CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

Con la presente scrittura privata e per ogni effetto di legge tra

***

***

n seguito denominato LOCATORE

***

CONDUTTORE

Premesso che

Il locatore è proprietario dell'immobile sito a Roma, Via Francesco Maria Torrigio n. 102, sito al piano terra, interno 1, così composto: CUCINA, BAGNO, SALONE, CAMERA E GIARDINO

- censito al N.C.E.U del Comune di Roma al Foglio 356, Particella 491, Sub 2, Z.C. 5, Cat. A/4, Rendita catastale Euro 599,09.

Il conduttore intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile.

LE PARTI CONVENGONO QUANTO SEGUE

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 4, dal 10/9/2022 al 10/9/2026 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il proprietario non comunichi al conduttore disdetta del contratto ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

2) 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 disaccordo, il contratto s'intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni.

3) Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi al proprietario a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della data in cui ha intenzione di lasciare l'immobile, accollandosi integralmente le spese occorrenti per la risoluzione del contratto.

4) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore; non potrà essere concesso in sublocazione o dato in comodato, anche solo in parte, pena la risoluzione di diritto del contratto ed il risarcimento dei danni.

5) Il canone annuo di locazione, avendo le parti tenuto presente l'ubicazione e le buone condizioni dell'immobile, come visto e piaciuto dal conduttore, nello stato in cui si trova, è convenuto in € 9.600,00 (Euro NOVEMILASEICENTO/00) annue, che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore in dodici rate mensili anticipate dell'importo di € 800,00 (Euro OTTOCENTO/00) ciascuna, scadenti il giorno 5 del mese di competenza.

Scanned with CamScanner

6) Il locatore dichiara di optare per il regime fiscale della *"cedolare secca"* di cui all'art. 3 della Legge 23/2011, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione. Di conseguenza il locatore per il primo quadriennio rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone ISTAT come previsto per i contratti soggetti ad IRPEF. Il conduttore esonera espressamente il proprietario dalla comunicazione di cui all'art. 3, comma 11, Legge 23/2011, in quanto l'opzione per la tassazione c.d. "cedolare secca" s'intende comunicata con la presente scrittura.

7) Il pagamento del canone e di quant'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, costituisce in mora di diritto il conduttore.

8) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al proprietario, o al suo delegato ove ne sia richiesto.

9) Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile oggetto di locazione e di averlo trovato adatto all'uso convenuto. Il conduttore s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nel medesimo stato in cui l'ha ricevuta, vale a dire in buono stato di manutenzione, accusando in tal caso ricevuta della consegna della stessa con la firma del presente contratto.

10) Il conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario, non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'unità immobiliare locata e alla loro destinazione o agli impianti esistenti, pena il ripristino a proprie spese ed il risarcimento dei danni.

11) Il conduttore esonera espressamente il proprietario da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possono derivare dall'uso della cosa nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

12) La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata ed è tenuta, a proprie spese, alla manutenzione ordinaria di tutti gli impianti già presenti nell'immobile, nonché alle piccole riparazioni di cui all'art. 1609 del c.c. Quando la cosa locata ha bisogno di manutenzioni straordinarie, se non dovute ad un cattivo utilizzo dell'immobile da parte del conduttore, le spese relative sono a carico del proprietario.

13) Sono interamente a carico del conduttore le spese per gli oneri condominiali e quelle relative all'ordinaria amministrazione dell'immobile locato. Il conduttore si obbliga a volturare a se, entro un mese dalla data del presente contratto, tutte le utenze dell'immobile locato ed a comunicare, entro lo stesso termine, agli Enti competenti i propri dati anagrafici e quanto necessario e utile per il pagamento della tassa dei rifiuti e gli altri tributi a suo carico.

14) Nel caso in cui il proprietario intendesse vendere l'immobile locato o concederlo in locazione ad altra persona, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore. Il proprietario dovrà comunicare al conduttore la necessità di entrare nell'immobile con almeno 48 ore di anticipo.

15) Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia e copia al conduttore; le relative spese, come quelle per i rinnovi, saranno divise in parti uguali tra i contraenti.

16) A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, una somma di (Euro 2.400,00/00), pari

Scanned with CamScanner

a tre mensilità del canone, a mezzo di assegno bancario. La somma versata non produrrà interessi per il conduttore e non potrà da questo mai essere imputata in conto canoni e/o accessori. Il deposito cauzionale così costituito verrà restituito al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

17) A tutti gli effetti del presente contratto, interpretazione, esecuzione, risoluzione, comprese la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui affittati e, ove più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune di Roma.

18) Qualunque modifica al presente contratto non avrà alcun valore se non risultante da atto scritto.

19) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione.

20) il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa all'attestazione della prestazione energetica

Letto approvat*

IL LOCATORE _

IL CONDUTTORE

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificatamente rileggono in contraddittorio, discutono ed approvano espressamente gli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, *** lel su esteso contratto di locazione.

IL LOCATORE _

IL CONDUTTORE

Scanned with CamScanner