

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

TRA il Signor:

- Il signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ed ivi residente in \_\_\_\_\_  
e proprietario dell' immobile oggetto del presente

contratto, di seguito denominato **LOCATORE**

E i sig.ri :

- \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_

Di seguito denominati anche solo **CONDUTTORI**. Si conviene e stipula quanto segue:

1) Il signor \_\_\_\_\_ concede in locazione ai CONDUTTORI, i quali accettano, il seguente immobile : appartamento in complesso condominiale in Roma, via **Siligo 8/10**, piano terra, **palazzina A, interno 4**, composta da ingresso soggiorno, cucina, due camere, due bagni, giardino a livello oltre box al piano interrato distinto con il numero 1, posto auto scoperto e cantina, il tutto distinto al N.C.E.U. di Roma al Foglio 752, Particella 2829 :

- sub. 5, cat. A/2, z.c. 6, classe 6, vani 6, rendita catastale € 813,42 (**l'appartamento**)  
- sub. 136, cat. C/2, z.c. 6, classe 9, cons. mq. 3, rendita catastale 12,09 (**cantina**)  
sub. 106, cat. C/6, z.c. 6, classe 13, cons. mq. 15, rendita catastale 70,50 (**box auto**)  
sub. 101, cat. C/6, z.c. 6, classe 8, cons. mq. 12, rendita catastale 26,03 (**posto auto scoperto**)

2) La locazione è stimolata ad esclusivo uso di abitazione dei Sig.ri

\_\_\_\_\_ e del loro attuale nucleo familiare, quali accettano e prendono in locazione, l'appartamento, nello stato di fatto in cui si trova, stato che il locatore, dichiara di ben conoscere.

3) La durata della locazione è convenuta in anni 4 + 4 (quattro + quattro) a partire dal giorno **15/10/2016** ed alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di quattro (4) anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi personali 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.

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto con un preavviso di almeno quattro mesi da recapitarsi a mezzo racc. A. R. presso il domicilio del locatore comunicato a parte del contratto.

4) Il corrispettivo della locazione è pattuito in **€ 9.000,00 (Euro novemila/00)** annui, da pagarsi in rate mensili di **€ 750,00 (Euro settecentoinquanta/00)** ciascuna anticipatamente entro e non oltre il giorno 15 di ciascun mese, presso il domicilio del locatore in contanti, oltre oneri condominiali di circa euro 100/00 cento/00 mensili, più le spese per utenze di energia elettrica, gas, acqua, riscaldamento e spese per la nettezza urbana che i conduttori si impegnano a comunicare e volturare a proprio nome all'ufficio preposto entro 7 giorni dalla consegna dell'immobile .

5) A garanzia dell'adempimento del presente contratto e contestualmente alla sottoscrizione dello stesso da entrambe le parti, i Conduttori versano al Locatore una somma di **€ 1600,00 (Euro milleseicento/00)** a titolo di deposito cauzionale infruttifero.

In ogni caso la cauzione non è sostituibile o imputabile per nessun motivo o ragione in conto canoni, e sarà restituita solo alla riconsegna materiale dell'immobile in ottimo stato locativo, così come viene consegnato, avendo verificato che non ci siano danni.

6) In caso di mancata riconsegna dell'immobile alla scadenza contrattuale pattuita, ovvero alla data di risoluzione del contratto, il conduttore sarà tenuto al pagamento di una penale di € 50,00 (cinquanta/00), per ogni giorno di ritardo, oltre al canone di locazione-indennità di occupazione.

7) Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione entro i termini stabiliti contrattualmente, produrrà *ipso iure* la risoluzione del contratto per colpa del conduttore ai sensi dell'art. 1456 c.c., fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore del Locatore.

8) Oltre al canone come sopra pattuito sono necessariamente a carico del conduttore tutte le utenze (che si impegna ad attivare e/o volturare o subentrare a suo nome entro 7 giorni dalla firma del presente contratto), così come gli oneri condominiali tutti, la tassa per la rimozione dei rifiuti urbani e le spese di riscaldamento (incluse quelle relative alla pulizia del calcare ed alla manutenzione ordinaria della caldaia con rilascio del libretto di manutenzione della caldaia, che dovrà essere, pena la risoluzione *ipso iure* del contratto, eseguita nel rispetto dei termini di legge da ditta legalmente autorizzata. Il locatore avrà facoltà di imputare gli importi corrisposti dai conduttori in via primaria a rimborso oneri condominiali, a prescindere dalla diversa imputazione che ne faccia il conduttore.

Per quel che concerne gli oneri condominiali, il conduttore, ove l'amministrazione condominiale non avesse provveduto alla redazione/approvazione dei bilanci per l'anno di riferimento o, comunque, non provvedesse alla riscossione, sarà comunque tenuto a corrispondere al locatore, con cadenza mensile, la quota di competenza di oneri condominiali ordinari per l'appartamento oggetto di locazione, adottando come riferimento l'ultimo bilancio approvato (anche se riguardante periodi di gestione precedenti), salvo successivo conguaglio.

9) Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato in ottimo stato ed adatto all'uso convenuto e si impegna, a mantenerlo in tale stato. Si obbliga altresì, assumendone la piena responsabilità e con esonero di qualsivoglia responsabilità del locatore, ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati, anche eventualmente a e da terzi, dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature esistenti. In particolare il conduttore risponderà nei confronti del locatore e di terzi di incendi, ostruzioni di sanitari, scarichi e colonne di scarico, spandimento di acqua, fughe di gas e quanto altro possa essere conseguenza della sua trascuratezza o negligenza nell'uso della cosa locata. Se la cosa locata avrà bisogno di riparazioni straordinarie che non sono a carico del conduttore, questo ultimo si obbliga a farne tempestiva comunicazione scritta al locatore. Previo avviso, il conduttore dovrà consentire l'accesso per le ispezioni necessarie e l'esecuzione dei lavori al locatore o a suoi incaricati, con rinuncia ad ogni pretesa di riduzione del canone per l'eventuale temporanea indisponibilità di parte dei locali locati.

Sono a carico del conduttore le spese e riparazioni per ordinaria manutenzione dell'immobile e degli impianti (a titolo esemplificativo e non esaustivo saranno comunque a suo carico gli oneri di manutenzione e sostituzione di parti interne della cassetta di scarico del bagno, la manutenzione e sostituzione dei filtri di tutti i rubinetti, la disostruzione di scarichi che non dipenda da problemi alla colonna condominiale e non determinati dal conduttore, la manutenzione sia ordinaria che straordinaria dei condizionatori, la riparazione e/o sostituzione del motore delle serrande). Non provvedendovi il conduttore potrà provvedervi direttamente il locatore prelevando gli importi di spesa dal deposito cauzionale. A seguito di tale prelievo il conduttore sarà tenuto a ricostituire detto deposito, entro e non oltre dieci giorni dalla richiesta del

\*\*\*

\*\*\*



locatore, pena la risoluzione di diritto del contratto di locazione mediante semplice dichiarazione da parte del locatore di volersi avvalere della presente clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 c.c..

10) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità diretta o indiretta che possa derivare da fatto od omissione di terzi ed altresì da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi non dipendente dalla volontà del locatore.

11) Nessuna innovazione, modifica o aggiunta, anche se consistente in migliorie, sarà fatta dal conduttore senza l'espresso consenso scritto del locatore, il quale avrà diritto alla rimessione in pristino per le opere non consentite espressamente per iscritto.

12) Al conduttore è espressamente vietata la sublocazione totale o parziale, la cessione anche parziale del contratto e l'immissione nell'alloggio di terzi, salvo che per ragioni di precaria ospitalità e con assunzione di ogni responsabilità civile e penale al riguardo. La violazione di tale clausola, considerata essenziale, comporterà la risoluzione *ipso iure* del contratto mediante semplice dichiarazione del locatore di volersi avvalere della presente clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 c.c..

13) Il conduttore si impegna, per sé e per i propri ospiti, al rispetto delle norme del regolamento condominiale e di quanto deliberato dall'assemblea del condominio.

14) Il conduttore si impegna, in caso di risoluzione, di vendita dell'immobile o di fine locazione-recesso anticipato, a consentire la visita dell'appartamento da parte di eventuali acquirenti o aspiranti alla locazione in giorni ed ore da concordarsi (garantendo sin d'ora la propria disponibilità per almeno un giorno la settimana).

15) Il conduttore dichiara di avere ricevuto la certificazione A. P. E. Il conduttore si impegna a munirsi del nuovo libretto di manutenzione dell'impianto termoa autonomo e a pagare tutti gli oneri ad esso connessi. Resta inteso che in caso di smarrimento del libretto di caldaia il conduttore dovrà provvedere ad ogni necessario incombente a sue spese.

16) L'immobile, per mero spirito di cortesia, viene consegnato ammobiliato con arredo cucina completa (senza frigorifero) lavello completo di rubinetto, forno elettrico e 4 fuochi con valvola, cappa), bagno con specchio, e lampadari in tutti gli ambienti. Nulla sarà dovuto dal locatore a titolo di contributo per la riparazione di eventuali guasti-riparazioni al mobilio od agli elettrodomestici che non costituiscono oggetto di locazione e che, comunque, la parte conduttrice si impegna a restituire alla cessazione-risoluzione del presente contratto nello stato in cui li ha ricevuti, (fatto salvo il normale deperimento d'uso o, comunque, il deterioramento per cause non dipendenti da erroneo o negligente utilizzo). E' fatto espressamente divieto al conduttore di eseguire fori per stop nelle mattonelle.

17) Con la sottoscrizione della presente scrittura il locatore consegna al conduttore nn. 02 mazzi chiavi completi (serratura porta blindata, portone di ingresso palazzo e cassetta della posta), immettendolo di fatto nel possesso dell'appartamento.

18) Ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 3 del D. Lgs. n. 23 del 14 marzo 2011, chiara di volersi avvalere, e per l'effetto si avvale, del regime fiscale della "cedolare secca" sul reddito da locazione derivante dal presente contratto. Rinunziano, pertanto, per tutta la durata di esercizio di tale opzione, ai sensi di legge, ad esercitare la facoltà di chiedere aggiornamenti del canone di locazione, a qualsiasi titolo. Resta inteso che, se non in contrasto con disposizioni di legge, il locatore avrà facoltà, in corso di rapporto, di optare in un momento successivo per diverso regime fiscale, revocando l'opzione già esercitata. In ogni caso saranno a carico dei conduttori le spese di eventuale risoluzione del contratto.

19) Il conduttore autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'amministrazione dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto di locazione o comunque ad esso collegati.

20) Per tutto quanto non previsto nel presente contratto le parti richiamano espressamente le norme della L. 431/98 e del codice civile.

21) A tutti gli effetti del presente contratto il conduttore dichiara di eleggere domicilio nell'appartamento in oggetto. Per il caso che alla scadenza od alla risoluzione più non vi abiti dichiara sin d'ora di eleggere domicilio presso la Casa Comunale del Comune di Roma, salvo che, in tale ultima ipotesi, non comunichino espressamente a mezzo r.a.r. presso quale diverso domicilio doversi recapitare eventuali atti o comunicazioni.

Roma, 13 ottobre 2016

**Il locatore**

**Il conduttore**

Per quanto occorre dichiariamo di approvare espressamente le clausole di cui agli articoli: 6) penale per mancata riconsegna; 7) clausola risolutiva espressa per mancato pagamento - risarcimento del danno - interessi per ritardato pagamento; 8) manutenzione caldaia e clausola risolutiva espressa; obbligo pagamento utenze domestiche anche se intestate al locatore e facoltà del locatore di imputare le somme corrisposte dai conduttori in via primaria a rimborso oneri condominiale e spese utenza, a prescindere da diversa imputazione fatta dal conduttore - facoltà del locatore di richiesta di distacco delle utenze per morosità del conduttori - pagamento oneri condominiali con cadenza mensile sulla base degli ultimi bilanci approvati anche se non relativi all'anno di riferimento, salvo conguaglio, 9) e 10) situazione di utenze non attivate e sigilli ai contatori: esclusione di ipotesi di risarcimento o riduzione del canone; esonero di responsabilità del locatore; 11) divieto di innovazioni, modifiche ed aggiunte; 12) divieto di sublocazione, cessione del contratto ed immissione di terzi nell'alloggio - clausola risolutiva espressa; 16) mobilio; 17) consegna chiavi; 18) adozione del regime fiscale della cedolare secca; 20) espressamente le norme della L. 431/98 e del codice civile; 21) Elezione di domicilio - obbligo del conduttore di comunicare variazioni di domicilio alla scadenza contrattuale e, in mancanza, elezione di domicilio presso la casa comunale

Roma, 13/10 2016

IL LOCATORE

I CONDUTTORI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it