



CONTRATTO LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(Stipulato ai sensi dell'art. 2 comma 1 L. 9 dicembre 1998, n°431)



La Sig.ra _____ nata a _____ e residente a _____
di seguito denominata brevemente **Locatore**;

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al Sig. _____, nato il _____ e residente in _____ C.F. _____
di seguito denominato brevemente **Conduttore**.

Premesso

- Che il locatore è proprietario della porzione d'immobile oggetto della presente scrittura, sita in Roma, Via Umberto Moricca n° 43 int. 1, mq. 73 circa, di vani 2 oltre accessori. Censito in Catasto del Comune di Roma : Partita n° 238224, Foglio 378. Particella 167, Sub. 6. che l'immobile viene consegnato completamente vuoto.
- Che l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

- 1) **PREMESSE** – Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente contratto.
- 2) **DURATA** – Il contratto è stipulato per la durata di QUATTRO anni con inizio dal 01.10.2010 e termine al 30.09.2014 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi degli art. 2 o 3 L. 431/98, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata, contenente la specificazione del motivo invocato almeno 6 mesi prima della scadenza. Convengono le parti che il conduttore, solo decorso il primo anno di durata, potrà recedere dal presente contratto, per gravi o importanti motivi, dandone preventiva comunicazione al locatore, a mezzo raccomandata, con 6 mesi di preavviso.
- 3) **DESTINAZIONE** – L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso civile abitazione del solo conduttore e dei propri familiari.

Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

- 4) **CANONE** – Il canone annuo di locazione, avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile e la sua ubicazione è convenuto in annue **Euro 6.480,00(euro scimilaquattrocentottanta/00)** che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in contanti o/a mezzo bonifico bancario in rate mensili anticipate di **Euro 540,00 (cinquecentoquaranta/00)**, ciascuna da pagarsi, entro e non oltre il giorno 05 di ciascun mese di locazione a mezzo di bonifico bancario. Il canone, a richiesta del locatore, sarà aggiornato ogni anno nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.
- 5) **MOROSITA'** – Il pagamento del canone o di quanto 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 puntuale pagamento, per qualunque causa, anche in una sola rata del canone costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli art. 5 e 55 legge 27.7.1978 n° 392.
- 6) **LAVORI NECESSARI** – I lavori per la manutenzione ordinaria dell'alloggio, inclusi gli impianti e gli accessori, dovranno essere eseguiti dal conduttore, che vi provvederà a propria cura e spesa(art. 1576 CC.
- Quando l'immobile locato avrà bisogno di riparazioni che non siano a carico del conduttore. questi sarà tenuto a darne tempestiva comunicazione al locatore, a mezzo lettera raccomandata.
- Qualora il locatore non provveda entro 30 giorni dalla data della comunicazione, il conduttore potrà provvedere direttamente alle riparazioni addebitando i relativi costi al locatore.
- Nei casi previsti dagli art. 1583 e 1584 CC. il conduttore non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento danno o spese qualora, per riparazioni necessarie, anche se differibili. modifiche e miglioramenti all'interno dello stabile, od a parte di esso, dovesse risultarne limitato l'uso o il godimento, salvo quanto espressamente stabilito dall'art. 1584 CC.
- 7) **ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE** – Il conduttore dovrà consentire. previo preavviso. in qualsiasi momento l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano – motivandola – ragione.

- 8) IDONEITA' DELL'IMMOBILE** – Il conduttore dichiara di aver visitato i locali locatogli e di averli trovati in buono stato ed adatti all'uso convenuto e – così – di prenderli in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custodi dei medesimi e che in duplice copia esemplari gli vengono consegnate al locatore
- Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.
- 9) MIGLIORIE ED ADDIZIONI** – Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locatogli ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Quanto alle eventuali migliorie ed addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza da parte del locatore, se non precedentemente parlamentate da apposita scrittura stipulata tra le parti, potranno essere ritenute dal locatore senza obbligo di corrispondere indennizzo e compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario il conduttore avrà l'obbligo a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione della rimessa in ripristino, a proprie spese.
- 10) ESONERO DALLE RESPONSABILITA' PER DANNI** – Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.
- 11) ONERI ACCESSORI** – Gli oneri accessori condominiali, salvo conguaglio, sono a interamente a carico del conduttore nella misura del 100%. le spese in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua, al riscaldamento, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, il servizio di portineria, nonché alla fornitura degli altri servizi comuni. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire in sede di consuntivo, entro 2 mesi dalla richiesta. Il conduttore avrà diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione, come pure di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate, chiedendoli direttamente all'amministratore del condominio e provvedendo direttamente al pagamento a lui stesso. Si impegna altresì, a rispettare le norme del regolamento di condominio che dichiara di ben conoscere, e ad osservare ogni altra norma legittimamente emanata.

12) **VENDITA DELL'IMMOBILE LOCATO** – Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'immobile locato, il conduttore dovrà consentire, previo preavviso, la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore.

13) **REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO** – Le spese di bollo del presente contratto sono interamente a carico del conduttore. Le spese di registrazione del presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore e del locatore in pari misura del (50%). La registrazione sarà effettuata a cura del locatore.

14) **DEPOSITO CAUZIONALE** – A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di Euro **1.080,00** (diconsi euro milleottanta/00) pari a due mensilità del canone non imputabili in conto pigioni produttiva degli interessi legali a suo favore.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Letto, approvato e sottoscritto

Roma, 06/10/2010

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 CC. si approvano espressamente le clausole degli art.

1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14.

Il Locatore

Il Conduttore