

Contratto di locazione a uso abitativo

Il/la sig./sig. _____ nato/a a _____, il _____, C.F. _____
residente a _____ in prosieguo indicato/a come
LOCATORE/LOCATRICE, e

Il/la sig./sig.ra _____ nata a _____, C.F. _____
_____ residente a _____, in
prosieguo indicato/a come CONDUTTORE/CONDUTTRICE

stipulano e convengono il presente contratto di locazione, regolato dagli articoli seguenti:

Art. 1 – INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, per proprio uso abitativo ed esclusivo, l'unità immobiliare sita in ROMA (RM), alla Via Angelo Motta n. 3, scala NC, piano terra, interno 3, composta da 4 vani vani oltre cucina [se presente] e servizi e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (terrazzo.):

_____, per una superficie complessiva di circa 85 mq., non arredata / arredata come da elenco dettagliato, sottoscritto dai contraenti, che si allega al presente a costituire parte integrante del contratto., identificato nel NCEU di Roma (RM), Sezione _____, al Foglio 999, Particella 60, Sub. 1, Categoria A4, Classe 6, Rendita Catastale Euro 511,29, tabella millesimale pari a 83,83/1000.

Art. 2 – DURATA DELLA LOCAZIONE, DISDETTA E RINNOVAZIONE

Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro), a partire dal 1/10/2022 con scadenza il 9/7/2026, e, salvo disdetta esplicita da comunicarsi ai sensi di legge, si intenderà tacitamente rinnovato alla scadenza per ulteriori anni 4.

Alla seconda scadenza del contratto ciascuna delle parti potrà attivarsi per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata a/r da inviare alla controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

Parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento; in mancanza di risposta, ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

In mancanza della comunicazione finalizzata all'attivazione della procedura per il rinnovo a nuove condizioni o alla rinuncia al rinnovo il contratto si rinnoverà tacitamente per anni 4 (quattro) alle medesime condizioni.

Art. 3 – VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO E DIVIETO DI INNOVAZIONI

L'unità immobiliare è concessa per uso esclusivo di abitazione del/della Conduttore/Conduttrice e delle persone attualmente con lui conviventi con divieto di cambio d'uso, anche temporaneo, dell'immobile locato (uso civile abitazione) e di cessione anche parziale del contratto.



Salvo preventiva ed espressa autorizzazione del/della Locatore/Locatrice, il/la Conduttore/Conduttrice non potrà apportare alcun tipo di modifica all'immobile locato assumente le caratteristiche dell'innovazione, né potrà compiere alcun lavoro, addizioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare.

Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

Art. 4 - RECESSO DEL CONDUTTORE

Il/la Conduttore/Conduttrice, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, previa comunicazione al/alla Locatore/Locatrice mediante lettera raccomandata A.R. con preavviso di 6 (sei) mesi.

Art. 5 - CANONE E PAGAMENTO

Le parti pattuiscono il canone annuo in € 9.000,00 (novemila / zero) da pagarsi in 12 rate mensili uguali anticipate, ciascuna dell'importo di € 750, (settecentocinquanta / zero), entro i primi 5 giorni di ogni mese presso il domicilio del Locatore o secondo modalità da stabilire di comune accordo tra le parti unitamente a un acconto mensile di euro 750 per spese condominiali accessorie salvo conguaglio a fine anno.

Il pagamento deve risultare dalla quietanza rilasciata dal/dalla Locatore/Locatrice o da un suo rappresentante.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Il mancato o ritardato pagamento, totale o parziale, del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, trascorsi i termini di cui all'art. 5 della legge 392/1978, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a una mensilità del canone), costituisce in mora il Conduttore, e darà diritto al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 55 e ss., legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 6 - AGGIORNAMENTO E REVISIONE DEL CANONE

Il canone inizialmente pattuito non sarà/sarà aggiornato annualmente dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura del 0 % della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Art. 7 - ONERI ACCESSORI

La somma convenuta come corrispettivo della locazione non è comprensiva degli oneri accessori. Il/la Conduttore/Conduttrice si impegna a prendere interamente in carico le spese relative alla gestione e all'ordinaria manutenzione dell'immobile indipendente.

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro



dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A.

Art. 8 – DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto il/la Conduttore/Conduttrice corrisponde al/alla Locatore/Locatrice, quale deposito cauzionale, l'importo di euro 0 pari a 0 mensilità del canone di locazione pattuito. È fatto divieto alle Parti di imputare tale somma a titolo di acconto sul canone dovuto.

La somma versata a titolo di cauzione sarà restituita al/alla Conduttore/Conduttrice al termine della locazione, previa verifica dello stato di conservazione dell'immobile e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Art. 9 – SUBLOCAZIONE

Il/la Conduttore/Conduttrice si impegna a non cedere a terzi in sublocazione né a dare in comodato, in tutto in parte, l'unità immobiliare, pena risoluzione di diritto del contratto.

L'eventuale richiesta di sublocazione dovrà essere comunicata al/alla Locatore/Locatrice con almeno sei mesi di anticipo.

Il/la Locatore/Locatrice si impegna a rispondere al/alla Conduttore/Conduttrice entro 30 giorni dalla ricezione della richiesta, autorizzando o negando la sublocazione. Decorso trenta giorni dalla notifica, in caso di mancata risposta da parte della locatrice, l'autorizzazione si intende tacitamente negata.

Art. 10 – DIRITTO DI PRELAZIONE

Il Conduttore ha/non ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo gli artt. 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 11 – MODIFICA DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI

Qualsiasi modificazione e/o integrazione e/o aggiornamento della clausole del presente contratto dovrà avvenire, a pena di efficacia, su espresso accordo delle parti e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

Art. 12 – ONERI FISCALI E DI REGISTRAZIONE

Le spese di registrazione e tutti gli oneri derivanti dal perfezionamento ai sensi di legge del presente contratto si intendono a carico locatore . Il/la Locatore/Locatrice provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al/alla Conduttore/Conduttrice. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del codice civile.

Art. 13 – ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto e ai fini delle comunicazioni di legge, le parti eleggono ciascuna il proprio domicilio rispettivamente:



Il/la Locatore/Locatrice presso _____
Indirizzo _____
- Il/la Conduttore/Conduttrice presso _____ indirizzo
affitto _____

Art. 14 – DIRITTO APPLICABILE

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana e, per quanto non espressamente disciplinato dalla presente pattuizione, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni vigenti del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali, in quanto applicabili, nonché (ove presente) al Regolamento del condominio di cui il Conduttore dichiara di aver preso conoscenza mediante lettura integrale del testo.

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 2) Durata della locazione, disdetta e rinnovazione; 3) Vincolo di destinazione d'uso e divieto di innovazioni; 6) Aggiornamento e revisione del canone; 7) Oneri accessori; 8) Deposito cauzionale; 9) Sublocazione; 11) Modifica alle clausole contrattuali; 12) Oneri fiscali e di registrazione.

Letto, approvato e sottoscritto.

30/9/2022

Il Conduttore

Il Locatore

