

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431)



TRA

La, Sig. ra _____ codice fiscale: _____ nata a _____ il _____
, residente in _____

- in prosieguo denominata "parte locatrice" -

E

Il Sig. _____, codice fiscale: _____, nato a _____
il _____, residente a _____

- in seguito denominata "parte conduttrice" -

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

- 1) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che accetta l'immobile, sito in Comune di Roma – Via S. Teodoro 28, appartamento con posto auto censiti al N.C.E.U. di Roma, foglio 492, particella 116, subalterno 501/505/510, piano 4, int. 8/9, zona censuaria 1, categoria A/1, classe 4, vani 13 R.C. €. 8.996,68; posto auto foglio 492, particella 116, subalterno 508, int. 8/9, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, R.C. €. 813,42 .
- 2) La parte conduttrice potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, senza darne comunicazione alla parte locatrice.
- 3) La locazione ha la durata di 10 (dieci) anni, con inizio dal 02/01/2018 e termine al 01/01/2028, rinnovabili per ugual periodo, ad insindacabile giudizio della locatrice. La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Resta inteso che, qualora l'immobile venisse rilasciato prima della scadenza dell'anno, in cui dovesse essere esercitato il diritto di recesso, parte conduttrice di obbliga a versare tutti i canoni mensili fino allo spirare del termine di recesso.
In caso di mancata disdetta inviata alla parte locatrice da comunicarsi, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno sei mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e così di seguito, salvo insindacabile giudizio della locatrice. Alla scadenza l'immobile dovrà essere riconsegnato personalmente alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna alla scadenza, la parte conduttrice – oltre a quanto previsto nell'art. 13 – dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile, oltre al risarcimento degli eventuali danni subiti.
- 4) Il corrispettivo della locazione è stabilito in complessivi euro 54.000,00/ (cinquantaquattromila/00), da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00), entro il giorno cinque di ciascun mese.
Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene, effettuando voltura, il pagamento di tutte le spese di utenze, nonché tutte le

spese condominiali ordinarie, impegnandosi alla richiesta del contatore della luce all'ente competente.

Quest'ultime (spese condominiali) dovranno essere pagate direttamente dalla parte conduttrice all'amministrazione del condominio che è abilitata a rilasciare le relative quietanze, fornendo copia dell'avvenuto pagamento alla Sig.ra

In ogni caso tutte le somme che la parte locatrice avesse ad anticipare per conto della parte conduttrice per quanto innanzi detto, dovranno essergli da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il 5° giorno dal ricevimento della relativa richiesta. Sulle somme non corrisposte decorreranno interessi moratori nella misura indicata nell'art. 12 del presente contratto. L'inadempienza della parte conduttrice darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto, colpa ed in danno di lei, con le conseguenze previste al citato art. 12.

- 5) Il mancato pagamento, in tutto od in parte anche di almeno tre mensilità del canone di locazione o di oneri accessori, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto, oltre il risarcimento del maggior danno.

Fatto salvo quanto sopra statuito, parte conduttrice non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone mensile pattuito e degli oneri accessori e non potrà far valere azione se non dopo aver puntualmente eseguito il pagamento delle rate scadute e di tutte le obbligazioni.

- 6) Il conduttore non versa nelle mani della locatrice alcuna somma cauzionale, in quanto il conduttore si impegna ad effettuare tutte le opere di ristrutturazione.

- 7) La parte conduttrice si obbliga, in deroga agli artt. 1576 e 1609 cod. civ., ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie di qualunque natura, nonché tutte le opere di restauro e manutenzione che si rendessero necessarie, ad eccezione di quelle inerenti le parti comuni dell'edificio che faranno capo alla parte locatrice: La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod. civ., la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

- 8) La parte conduttrice dichiara che la cosa locatagli trovasi in cattivo stato locativo. La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale.

- 9) Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa comunicazione alla parte locatrice potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, ripartizioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da che per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

- 10) La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dichiara di essere a conoscenza del regolamento condominiale dello stabile ove ubicato l'immobile oggetto della locazione impegnandosi a rispettare ed assolvere le prescrizioni dello stesso. La parte



locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare l'immobile affittato per accertarne lo stato ed il buon uso.

- 11) Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte conduttrice, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questa perderà a titolo di penale parziale pattuita ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti della parte locatrice in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni. Resta, in ogni caso, salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento di tutti maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale, maggiorato di 3 punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n. 108 del 07.03.1996.
- 12) Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.
- 13) A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile a lei affittato, e, per il caso che essa in seguito più non li detenga, elegge domicilio presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.
- 14) Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. La parte locatrice dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati prevista dal D.Lgs.n°23 del 14/03/2011 denominata "cedolare secca". Pertanto la registrazione fiscale, rinnovo o risoluzione del presente contratto non comporterà alcun pagamento di imposta, di registro o imposta di bollo. Non verrà inoltre applicata negli anni di decorrenza del contratto alcuna maggiorazione del canone sulla base degli indici ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati. Se in futuro il locatore decidesse di revocare l'applicazione di tale regime di tassazione sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro nella misura del 2% (di cui metà a carico del locatore e metà a carico del conduttore), e verrà applicato l'aumento del canone in base all'indice ISTAT pari al 100% dell'indice stesso.
- 15) Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.
- 16) Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.
- 17) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello del domicilio della parte locatrice, ovvero, in difetto, quello ove ubicato l'immobile concesso in locazione.
- 18) Ai sensi di quanto disposto dall'art. 10 della legge 31.12.1996 n. 675 e successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui all'art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati

nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Redatto, confermato e sottoscritto in Roma, 02 gennaio 2018

La locatrice

Il conduttore

La parte conduttrice, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17.

Redatto, confermato e sottoscritto in Roma, 02 gennaio 2018

La locatrice

Il conduttore



AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE I DI ROMA Ufficio Territoriale di Roma 1 Trastevere
N. 1033
Serie 3T
Data 16/01/2018
REGISTRATO CON GEDOLARE SECCA
IL DIRIGENTE

