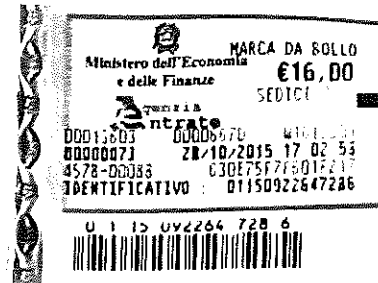
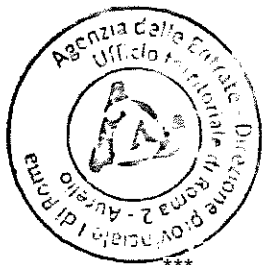


"ALLEGATO D"

2.9 OTT. 2015



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
Ai sensi dell'art. 2, comma 1 legge 431/1998

Il Sig. _____

rappresentante della _____

_____ e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma

_____, denominato locatore.

CONCEDE IN LOCAZIONE

al Sig. _____

_____ rilasciata dal _____

CHE ACCETTA

l'unità immobiliare ad uso esclusivo di abitazione sita in Roma (RM), Via Ildebrando della Giovanna n.157/Int.5 villino a schiera sviluppato sui piani seminterrato, terra e primo, collegati tra loro da scala interna così composto da:

locale cantina al piano seminterrato; salone con angolo cottura, bagno, due balconi e annesso giardino di pertinenza esclusiva al piano terra; soffitta al piano primo; posto auto scoperto al piano terra distinto con il n.5.

L'immobile è censito al catasto fabbricati di Roma con i seguenti dati catastali: Foglio 410, Part. 3943, Sub 9-10, Cat.Catastale A/7, Cl.5, Vani 3, Rendita Catastale € 526,79 (appartamento); Foglio 410, Part. 3943, Sub 26, Cat.Catastale C/6, Cl.8, mq. 13, Rendita Catastale € 28,20 (posto auto scoperto);

PATTI E CONDIZIONI

➤ **1. Durata**

La durata della locazione è stabilita in anni 4 (quattro) con decorrenza il 01/10/2015 e scadenza il 30/09/2019. Il contratto si rinnoverà di diritto per altri 4 (quattro) anni, salvo quanto previsto al punto successivo (numero 2)

➤ **2. Disdetta alla prima scadenza**

Il locatore ha facoltà di disdetta al presente contratto in occasione della prima scadenza contrattuale, inviando al conduttore, con almeno 6 (sei) mesi di preavviso, lettera di raccomandata motivata, come da art. 3 comma 1 legge 431/1998.

➤ **3. Disdetta alla seconda scadenza**

Alla seconda scadenza contrattuale ciascuna delle parti ha diritto di rinunciare al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione all'altra parte a mezzo lettera raccomandata, da inviare almeno 6 (sei) mesi prima della naturale scadenza. In mancanza di tale comunicazione il contratto si intende rinnovato di ulteriori quattro anni alle medesime condizioni.

➤ **4. Procedura di rinnovo a nuove condizioni**

Alla seconda scadenza contrattuale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni, comunicando la propria intenzione all'altra parte a mezzo lettera raccomandata da inviare almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza; in mancanza di risposta della parte interpellata (a mezzo lettera raccomandata, entro 60 giorni dalla ricezione della comunicazione di cui sopra) o in mancanza di accordo, il contratto si intenderà terminato alla data di scadenza.

➤ **5. Recesso del conduttore**

Il conduttore qualora ricorrano gravi motivi, ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata con almeno 6 (sei) mesi di preavviso.

➤ **6. Destinazione d'uso**

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione dei conduttori. Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 legge 392/1978, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7.7.1988 n.404.

Il conduttore si impegna a non mutare la destinazione d'uso dell'immobile anche solo parzialmente o temporaneamente.

➤ **7. Sublocazione-Comodato**

Al conduttore non è concessa la possibilità di sublocare, cedere o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione del diritto del contratto.

➤ **8. Canone**

Il canone annuo di locazione viene consensualmente determinato dalle parti in € 8.400,00 (euro ottomilaquattrocento/00), che il conduttore di obbliga a corrispondere in rate n° 12 (dodici) mensili anticipate di € 700,00 (euro settecento/00), scadenti il giorno 05 di ogni mese, a mezzo **bonifico bancario** permanente a valuta fissa sul c/c del locatore, codice IBAN

Non sono comprese nel canone le spese inerenti le rate condominiali, la fornitura dell'acqua, del gas e dell'energia elettrica che verranno pagate dal conduttore previa intestazione dei contatori.

➤ **9. Oneri accessori**

Sono a carico del conduttore per il 100% le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di guardiania, di pulizia, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento, relative all'appartamento nonché alle forniture degli altri servizi comuni. La cifra è da versare mensilmente all'amministratore, sempre con la stessa modalità del punto 8.

➤ **10. Mancato o ritardato pagamento**

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezione del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone) costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli art. 5 e 55 legge 392/1978.

➤ **11. Stato locativo**

Il conduttore dichiara di avere visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e, così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi dal quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile locato nello stato in cui l'ha ricevuto, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno e ad eseguire tutte le opere di manutenzione che si rendano necessarie per mantenerlo in buono stato. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile e ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

➤ **12. Deposito cauzionale**

Il conduttore versa al locatore, a titolo di deposito cauzionale, una somma di € 1.400,00 (euro millequattrocento/00) pari a 2 (due) mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali, che gli saranno corrisposti al termine del periodo di locazione. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, decorsi 7 (sette) giorni dalla data di riconsegna delle chiavi, e comunque previa verifica da parte del locatore dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

➤ **13. Modifiche e migliorie**

Il conduttore si impegna a non apportare alcuna modifica all'immobile ed agli impianti, senza il preventivo consenso scritto del locatore, e rimarranno acquisiti all'unità immobiliare senza che sia dovuto alcun compenso o indennizzo. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, della rimessione in pristino a proprie spese.

➤ **14. Riparazioni**

Le riparazioni di cui agli art. 1576 c.c. (Mantenimento della cosa in buono stato locativo) e art. 1609 c.c. (Piccole riparazioni a carico dell'inquilino), sono a carico del conduttore, così come ogni altra spesa ordinaria relativa agli impianti ed ai servizi. Qualora il conduttore non vi provveda tempestivamente, il locatore potrà sostituirsi ad esso, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione. Quando l'immobile locato abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore.

➤ **15. Esonero di responsabilità**

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti causatigli da altri condomini o inquilini dello stabile, da dipendenti del locatore o da terzi in genere, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni a persone e cose derivanti da cattiva manutenzione o da uso improprio della scala interna.

➤ **16. Visite**

Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandone la ragione.

➤ **17. Modifiche al contratto**

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

➤ **18. Foro competente**

Per ogni controversia inerente all'esecuzione del presente contratto, sarà esclusivamente e inderogabilmente competente il Foro di Roma, eccettuate le vertenze per le quali il Foro per territorio è inderogabile.

➤ **19. Autorizzazione al trattamento dei dati personali**

Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 196/2003).

➤ **20. Certificato Energetico:**

Il conduttore accusa ricevuta da parte del locatore del certificato energetico dell'immobile al quale è attribuita la classe energetica D, IPE 151,52.

Roma, 19/09/2015

IL CONDUTTORE

A norma degli art.1341 e 1342c.c le parti, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto con particolare riferimento agli art.1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 del contratto, lo sottoscrivo ed accetto espressamente.

Roma, 17/09/2015

IL CONDUTTORE

REGISTRO CON EURO	N. 16408 Serie 3T 29.011.2015	168.02	IL CONDUTTORE
----------------------	-------------------------------------	--------	---------------