CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art.2 , comma 1, della Legge 9/12/1998, n. 431.

La Signora ********* residente in *********
di seguito denominato **locatore**;

CONCEDONO IN LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Alla Signora *********
residente a *********
di seguito denominato **conduttore**,
che accetta, per sé e suoi aventi causa, la porzione di immobile sita in Roma, Via Francesco Pallavicini n.31, scala "unica", piano 3, int. 13, composta da ingresso, 3 camere, salone doppio, bagno, cucina, ripostiglio, 3 balconi, distinta al Catasto al foglio 798 particella 294 sub. 13 cat. A/4 classe 3 consistenza vani 6,5 R.C. € 939,95.

PATTI E CONDIZIONI

1. STATO DELL'IMMOBILE La parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati adatti al proprio uso ed in buono stato di manutenzione riconoscendo che sono esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi abita. Si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta o modifica che non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile non potrà essere effettuata dalla parte conduttrice senza la preventiva autorizzazione scritta del proprietario e comunque resterà beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto alla parte conduttrice, neanche a titolo di rimborso spese.
2. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE Il conduttore dichiara che l'unità immobiliare oggetto della locazione sarà adibita esclusivamente ad abitazione propria e dei componenti del nucleo familiare con lui residenti.
3. DURATA DELLA LOCAZIONE La locazione avrà la durata di anni 4 (quattro), con decorrenza dal 01/03/2021 al 28/02/2025. Tale durata si potrà automaticamente rinnovare per un eguale periodo, salvo disdetta anticipata da entrambe le parti da recapitarsi tramite raccomandata a/r con almeno 3 (tre) mesi di anticipo.
I locatori non concedono il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato.
4. RECESSO ANTICIPATO La Parte Conduttrice e la Parte Locatrice hanno facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di almeno un mese, da recapitarsi a mezzo di raccomandata a/r.
5. CORRISPETTIVO Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma annua di € 11.400 (Euro undicimilaquattrocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 950,00 (Euro novecentocinquanta/00) a mezzo di bonifico bancario, come da

****

coordinate fornite dal locatore, entro il giorno 5 di ogni mese; più rispettivi oneri ed accessori quantificati in base alle quote millesimali di pertinenza richieste dalla gestione condominiale, più eventuali conguagli di fine anno.
6. AGGIORNAMENTO ISTAT Cosi come specificato al Comma 4del paragrafo 8.3 della Circolare n. 26/E del 1 giugno 2011dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento all'Articolo 3 del Dlgs 14/03/2011 n°23, per la durata del presente contratto e salvo revoca scritta che si riserva di esercitare in qualsiasi momento, la Parte Locatrice rinuncia espressamente all'applicazione degli aggiornamenti del canone di cui sopra , nonché a qualsiasi altro titolo e comunica contestualmente al conduttore l'opzione per il regime della tassazione della "CEDOLARE SECCA", restando cosi esonerato dall'obbligo di inviare al conduttore analoga comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di corrispondere l'imposta di registro. La Parte Locatrice si riserva di registrare il presente contratto per i successivi anni senza "Cedolare Secca" chiedendo quindi l'aumento ISTAT.
7. ONERI ACCESSORI Oltre al canone sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative al servizio di riscaldamento, le utenze varie, la tassa per la rimozione dei rifiuti, quelle elencate dall'art. 9 della legge n. 392/1978 nonché, per patto espresso, le spese condominiali di natura ordinaria mentre quelle di natura straordinaria sono a carico dei locatori.
8. MOROSITA' Il mancato pagamento di due canoni pagati, la locazione si intende risolta per fatto e per colpa del Conduttore e comporterà il conseguente risarcimento delle spese e dei danni salvo quant'altro previsto per legge.
9. DEPOSITO CAUZIONALE A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la Parte Conduttrice ha corrisposto alla Parte Locatrice la somma di € 1.900,00 (Euro millenovecento/00) infruttiferi che verrà restituita al termine della locazione previa verifica delle condizioni dell'immobile e sempre che la Parte Conduttrice abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto e dalle leggi vigenti.
10. MANUTENZIONE E RIPARZIONI ORDINARIE DELLA CASA LOCATA La parte conduttrice è costituita custode della casa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Essa è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. In esse rientrano, per patto espresso, quelle inerenti le parti degli impianti igienico-sanitari, elettrico, idrico, del gas, dell'acqua calda, di pertinenza esclusiva dell'immobile locato, nonché le riparazioni alle condutture idrauliche di scarico ed alle consequenziali opere di ripristino nonché la manutenzione periodica degli infissi interni ed esterni. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima è tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice medesima. La Parte conduttrice dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata alla parte locatrice, all'amministratore o a loro incaricati.
11. DIVIETO DI SUBLOCAZIONE O CAMBIO D'USO E' fatto espresso divieto di sublocazione totale o parziale dell'alloggio.
12. REGOLAMENTO CONDOMINIALE La parte conduttrice è obbligata a rispettare e a far rispettare ai propri familiari e/o dipendenti, le norme del regolamento condominiale e quelle che venissero deliberate dall'assemblea del condominio.
13. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO Le spese di bollo e registrazione saranno ripartite al 50% fra le Parti qualora il Locatore deciderà di registrare il presente contratto non avvalendosi del regime della "Cedolare Secca" avvisando il Conduttore con congruo anticipo.
14. VISITA DELL'IMMOBILE La Parte Locatrice potrà, anche a mezzo di persone delegate, visitare l'immobile avvertendo il Locatore previa chiamata telefonica concordando l'accesso con il conduttore. Il Conduttore si impegna inoltre, in caso di vendita dell'immobile, a consentire la visita dell'unità immobiliare da parte degli eventuali acquirenti o subentranti nella locazione,

una volta alla settimana.

15. ESONERO DA RESPONSABILITA' La Parte Conduttrice esonera espressamente la Parte Locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivarle da fatto doloso o colposo dei dipendenti della parte locatrice, compreso terzi in genere.

16. ELEZIONE DI DOMICILIO Per tutti gli effetti del presente contratto, anche esecutivi, il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato.

17. AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI In riferimento alla legge 675/96, la parte conduttrice autorizza espressamente i locatori a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

18. RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE Per quanto non previsto le parti richiamano espressamente le norme del codice civile e quelle delle altre leggi vigenti in materia che s'intendono riportate e trascritte nel presente contratto.

19. RISOLUZIONE In caso di inadempienza ad una delle clausole sopra riportate e di mancato rispetto delle norme di legge, il presente contratto si risolverà ipso jure con diritto della parte adempiente al risarcimento del danno oltre alla rivalsa per le spese.

Roma, 19/04/2021

IL LOCATORE

****

IL CONDUTTORE

****

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. si approvano espressamente le clausole dai n° 1 al n° 19 che sono state rilette.

IL LOCATORE

****

IL CONDUTTORE

****