

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
A CANONE LIBERO**

Il sig. _____ (cod.fisc. _____) nato a _____
e residente in _____ ;
-locatore-

CONCEDE IN LOCAZIONE

alla sig.ra _____ (c.f. _____), nata a _____ il
e residente a _____ e domiciliata ai
fini del presente contratto nei locali oggetto della locazione;
-conduttore-

CHE ACCETTA

l'unità immobiliare, sita nel comune di Roma (RM), Viale delle Provincie n. 116, Scala B, Interno 1, Piano 1, censita al nuovo catasto fabbricati del Comune di Roma al **foglio 589, particella 287, sub. 57, Zona cens. 3, categoria A/3, classe 3, rendita pari ad € 883,14, composta da n. 4,5 vani**, non arredata.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata del contratto)

Il contratto di locazione è stipulato per la durata di quattro (4) anni, dal 01/01/2025 al 31/12/2029, e sarà automaticamente rinnovata per uguale periodo, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore per i motivi di cui all'art. 3 della L. 431/98. Dell'eventuale diniego di rinnovazione alla prima scadenza dovrà essere data comunicazione a mezzo lettera raccomandata A/R – contenente la specificazione del motivo invocato – che dovrà pervenire al conduttore almeno sei mesi prima della scadenza del contratto. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito 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.

Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata a.r. da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata a.r. entro 60 (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 della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione (finalizzata all'attivazione della procedura per il rinnovo a nuove condizioni o alla rinuncia al rinnovo) il contratto si rinnoverà tacitamente per anni 4 (quattro) alle medesime condizioni oltre

rivalutazione ISTAT. Alle scadenze successive, il contratto si rinnoverà di ugual periodo ove non venga inviata lettera raccomandata a/r di disdetta dariceversi almeno 6 mesi prima della scadenza.

Articolo 2

(Canone di locazione)

Il canone annuo di locazione è convenuto di comune accordo tra le parti in € 9.600,00 (novemilaseicento/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo n. 12 rate mensili anticipate di **€ 800,00** (ottocento/00) ciascuna, entro il giorno cinque (5) di ogni mese.

Le parti dichiarano che all'importo del canone mensile, dal secondo anno, dovrà applicarsi la maggiorazione ISTAT nella misura del 75%

Articolo 3

(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore ha già versato al locatore che con la firma del presente contratto ne rilascia corrispondente quietanza una somma in contanti di **euro 1.600,00** pari a due mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e non produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. 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)

Sono a carico del conduttore tutte le spese gravanti sull'unità immobiliare, ossia le spese condominiali ordinarie, spese per i servizi di energia elettrica, telefono, gas, e la tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, ed ogni eventuale altra.

Sono, inoltre, a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, nonché le opere di conservazione e di ordinaria manutenzione delle cose mobili.

Sono, invece, a carico del locatore le spese di manutenzione straordinaria, o comunque erogate in funzione di interventi di carattere straordinario sull'edificio (ristrutturazione, sostituzione di impianti, ecc.).

Articolo 5

(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del Conduttore. Il conduttore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al Locatore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

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 due sole rate del canone, nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una

Il Conduttore si obbliga a non arrecare danno o molestia al vicinato e a conoscere e rispettare il regolamento condominiale, qualora esistente.

Il Conduttore non potrà effettuare lavori, installazioni o migliorie di particolare rilevanza sull'immobile senza l'espresso consenso scritto del Locatore. In particolare, è richiesto il consenso scritto del Locatore per a) l'installazione di qualsiasi elettrodomestico, mobile o unità di condizionamento d'aria collegata alla proprietà; e b) apportare eventuali modifiche alle pareti (in particolare, eventuali fori o fessure a mano o con utensili meccanici). In ogni caso, salvo diverse disposizioni di legge, il Conduttore non ha diritto a indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata. Il Conduttore che ha eseguito addizioni sull'immobile ha diritto di toglierle alla fine della locazione qualora ciò possa avvenire senza nocumento della cosa, salvo che il Locatore preferisca ritenere le addizioni stesse. In tal caso le parti riconoscono che il Locatore non dovrà corrispondere al Conduttore nessuna una indennità.

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 Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato di prestazione energetica degli edifici. Una copia dell'attestato di prestazione energetica è acclusa al presente contratto come allegato. Il Conduttore si impegna d'ora in avanti a restituire l'immobile e le chiavi alla data di risoluzione del presente contratto, consegnandolo in perfette condizioni, senza ulteriori deterioramenti diversi da quelli causati dal mero decorso del tempo e dall'uso ordinario, libero da effetti personali e totalmente non occupato da persone. Salvo diversi accordi, il Conduttore si impegna altresì espressamente a riparare eventuali danni (a titolo esemplificativo: piastrelle, armadi, telai in legno, rubinetti o sanitari, ecc). Il ritardo nel rilascio dell'immobile da parte del Conduttore comporterà l'applicazione di una penale per ogni giorno di ritardo, per un importo pari al triplo del canone di locazione giornaliero. L'applicazione della penale non pregiudicherà l'obbligo del Conduttore di rilasciare immediatamente l'immobile.

Qualsiasi inadempimento al presente contratto quale, a titolo esemplificativo, il mancato o tardivo pagamento di anche solo due (2) rate del canone di locazione, il mancato rispetto di una clausola contrattuale, la destinazione dell'unità immobiliare ad un uso diverso da quello abitativo, costituirà in mora il Conduttore e consentirà al Locatore di risolvere anticipatamente il contratto per inadempimento qualora il Conduttore non ponga rimedio a detto inadempimento entro trenta (30) giorni dalla costituzione in mora.

Le Parti concordano che per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'esecuzione e all'applicazione delle clausole del presente contratto, e in ogni caso in ordine alla locazione, sarà adito il giudice competente del luogo ove è localizzato l'Immobile.

Articolo 13

(Protezione dei dati e mancato pagamento dei canoni)

mensilità del canone, costituisce in mora il Conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 7

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del Conduttore, salvo espresso patto scritto, è fatto divieto di sublocazione e di comodato sia totale sia parziale.

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 per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata a.r. almeno sei (6) mesi prima all'indirizzo di residenza del Locatore.

Articolo 9

(Consegna dell'immobile locato)

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locata, 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 si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento condominiale dello stabile ove esistente. 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 che l'unità immobiliare è in buono stato di conservazione e dedita all'uso concesso.

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.

Articolo 11

(Accesso)

Il Conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al Locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

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 oppure con le modalità appositamente concordate per iscritto tra le parti.

Articolo 12

(Varie)

Il Conduttore dichiara di aver letto e compreso l'informativa sul trattamento dei dati personali acclusa al presente Contratto come allegato.

Il Conduttore prende atto che eventuali frodi e mancati pagamenti dei canoni di locazione del contratto potranno determinare la inclusione dei dati del cattivo conduttore-pagatore in banche dati di solvibilità e morosità.

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma, lì 09/01/2025

Il Locatore – Sig.

Il Conduttore – Sig.ra

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13. del presente contratto.

Il Locatore – Sig.

Il Conduttore – Sig.