

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art. 2 Co. 3 L. 431/98 concordato tra UNIONCASA e le Organizzazioni degli inquilini depositato presso il Comune di Roma del 05/03/2019, prot. n. 7722 (a tassazione agevolata ex art. 8 co. 1 L. 431/98) ed in applicazione del Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16.01.2017 pubblicato in G.U. 62 del 15.03.2017



IL LOCATORE:

- La Signora _____, nata a _____ il _____, residente in _____
codice fiscale _____

CONCEDE IN LOCAZIONE

AL CONDUTTORE:

- Al Signor _____, nato a _____ il _____, residente a _____, Via _____
codice fiscale _____

che accetta per se e per tutti i suoi aventi causa

- a) Unità immobiliare situata in Roma (RM) Via Ferdinando Fuga n.1/B, scala A, piano ottavo, interno 23 (ventitré)
- b) Composizione spazi interni: ingresso, salone con soppalco, cucina, ripostiglio, 2 (due) bagni, camera con cabina armadio e terrazzo.
- c) Estremi catastali identificativi dell'immobile: Foglio 528, Particella 11, Subalterno 518, Zona Censuaria 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5.5 vani, Superficie catastale 117 mq, Rendita catastale € 1.246,03.
- d) Certificazioni impianti: presenti

1. **Il contratto è stipulato per la durata di anni 3 (tre) rinnovabile di 2 (due) anni, dal 05/04/2022 al 04/04/2025** e s'intenderà rinnovato per altri due anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'articolo 3, comma 1, della L. n.431, del 9 dicembre 1998, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni.
2. Il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al locatore con preavviso di sei mesi.
3. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi: moglie e figlia. Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.
4. **Il canone annuo di locazione è convenuto e accettato in Euro 18.600,00 (Euro Diciottomila seicento/00) annuali, in base agli accordi territoriali**, che il conduttore si obbliga a corrispondere tramite bonifico bancario intestato al locatore al seguente Iban _____ salvo altre disposizioni dei locatori, in rate mensili uguali anticipate ciascuna di €1.550,00, ~~00~~ (Euro Millecinquecentocinquanta/00) ciascuna scadenti il giorno 5 (cinque) di ogni mese. Restano altresì a carico del conduttore le spese condominiali ordinarie, le tasse e le imposte relative all'asporto comunale dei rifiuti ed ogni altra imposta in capo ai conduttori così come le spese di elettricità, gas, acqua, tv e nettezza urbana che lo stesso si impegna a volturare e reintestare al locatore al termine

della locazione mentre le spese condominiali straordinarie restano a carico del locatore. Il conduttore rilascia al locatore un ordine di bonifico mensile continuativo dal proprio conto corrente su quello indicato dal locatore, al giorno 5 di ciascun mese di durata del presente contratto, per l'importo del canone mensile, di cui verrà consegnata copia del documento bancario.

5. **Si fa presente che il locatore ha aderito al regime della cedolare secca, come stabilito dall'art. 3 comma 11 Decreto Legislativo n. 23 del 14/03/2011, pertanto rinunciano agli aggiornamenti del canone per il periodo di durata dell'opzione.** Il presente contratto è esente da imposta di bollo e tassa di registro; è facoltà del locatore recedere dalla tassazione della cedolare secca e, in tal caso, il canone sarà adeguato annualmente con l'applicazione dell'istat al 75% e le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti saranno a carico del conduttore e del locatore nella misura del 50%. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto dandone documentata comunicazione al conduttore.
6. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di una mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. n.392 del 27 luglio 1978.
7. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare, previo avviso, al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivata ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'immobile, il conduttore deve consentirne la visita due volte alla settimana per almeno tre ore complessive, fatta eccezione per i giorni festivi. Il conduttore non avrà il diritto di prelazione per l'acquisto dell'unità immobiliare del presente contratto.
8. Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile locatogli e di averlo trovato in ottimo stato locativo e adatto all'uso convenuto e così di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode del medesimo. L'immobile verrà locato completamente arredato come da inventario.
9. Il conduttore s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stesso medesimo modo in cui l'ha ricevuta, tranne il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Il conduttore si impegna inoltre a rispettare le norme del regolamento dello stabile e a non compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali ed alla loro destinazione, o gli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore e l'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione. Le spese relative, anche se approvate dal locatore, non potranno essere detratte né dal canone, né dagli oneri condominiali. Il conduttore esonera espressamente il locatore per interruzioni incolpevoli dei servizi.
10. A garanzia di tutte le obbligazioni che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di € 4.650,00 (Euro Quattromila seicentocinquanta/00) pari a 3 (tre) mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e non produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
11. **Attestato di Prestazione Energetica:** Edificio di classe "F" rilasciato in data 06/04/2021 dal Geometra Gianluca Guidi. Il conduttore dichiara di avere ricevuto tale dichiarazione e comunque di essere edotto della prestazione energetica dell'immobile.



12. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.
13. Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al presente contratto di locazione.
14. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e della L. n.431 del 9 dicembre 1998, e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.
15. Durante o dopo il periodo contrattuale, l'immobile fosse abbandonato dal conduttore senza la riconsegna delle chiavi, non sarà necessario al locatore di esperire un'azione giudiziale per ottenere il possesso ma egli potrà accedervi con ogni mezzo, in quanto il conduttore, per sé o per gli aventi causa, lo ammette fin da ora, per quel momento o per il caso di risoluzione contrattuale per morosità, in possesso dell'immobile ad ogni effetto. Ininfluente sulla determinazione del canone di locazione, al conduttore vengono concessi in comodato d'uso gratuito elettrodomestici quali indicati nel Verbale di consegna con l'obbligo di manutenzione, riparazione e/o sostituzione della medesima qualità in caso di guasto e/o irreparabilità.

Letto, approvato e sottoscritto

Roma, *04* / *04* / 2022

Il Locatore

Il Conduttore

A norma degli artt.1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15.

Il Locatore

Il Conduttore

