

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
A CANONE LIBERO**

Tra

_____ codice fiscale _____

, con domicilio in _____

(di seguito il "**Locatore**")

e

_____ con domicilio in _____

_____ codice fiscale _____

identificato/a mediante _____

CARTA DI IDENTITA' N. _____

(di seguito il "**Conduttore**").

(di seguito singolarmente indicate anche come la "**Parte**" o, congiuntamente, le "**Parti**").

Premesso che:

- I. Il Locatore risulta esclusivo proprietario dell'Immobile (come definito sub. 1.)
- II. Il Locatore intende concedere, al Conduttore, che accetta, l'Immobile in locazione ai termini ed alle condizioni di cui al presente Accordo (come definito sub. III).
- III. "Accordo" significa il presente Contratto di Locazione, comprensivo delle premesse e di tutti gli allegati e le appendici eventualmente accluse, come di volta in volta emendati, modificati o integrati (in seguito "**Contratto**" o "**Accordo**").
- IV. Le Parti intendono regolare con il presente Accordo i termini e le condizioni del rapporto di Locazione avente ad oggetto l'Immobile.

Tutto ciò premesso, con il presente Accordo, le Parti

convengono e stipulano quanto segue:

1. OGGETTO

- 1.1 Il Locatore concede in locazione ad uso abitativo al Conduttore alla Data di Efficacia (come definita sub. 5) verso il pagamento del Canone (come definito sub 4.3), affinché se ne serva ad uso abitativo, per la Durata (come definita sub 2) del presente Accordo, il seguente Immobile:

l'unità immobiliare posta in VIA DEL PODERE SAN GIUSTO 120 00166 ROMA (RM)
unità sita presso int.10, composta di numero 1 cucina 1 stanza e box consistenza 28
mt in Via del Podere San Giusto 114 S1 int. 16, identificabile al Catasto Fabbricati
mediante i seguenti riferimenti catastali: foglio 350 particella 3041 sub. 19, box foglio
350 particella 3041 sub. 30

(di seguito l' "**Immobile**")

- 1.2 Il Conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e tutta la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'unità immobiliare in questione, allegata al presente Accordo, in conformità a quanto disposto dal D. Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 art. 13.

2. DURATA

- 2.1 Il presente Accordo avrà durata di anni 4 (quattro), decorsi i quali è rinnovato per l'ulteriore periodo di anni 4 (quattro), fatto salvo il caso in cui il Locatore intenda adibire l'Immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere ovvero vendere l'Immobile secondo quanto stabilito, quanto alle condizioni e alle modalità, dall'art. 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431.
- 2.2 In tal caso il Locatore, con comunicazione che dovrà pervenire al Conduttore almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza del Contratto, potrà dichiarare l'intenzione di diniego del rinnovo specificando il motivo tra quelli tassativamente indicati al comma 1 dell'art. 3, Legge 9 dicembre 1998, n. 431.
- 2.3 Alla seconda scadenza del Contratto ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura prevista dall'art. 2 Legge 9 dicembre 1998, n. 431 per la rinuncia o il rinnovo della locazione; in mancanza, il Contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

3. RECESSO

- 3.1. Il Conduttore può recedere dal Contratto in qualunque momento dando preavviso al Locatore a mezzo raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima della data di esecuzione del recesso.

4. OBBLIGHI DELLE PARTI

- 4.1 L'Immobile sarà destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del Conduttore e delle persone con lui abitualmente conviventi. Per la successione nel Contratto si applica quanto previsto dall'art. 6 Legge 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.
- 4.2 Il Locatore non può cedere il presente Contratto a terzi, senza il preventivo assenso del Conduttore. Allo stesso modo, il Conduttore non può cedere ad altri il Contratto senza il consenso del Locatore. Salvo espresso patto contrario scritto, il Conduttore non può concedere in sublocazione l'Immobile (totalmente o parzialmente) senza preventivo assenso del Locatore.
- 4.3 Il Canone annuo della locazione è convenuto in Euro 4200,00 annui che il Conduttore si obbliga a corrispondere in dodici (12) rate mensili pari ad Euro 350,00 anticipate da versarsi con scadenza il giorno cinque (5) di ciascun mese al Locatore. Il canone sarà aggiornato annualmente, a partire dal tredicesimo mese di Locazione, nella misura del 75% della variazione assoluta degli indici ISTAT.
- 4.4 Il mancato pagamento di due (2) rate del Canone costituisce in mora il Conduttore.
- 4.5 Salvo ove diversamente predisposto per iscritto dalle Parti anche mediante documentazione in allegato al presente Contratto, ai sensi degli artt. 9 e 10 Legge 27 luglio 1978, n. 392 sono interamente a carico del Conduttore le spese, in quanto esistenti, relative a: manutenzioni ordinarie dovute al deperimento della cosa.
Il pagamento di quanto sopra deve avvenire in sede di consuntivo entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il Conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il Locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate.
Le spese relative a straordinaria amministrazione sono a carico del Locatore.

- 4.6 Ai sensi dell'art. 1575 cod. civ. il Locatore ha obbligo di mantenere l'Immobile nello stato di servire all'uso convenuto eseguendo a tal fine, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie ai sensi degli artt. 1576 e 1577 cod. civ., ivi compresi gli interventi per l'adeguamento e la messa a norma degli impianti, la sicurezza degli stessi, la tutela ecologica ed ambientale dell'Immobile, previsti dalle normative vigenti ed intervenenti nel corso della locazione.
In caso di esecuzione di riparazioni il Conduttore ha tutti i diritti e le facoltà previsti dall'art. 1584 cod. civ.
- 4.7 Il Conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.
Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.
- 4.8 Il Conduttore dichiara di aver visitato l'Immobile e di averlo trovato in buono stato locativo ed adatto all'uso convenuto. A tale proposito le parti sottoscrivono verbale di consegna relativo allo stato dell'Immobile e comprensivo, in presenza di mobilio, dell'inventario dei beni mobili presenti al momento della consegna. Ogni modifica, innovazione, miglioria o addizione che il Conduttore intendesse apportare all'Immobile sarà consentita esclusivamente previa autorizzazione scritta da parte del Locatore.
In presenza dell'autorizzazione e in ogni caso quando il Locatore abbia tollerato le opere e al momento del rilascio ritenga dette migliorie e addizioni con obiettivo suo vantaggio, sarà tenuto ad indennizzare il Conduttore con una somma pari al minor importo tra la spesa sostenuta e l'incremento di valore.
Il Conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata e gli arredi *ivi* contenuti nello stato medesimo in cui li ha ricevuti, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.
- 4.9 Il Locatore ha facoltà di accedere all'Immobile locato per giustificati motivi.
Salvo espressa dispensa fornita dal Conduttore, anche verbale, l'accesso dovrà avvenire alla presenza di costui o di persona da esso delegata.
In ogni caso, esclusa l'eventualità in cui sia indispensabile l'accesso immediato, al Conduttore dovrà essere fornito un preavviso di almeno tre (3) giorni.
- 4.10 Il Conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento condominiale che dichiara di ben conoscere, e ad osservare ogni altra norma legittimamente emanata.
È in ogni caso vietato al Conduttore compiere atti e/o tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.
- 4.11 Le Parti si danno reciprocamente atto che ogni reciproca comunicazione o avviso, ivi compresi eventuali visite e sopralluoghi dell'Immobile da concordare per motivate ragioni, dovranno essere effettuati nel reciproco rispetto della normativa vigente sulla privacy.
Qualsiasi comunicazione tra le Parti sarà inviata agli indirizzi di domicilio indicati appositamente da ciascuna delle Parti. Ciascuna parte comunicherà all'altra ogni variazione agli indirizzi senza ritardo.
- 4.12 Le Parti contraenti concordano che per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'esecuzione e all'applicazione delle clausole del presente Accordo, e in ogni caso in ordine alla locazione, sarà adito il giudice competente del luogo ove è localizzato l'Immobile.
- 4.13 Qualsiasi inadempimento al presente Contratto quale, a titolo esemplificativo, il mancato rispetto di una clausola contrattuale, la destinazione dell'unità immobiliare ad un uso diverso da quello abitativo, costituirà in mora il Locatore e consentirà al Conduttore di risolvere anticipatamente il contratto per inadempimento qualora il Locatore non ponga rimedio a detto

inadempimento entro trenta (30) giorni dalla costituzione in mora.

- 4.14 Per quanto non previsto dal presente Contratto le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, del codice civile, della Legge n. 392/1978 e comunque alle norme vigenti.
- 4.15 Il Locatore provvederà alla registrazione del Contratto dandone notizia al Conduttore che corrisponderà la quota di sua spettanza pari al 50%. Le spese di bollo per il presente Contratto e per le conseguenti ricevute sono a carico del Conduttore.
- 4.16 Il Conduttore non potrà effettuare lavori, installazioni o migliorie di particolare rilevanza sull'immobile senza l'espresso consenso scritto del Locatore. In particolare, è richiesto il consenso scritto del Locatore per a) l'installazione di qualsiasi elettrodomestico, mobile o unità di condizionamento d'aria collegata alla proprietà; e b) apportare eventuali modifiche alle pareti (in particolare, eventuali fori o fessure a mano o con utensili meccanici). In ogni caso, salvo diverse disposizioni di legge, il Conduttore non ha diritto a indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata. Il Conduttore che ha eseguito addizioni sull'immobile ha diritto di toglierle alla fine della locazione qualora ciò possa avvenire senza nocumento della cosa, salvo che il Locatore preferisca ritenere le addizioni stesse. In tal caso le parti riconoscono che il Locatore non dovrà corrispondere al Conduttore nessuna una indennità.

5. DATA DI EFFICACIA

- 5.1 Il Contratto si intende efficace dal 15/01/2019.

6. DISPOSIZIONI FINALI

- 6.1 Il presente Contratto è soggetto al diritto italiano e potrà essere modificato soltanto mediante atto scritto.
- 6.2 Il Conduttore dichiara di aver letto e compreso l'informativa sul trattamento dei dati personali acclusa al presente Contratto come allegato.
- 6.3 Il Conduttore prende atto che eventuali frodi e mancati pagamenti dei canoni di locazione del contratto potranno determinare la inclusione dei dati del cattivo conduttore-pagatore in banche dati di solvibilità e morosità.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Locatore

Il Conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le Parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (*Durata*), 3 (*Recesso*), 4 (*Obblighi delle Parti*), 6 (*Disposizioni Finali*) del presente contratto.

Il Locatore

Il Conduttore