

CONTRATTODI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
(stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 1, Legge 9 dicembre 1998, n. 431)

Tra:

Il Sig. _____ nato in _____ il _____ Residente a _____ città _____ in _____
n. _____, cod. fiscale _____ identificato con Carta Identita n. _____
rilasciata dal comune di Roma il _____ scadente il _____, di seguito denominato locatore

E:

Il Sig. _____ nato in _____ Residente in _____, cod. fiscale _____
identificato con Carta Identita n. _____ rilasciata dal comune di _____ il _____
scadente il _____ e Permesso di soggiorno _____
La Sig.ra _____ nata in _____ il _____ Residente in _____, cod. fiscale _____
identificata con Permesso di soggiorno n. _____ scadente il _____
il Sig. _____ nato in _____ il _____ Residente in _____, cod. fiscale _____
identificato con Carta D'Identità n. _____ scadente il _____

di seguito denominati conduttori

Si conviene e stipula quanto segue:

il sig.ri _____ e _____ in qualità di conduttori, accettano
l'unità immobiliare posta in Roma Via Tifeo n. 64, piano 2, int. 5, identificata con i seguenti estremi
catastali: foglio 664, particella 2763, sub 502, categoria catastale A/3, mq 79, rendita catastale 755,32,
composta di n. 4,5 vani, oltre cucina e servizi.

1. Condizioni dell'immobile:

La parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati in buono stato di manutenzione e adatti al proprio uso nonché di aver ricevuto la documentazione relativa alla certificazione energetica. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stesso medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno.

2. Durata del contratto:

Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 dal 01/05/2021 al 30/04/2025 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, Legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno sei mesi prima della scadenza.

3. Rinnovo del contratto:

Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto, ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno sei mesi prima della scadenza.

La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta, ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione di locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni.

4. Recesso anticipato:

Il conduttore ha facoltà di recedere per giustificati motivi dal contratto, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima.

5. Divieto di cambio d'uso o sublocazione:

E' fatto divieto al conduttore di modificare l'uso convenuto, di sublocare, in tutto o in parte, l'immobile. Il Locatore autorizza i conduttori di immettere nell'alloggio persone estranee al nucleo familiare fino ad un massimo di 6 persone e concede ai conduttori ed al suo nucleo familiare di mettere la residenza nell'immobile.

Fanno parte del nucleo familiare oltre ai conduttori:

- _____ nata ir _____ con codice fiscale _____ identificata
con permesso di soggiorno n. _____ scadente il _____
- _____ nato in _____ con codice fiscale _____
identificato con permesso di soggiorno n _____ scadente il _____

6. Corrispettivo:

Il canone di locazione annuo liberamente convenuto dalle parti è pari ad euro 7.200,00 (settimaduecentoeuro/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario in rate eguali anticipate di euro 600,00 (seicentoeuro/00) ciascuna, scadenti il 10 di ogni mese.

7. Aggiornamento Istat:

Il locatore ai sensi dell'art. 3 del D.lgs. n. 23/2011 dichiara di esercitare l'opzione per la tassazione separata del reddito derivante dal presente contratto (c.d. cedolare secca). Pertanto la registrazione fiscale del presente contratto non comporterà alcun pagamento di imposta di registro o imposta di bollo.

Se in futuro il Locatore decidesse di revocare l'applicazione del regime di cedolare secca il canone sarà aggiornato ogni anno, automaticamente e senza bisogno di richiesta del/della locatore/locatrice, nella misura della variazione assoluta in aumento dell'ultimo indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati, disponibile sulla Gazzetta Ufficiale.

8. Morosità:

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 artt. 5 e 55 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

9. Accesso ai locali:

La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, personalmente o per mezzo di suoi delegati, i locali dati in locazione. La parte conduttrice si obbliga altresì a consentire la visita tanto dei potenziali acquirenti, in caso di vendita dell'immobile, quanto dei potenziali nuovi conduttori, in caso di risoluzione del presente contratto.

Sarà a tal fine concordato tra le parti un giorno lavorativo della settimana in cui avranno luogo dette visite.

Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

10. Regolamento condominiale:

Il conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna 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.

11. Esonero da responsabilità:

I conduttori esonerano il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzione incolpevoli dei servizi.

12. Deposito cauzionale:

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in casp, quietanza) una somma di euro 1.200,00 (milleduecentoeuro/00) pari a 2 Mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.

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

13. Oneri accessori:

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture degli altri servizi comuni.

14. Diritto di prelazione:

Il conduttore ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo l'art. 38 e 39, Legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il conduttore ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40, Legge 27 luglio 1978, n.392.

15. Registrazione del contratto:

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore.

16. Elezione di domicilio:

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato e presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile oggetto del presente contratto.

17. Autorizzazione comunicazione dati:

Il locatore ed i conduttori si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione in essere.

18. Attestazione di prestazione energetica:

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica.

19. Rinvio a disposizioni di legge:

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti rinviando alle disposizioni del Codice Civile e delle altre leggi vigenti in materia.

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

La parte locatrice

La parte conduttrice

La parte conduttrice

La parte conduttrice

I conduttori dichiarano di approvare specificatamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341, comma 2, Codice Civile, le seguenti clausole, sulle quali viene richiamata la sua attenzione, ed il cui contenuto dichiara di ben conoscere ed accettare.

La parte locatrice

La parte conduttrice

La parte conduttrice

La parte conduttrice

Letto, approvato e sottoscritto

Roma, li 20/05/2021