Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

LOCAZIONE ABITATIVA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

In conformità all'accordo territoriale tra le Associazione dei proprietar***

***

depositato il 28 febbraio 2019 presso il Comune di Roma

I*** ***

2 rilasciata da Comune di

*** qui rappresentato dalla sorella la Sig.r*** con procura generale repertorio n. 26511 raccolta numero 11937 del 07/12/2017, identificata con Documento di identità n. *** rilasciato dal Comune d*** *** di seguito denominati locatori,

***

concede in locazione

Al Sig. *** *** *** di seguito denominato conduttore, che accetta, per sé e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Roma, Via dei Quintili n. 257, Interno 9B, Piano 3, composta di n. 2,5 vani, (ammobiliata come da elenco fotografico a parte sottoscritto dalle parti, **estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare e cantina**: foglio 940, particella 47, sub 528, Cat. Catastale A/3, classe 1, rendita catastale € 329,24.

b) Prestazione Energetica: Classe **F, consegnata al conduttore al momento della firma del presente contratto.**

d) sicurezza impianti a norma

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

Articolo 1 (*Durata*)

Il contratto è stipulato per la durata di 3 anni, dal 01/08/2023 al 31/07/2026, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

Articolo 2 (*Canone*)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra le Associazione dei proprietari e degli inquilini e depositato il 28 febbraio 2019 presso il Comune di Roma, è convenuto in €5.580,00 (Euro cinquemilacinquecent'ottanta/00) annue, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente intestato alla Sig.ra*** *** odice IBAN n*** n. 12 rate eguali anticipate di € 465,00 (Euro quattrocentosessantacinque/00) ciascuna, entro il giorno 05 di ogni mese.

Articolo 3 *(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

***

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di 1.395,00 (Euro milletrecentonovantacinque/00), pari a tre mensilità del canone di locazione, non imputabile in conto canoni, e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Articolo 4 (*Oneri accessori)*

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegata all'Accordo Territoriale e di cui il presente contratto costituisce l'*allegato A.* In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni 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 - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente), dei documenti giustificativi delle spese effettuate. **Il conduttore versa insieme al canone mensile Euro 30,00 mensili (Euro cinquantaquattro/00) salvo conguaglio per le spese ordinarie condominiali.**

Articolo 5 (*Spese di bollo e di registrazione)*

Le spese di bollo per il presente contratto, ove dovute, e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponderà, la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del1998.

Articolo 6 *(Pagamento)*

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, o degli oneri condominiali per un importo complessivo pari a due rate del canone, costituirà in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n.392.

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

Articolo 7 *(Uso)*

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi.

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione e di comodato sia totale che parziale dell'unità immobiliare. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n.404/1988.

Articolo 8 *(Recesso del conduttore)*

È facoltà del conduttore recedere dal contratto, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno tre mesi prima. ***

Articolo 9 *(Consegna)*

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore dichiara di essere consapevole che l'immobile, l'edificio condominiale e gli impianti sono risalenti e sono stati realizzati circa 50 anni fa, pertanto il conduttore dichiara di aver potuto constatare che impianto elettrico, idraulico e termico sono funzionanti e risultano idonei all'uso convenuto. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare e gli elettrodomestici di cui all'elenco separato e sottoscritto nello stato in cui li ha ricevuti, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento condominiale, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. ***

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: **ovvero di quanto risulta dall'allegato fotografico di consegna.**

Articolo 10 *(Modifiche e danni)*

Il conduttore non può 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. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo11 *(Assemblee)*

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni 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 deliberazioni 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.

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

Articolo 12 *(Impianti)*

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione come per legge attraverso tecnici regolarmente abitati e sollevando al riguardo da ogni responsabilità anche verso terzi il locatore. ***

Articolo 13 *(Accesso)*

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne facciano richiesta con un preavviso, anche via sms, di tre giorni.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

Articolo 14 *(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto. ***

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15 *(Varie)*

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d. lgsn.196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n.392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

Articolo 16 (Opzione Cedolare Secca ad Uso Abitativo)

Ai sensi e per gli effetti del comma 11 dell'articolo 3 del decreto legislativo n. 23 del 14 marzo 2011, il locatore comunica al conduttore di volersi avvalere del regime della Cedolare Secca. Il locatore informa quindi con la presente il conduttore di voler rinunciare, per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione, alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualunque titolo, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno precedente.

***

Nel caso in cui, nel corso del rapporto di locazione derivante dal presente contratto, il locatore decidesse di abbandonare il regime della cedolare secca e tornare al regime tradizionale il canone sarà aggiornato ogni anno, automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore, nella misura del 75% 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.

Letto, approvato e sottoscritto

ROMA, lì 31/07/2023

***

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 *(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*, 4 *(Oneri accessori)*, 6 *(Pagamento, risoluzione)*,9 *(Consegna)*, 10 *(Modifiche e danni)*, 12 *(Impianti)*, 13 *(Accesso)*, 14 *(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*, 15 *(Varie) e 16 (Opzione Cedolare Secca),*

***

Evaluation Only. Created with Aspose.PDF. Copyright 2002-2024 Aspose Pty Ltd.

La sottoscritta *** ... ACCORDO

CON IL LOCATARIO *** : CON LA PRESENTE

CONCORDANO I SEGUENTI PUNTI:

1) LA PARTE CONDUTTRICE E' ESONERATA AL PAGAMENTO DELLE SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE PER I PRIMI DUE ANNI DI CONTRATTO

2) IL PRIMO MESE DI LOCAZIONE (AGOSTO 2023) NON VERRÀ PAGATO PER CONSENTIRE AL CONDUTTORE LA REALIZZAZIONE DEI LAVORI DELL' APPARTAMENTO

3) IN RELAZIONE AL CANONE DI LOCAZIONE LE PARTI CONCORDANO UN IMPORTO PARI AD EURO 550,00 + CONDOMINIO MENSILE.
LA DIFFERENZA TRA IL CANONE MENSILE SOTTOSCRITTO NEL CONTRATTO (€ 465,00 mensili) VERRÀ PAGATO SEMESTRALMENTE DIRETTAMENTE ALLA PROPRIETA'.
PRIMI DUE ANNI DIFFERENZA € 55,00 mensili
DAL TERZO ANNO DIFFERENZA € 85,00 mensili

4) IL CONDUTTORE AUTORIZZA IL LOCATORE ALL' INSTALLAZIONE DI SISTEMA DI SORVEGLIANZA NELL' ESTERNO PERIMETRALE DELL' APPARTAMENTO, A SPESE DELLA PARTE LOCATRICE

***

ROMA 31/07/2023

In fede