

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(ART. 2, COMMA 3, DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431)

(Calcolato in base all'accordo territoriale del Comune di Roma del 27 febbraio 2019)

I signori _____ nata a _____ C.F. _____ residente in _____ viale _____ di _____
 identificata mediante carta d'identità rilasciata dal comune di _____
 seguito denominato "Parte Locatrice";

concede in locazione

alle Signore _____ nata a _____ C.F. _____ residente a _____
 in via _____ identificata mediante Carta d'identità rilasciata dal ministero dell'interno
 e _____ nata a _____ C.F. _____ residente a _____ in via _____ di _____
 identificata mediante Carta d'identità rilasciata dal ministero dell'interno
 seguito denominato "Parte Conduttrice".

l'unità immobiliare posta in **Roma, via Antonino Sacca n° 1/3, int 5, Piano 1** L'immobile è composto da:
 salone con angolo cottura, camera, bagno, balcone, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori:

- soffitta ☐
- cantina ☐
- autorimessa singola ☒
- posto macchina coperto in garage condominiale ☐
- non ammobiliata ☐
- Ammobiliata come da elenco sottoscritto tra le parti
- Caldaia a Gas ☒.

estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare : Foglio 1001, Part. 595, Sub 9 Cat. A/2 Rendita Catastale 488,05 e Sub 31 cat C/6, classe 10, Rendita Catastale 56,40

-prestazione energetica: CLASSE A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F ☐ G ☒

-sicurezza impianti: - ☐ CERTIFICATO DM 37/2008 solo per la caldaia a gas (consegnati a suo tempo):
 DICHIARAZIONE_CONFORMITA', LIBRETTO_IMPIANTO e RAPPORTO

La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni:

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di 3 anni, dal **01/02/2023 al 31/01/2026** 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 riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato 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 disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2

(Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale sottoscritto il 27 febbraio 2019 tra le Associazioni della proprietà edilizia e degli inquilini e depositato il 28 febbraio 2019 presso il Comune di Roma (Rm) - Roma Capitale - Dipartimento Patrimonio Sviluppo e Valorizzazione - Protocollo 7177 è convenuto in **euro 8.400,00 (Euro ottomilaquattrocento/00)** che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo in numero dodici rate eguali mensili anticipate di euro **700,00 (Euro settecento/00)** entro il 5 del mese di scadenza nel domicilio del locatore a mezzo di bonifico bancario. Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75% (settantacinque per cento) che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione.

Articolo 3

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore ha già consegnato a suo tempo al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di **1.400,00 (Euro millequattrocento/00)** pari a 2 (due) mensilità del canone già quietanzato dalla parte locataria, non imputabile in conto canoni produttiva di interessi legali.

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 D* al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 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.

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 locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998. 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 rifiutato 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, nonché di qualsiasi altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 7

(Usa)

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 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 almeno **3 (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 si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, 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:

- ☐ buono stato di manutenzione;
- ☒ normale stato di manutenzione;
- ☐ cattivo stato di manutenzione

invero di quanto risulta dall'allegato verbale 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 e presta massima disponibilità nel caso in cui vengano effettuati dei lavori di ristrutturazione straordinaria anche condominiale all'accesso degli operai e ditte per i sopralluoghi e l'esecuzione in messa in opera dell'appartamento.

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

(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.

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.

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 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 consentire la visita una volta a settimana, nelle giornate e agli orari concordemente fissati, con esclusione dei giorni festivi.

L'opposizione ingiustificata all'effettuazione delle visite da parte della parte conduttrice può costituire causa di risoluzione del contratto (Cass.Civ. 5147/1981).

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 (REG.UE 679/2016).

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 dalla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo delinito in sede locale

Articolo 16

(Altre clausole - Opzione cedolare)

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 3 commi 2 e 11 del Dlgs 23 del 7 marzo 2011 come modificato dall'art.9 del D.L. nr. 47 del 28.3.2014 e prorogato dall'art.1 comma 16 L. 205/2017 la parte locataria dichiara di optare per il regime della "cedolare secca" con aliquota ridotta al 10% fino ad eventuale comunicazione di revoca.

Art.17

(Altre clausole - Attestato di prestazione energetica)

Ai sensi dell'art.6 della L. 19 agosto 2005 n. 192 commi 3 e 3-bis e successive modificazioni ed integrazioni la parte conduttrice dichiara di essere stata informata riguardo ai consumi energetici dell'immobile oggetto della locazione e di avere ricevuto copia dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Letto, approvato e sottoscritto

Roma, lì, 04/02/2023

Il locatore

Il conduttore

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), 9 (Consegna), 10 (Modifiche e danni), 12 (Impianti), 13 (Accesso), 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 15 (Varie) 16 (opzione cedolare) e 17 (APE) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore