

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**  
(ex art.2, comma 1 della legge n.431 del 9 dicembre 1998)

Il locatore, \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* CF. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* residente a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* identificata a mezzo patente \*\*\*\*\*

**CONCEDE IN LOCAZIONE AD USO ABITATIVO CON FACOLTA' DI SVOLGERE ATTIVITA'  
RECETTIVE**

Alla \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (c.f.) \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* in persona dell'Amministratore Unico, Sig. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* in possesso dei pieni poteri per statuto sociale, REA RM - \*\*\*\*\* CCIAA di Roma n. RM-  
\*\*\*\*\* identificato a mezzo Carta di Identità n. \*\*\*\*\* rilasciata dal \*\*\*\*\* in data  
\*\*\*\*\* 3.

**CHE ACCETTA**

per sé ed aventi causa, l'unità immobiliare sita a Roma, in Via Cristoforo Sabbadino 149 posta al piano terra, interno B e censito a N.C.E.U. al foglio 747, particella 814 sub.508, z.c.6, categoria A/2 cl.4, cons. 4, rendita €475,14.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

- 1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (**quattro**) con decorrenza dal 1 Novembre 2017  
il locatore comunicherà al conduttore disdetta del contratto, motivandone ragione, recapitandola a mezzo lettera raccomandata AR, come da art.3 comma 1 legge 431/98, almeno sei mesi prima della scadenza, in mancanza di tale comunicazione il contratto si intende rinnovato di ulteriori quattro anni alle medesime condizioni.
- 2) Il conduttore potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento con un preavviso di sei mesi da comunicare con lettera raccomandata A/R al locatore
- 3) Le parti pattuiscono il canone annuo in **Euro 1.800,00 (milleottocento virgola zero zero)**. Il canone dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate di **Euro 150,00 (cinquecentocinquanta virgola zero zero)** ciascuna, da versare direttamente al locatore entro il 5 di ogni mese a mezzo bonifico bancario IBAN \*\*\*\*\*
- 4) Ai sensi dell'art.5 e 55 legge 392/78 il mancato pagamento anche di una sola rata mensile del canone e delle spese condominiali costituisce inadempimento contrattuale.
- 5) Il conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento di condominio, ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini, a sopportare tutte le spese condominiali ordinarie ed accessorie, nessuna esclusa. La tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani è a carico del conduttore per tutto il periodo della locazione. Inoltre la parte conduttrice dovrà provvedere alla voltura dei contratti delle varie utenze ed al pagamento delle fatture riguardanti i relativi consumi.
- 6) Le spese di manutenzione straordinaria o comunque erogate in funzione di interventi di carattere straordinario sull'edificio (ristrutturazione, sostituzione di impianti ecc.) sono a carico del locatore. Viene pattuito che, qualora si eseguano sull'immobile o nell'edificio condominiale rilevanti opere (anche se non improrogabili) atte a conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso cui è adibito o comunque opere di straordinaria manutenzione, di ristrutturazione, ricostruzione o rinnovazione impianti, il canone pattuito resterà invariato.
- 7) Il conduttore non potrà sublocare né totalmente né parzialmente l'immobile salvo consenso della locatrice prestato in forma scritta ma avrà la facoltà di svolgere attività recettive.
- 8) I locatori non garantiscono al conduttore, che ne prende atto, circa la conformità degli impianti posti al servizio dell'unità immobiliare, ed eventualmente di quelli condominiali, pertanto il conduttore dichiara, dopo essere stata correttamente ed esaurientemente avvertita dal locatore circa la non conformità degli impianti, di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata in buono stato ed adatta all'uso convenuto e di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi in data odierna. Il conduttore si impegna a consegnarla nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il normale perimento d'uso, pena il risarcimento del danno.
- 9) Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso prestato, pena la nullità, per iscritto del locatore. I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzati, resteranno a favore del locatore al termine del rapporto senza che da questo sia dovuto compenso alcuno.
- 10) Tutte le riparazioni ordinarie di cui agli art.1576 e 1609 c.c. sono a carico del conduttore così come ogni altra inerente agli impianti ed ai servizi; ad eccezione dell'impianto relativo alla caldaia che in caso di

malfunzionamento dovrà essere riparato dal locatore, ma il conduttore dovrà sottoporla a verifica periodica a propria cura e spese secondo le norme vigenti.

- 11) Il conduttore assume tutti i rischi derivanti dalle possibili attività, poste in essere dai terzi, aventi la materiale disponibilità dell'immobile, che cagionino ad esso danni (furti, spandimento di acqua, fughe di gas ed ogni altro abuso o trascuratezza della cosa locata, abusi edilizi), con esonero di responsabilità del locatore anche per fatto di altri inquilini, di addetti alla manutenzione o che comunque abbiano accesso allo stabile.
- 12) Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al locatore o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile in oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso, per mostrarlo a coloro che volessero acquistarlo o prenderlo in locazione, in giorni e orari precedentemente accordati, almeno due volte la settimana.
- 13) In caso di ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza della locazione o nel caso di sua anticipata risoluzione, sarà comunque dovuto dal conduttore, oltre ad un'indennità di occupazione senza titolo pari al canone in corso maggiorato degli oneri accessori, una penale pari al 50% dell'indennità stessa, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni.
- 14) Le parti convengono la clausola risolutiva espressa in caso di inadempimento delle obbligazioni contenute nei precedenti articoli 4, 6, 7, 9, 10, 13.
- 15) Per quanto non previsto dal presente contratto e salve l'enorme inderogabili di legge, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile.
- 16) Le spese di bollo per presente contratto e per le ricevute conseguenti sono assorbite dal regime fiscale scelto, relativo alla cedolare secca.
- 17) Ai sensi della legge 133/08 l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica indicante una classe energetica G ed un indice ipe globale di kwh/mq annuo di 40,19, e il conduttore ne prende visione e ne ritira copia.
- 18) Per gli effetti del presente contratto, anche esecutivi, la parte conduttrice elegge domicilio presso l'immobile locato.
- 19) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.
- 20) Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione (art. 13 legge 196/039).

Letto, approvato e sottoscritto.

Amente dell'art. 1341 e 1342, c.c. le parti specificatamente appr  
1.1.7.0.13.1.1.10.20



2925  
37  
22-11-22

667,00



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT