

**CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE
USO ABITATIVO AI SENSI DELL'ART.2 COMMA 1°,
DELLA LEGGE N. 431 DEL 09/12/1998**



Con la presente scrittura privata, redatta in tre originali di cui uno per l'Ufficio delle entrate di Roma [redacted], in persona del suo Amministratore Unico e Legale Rappresentante *pro tempore* Sig. [redacted]

premessi che:

- [redacted] è proprietario dello stabile sito in Roma, Via Casilina 1790, registrato al catasto con particella 1936- foglio 1033- subalterno 12; / e la Sig. [redacted] a, ha preso visione dell'appartamento sito al piano terzo composto da n° 3 vani, n° 1 accessorio trovandolo di proprio gradimento e conforme all'uso esclusivo di privata abitazione cui intenderebbe adibirlo;
- per la stipula del contratto che riceverà i patti e le condizioni tutte della futura locazione le Parti di cui sopra rinunciano ad utilizzare l'assistenza delle associazioni di categoria, intendendosi avvalere della facoltà prevista dall'art. 2, comma 1°, della legge N. 431 del 1998;

tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

1 (PREMESSE). Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

2 (IMMOBILE CONCESSO IN LOCAZIONE).

[redacted] (di seguito indicata come il "Locatore") concede in locazione e la Sig. [redacted] (di seguito indicato come il "Conduttore"), che accetta, l'appartamento descritto in premessa. L'appartamento viene preso in locazione dal Conduttore nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova.

3 (DURATA DELLA LOCAZIONE). Il presente contratto è stipulato per la durata di anni quattro, e cioè dal 11/02/2013 al 10/02/2017 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9/12/1998, N 431, da inviarsi mediante lettera raccomandata AR, contenente la specificazione dei motivi invocati, almeno sei mese prima della scadenza contrattuale. Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle Parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto medesimo, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata AR da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In difetto della suddetta comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente per quattro anni alle medesime condizioni. Alle scadenze successive il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, salva disdetta da inviarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

4 (RECESSO). Il Conduttore avrà la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione scritta al Locatore mediante lettera raccomandata AR da inviarsi almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

5 (USO DELL'IMMOBILE E DIVIETO DI SUBLOCAZIONE, DI CONCESSIONE IN COMODATO E DI CESSIONE DI CONTRATTO).

L'immobile viene locato per esclusivo uso abitativo del Conduttore e della sua famiglia, con divieto di ogni altra diversa destinazione. E' fatto divieto al Conduttore di sublocare anche parzialmente l'immobile, di concederlo in comodato e / o di cedere ad altri a qualsiasi titolo il presente contratto. La violazione anche di uno dei divieti indicati nei due commi che precedono del presente articolo comporterà la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 CC.

6 (CANONE). Il canone di locazione annuo è pari a € 6000,00 (seimila/00), da corrispondere al Locatore in rate mensili anticipate di € 500,00 (euro cinquecento /00), ciascuna entro e non oltre il giorno cinque di ogni mese con le modalità che verranno comunicate dalla stessa. In caso di mancato pagamento anche di una sola rata di canone, decorso il termine massimo di tolleranza di giorni

20 (venti) dalla scadenza di cui al comma che precede, il Conduttore sarà automaticamente, costituito in mora e il contratto si intenderà immediatamente ed automaticamente risolto di diritto, a tutti gli effetti di legge. A decorrere dal secondo anno locativo e sino all'effettiva riconsegna dell'appartamento, il canone sarà automaticamente aggiornato in misura pari all'interna variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. Il pagamento del canone e degli accessori non potrà essere sospeso o ritardato per pretese od eccezioni di qualsiasi genere da parte del Conduttore, il quale avrà facoltà di farle valere solo se in regola con i pagamenti.

7 (ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE E UTENZE.) Restano ad integrale carico del Conduttore direttamente all'Amministrazione condominiale entro cinque giorni dalla data di richiesta di pagamento. Sono ad integrale carico del Conduttore le spese per le utenze del gas, acqua, energia elettrica, telefono, nettezza urbana e i costi per le relative volturazioni.

8 (RIPARAZIONI) . Il Conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua eventuale negligenza nell'uso dell'appartamento e degli impianti ivi esistenti, nonché le riparazioni e l'ordinaria manutenzione di cui gli artt. 1576 e 1609 CC. Restano a carico del Locatore le riparazioni straordinarie, con l'obbligo per il Conduttore in tal caso di corrispondere al Locatore, ad integrazione del canone, un aumento tale da assicurarle l'interesse legale sul capitale impiegato per l'esecuzione delle predette riparazioni straordinarie. L'aumento decorrerà dalla data di ultimazione delle

9 (INNOVAZIONI E MIGLIORIE). Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria all'immobile locato senza preventivo assenso da parte della Locatrice.

Ogni eventuale miglioria apportata rimarrà a beneficio della Locatrice, senza alcun dritto a compensi o indennizzi per il Conduttore, a meno che la Locatrice non preferisca la rimessione in pristino stato a cura e spese del Conduttore stesso. In nessun caso il valore delle migliorie ed addizioni potrà compensare eventuali danni arrecati all'immobile o deterioramenti eccedenti il normale uso.

10 (REGOLAMENTO DI CONDOMINIO). Il Conduttore si obbliga a rispettare il regolamento di condominio nonché le deliberazioni condominiali riguardanti l'uso delle parti comuni dell'edificio.

E' fatto divieto al Conduttore di compiere atti e / o tenere comportamenti che possano arrecare molestia o disturbo agli altri Condomini.

11 (CUSTODIA DELL'IMMOBILE). Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato, che riconosce trovarsi in normale stato e idoneo all'uso di privata abitazione cui intende destinarlo e del quale riceve la consegna con il ritiro delle chiavi di accesso.

12 (ESONERO DA RESPONSABILITA'). Il Conduttore per se medesimo e per eventuali terzi, esonera espressamente il Locatore e si obbliga altresì a manlevarlo da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare dall'utilizzazione dell'immobile, salvi i casi previsti dall'art. 1229 del CC.

14 (DEPOSITO CAUZIONALE). Il Conduttore versa al Locatore, il quale ne rilascia ricevuta con la sottoscrizione del presente contratto, l'importo di euro 1000,00 (mille/00), pari a due mensilità di canone, a titolo di deposito cauzionale, che non potrà mai essere imputato a canoni o a corrispettivo per oneri accessori e verrà restituito gravato degli interessi legali al momento della regolare riconsegna dell'appartamento, previa verifica dell'insussistenza di oneri condominiali arretrati e di altre eventuali pendenze, anche a titolo di utenze.

15 (IMPOSTE). E' a carico del Conduttore l'imposta di bollo del presente contratto. L'imposta di registro rimarrà a carico delle Parti in uguale misura, mentre la registrazione verrà effettuata a cura del Locatore.

16 (ELEZIONE DI DOMICILIO). Ad ogni effetto del presente contratto, compresa l'eventuale notificazione degli atti per il procedimento di convalida di licenza o di sfratto, e degli atti esecutivi, il Conduttore dichiara di essere domiciliato nell'immobile locato.

17 (VARIE). Il Conduttore autorizza il Locatore a comunicare a terzi i loro dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione, ai sensi, della legge N 675 del 31/12/1996.

Roma 11/02/2013

[REDACTED]

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 CC il Conduttore dichiara di aver ben esaminato ed accetta specificatamente gli art. 5 (uso dell'immobile), 6 (Canone), 11 (Custodia dell'immobile) 12 (esonero da responsabilità)

[REDACTED]

[REDACTED]

AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI DI ROMA Ufficio Tribunale di Frosinone	
N.	1017
Carte	3
Data	12.2.17
REGISTRATO CON EURO 120,00	
EL DIRIGENTE	

[REDACTED]

[REDACTED]