



Ai sensi dell'art.2 – Comma 3 legge 9/12/98 n° 431
concordato tra l'UPPI e le Organizzazioni degli inquilini
Depositato presso il Comune di Roma il 28.02.2019
Con protocollo n° QC 7177/Dip. Patrimonio Sviluppo e Valorizzazione

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

A TASSAZIONE AGEVOLATA AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 1 LEGGE 431/98



PROPRIETARIO

Il sig. _____ C.F. _____

nato a _____ (____) il _____

residente in _____

Identificato/ a mediante C.I/patente auto/ n. _____

_____ rilasciata da _____

il _____



INQUILINO

Il sig. _____ C.F. _____

nato a _____ (____) il _____

_____ domiciliato nei locali oggetto della locazione, identificato/ a mediante C.I/patente auto/ n. _____

_____ rilasciata da _____

il _____

UPPI

Organizzazioni degli inquilini



ASSOCIAZIONI



DURATA
APPARTAMENTO CON
ACCESSORI

l'unità immobiliare – adibita esclusivamente a civile abitazione e con divieto di sublocare - posta in Roma,
via _____, n. _____,
piano _____ scala _____ int. _____ composta di n. _____
vani, oltre cucina e servizi, e dotata
altresì dei seguenti elementi accessori: soffitta, cantina,
autorimessa singola, posto macchina in
comune, non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a parte
sottoscritto dalle parti.
partita... foglio _____
particella _____ sub _____ cat. Catastale _____
classe _____ vani _____ rendita catastale
€ _____



PRESTAZIONE ENERGETICA: Classe _____. Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile.

- **SICUREZZA IMPIANTI:** Il conduttore prende atto che gli impianti esistenti nell'appartamento in oggetto e quelli condominiali dispongono/non dispongono di certificazione a norma, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza.

- **TABELLE MILLESIMALI:** proprietà ____ riscaldamento ____ acqua ____ scale ____
Ascensore ____ altre _____

3 Anni, dal _____ al _____

Il contratto è prorogato di diritto di 2 anni, se le parti non concordano nuove condizioni sul suo rinnovo o per la rinuncia al rinnovo, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.



CANONE E ONERI

Il canone annuo di locazione è convenuto in € _____
(_____) annuali che il conduttore si
obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo
di bonifico bancario, ovvero _____, in n.
_____ rate eguali anticipate di € _____
ciascuna, entro il 5 di ogni mese.

Il canone viene aggiornato ogni anno nella misura di cui alla
variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non
abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione.

Il pagamento del canone e degli oneri accessori non può venire
sospeso o ritardato. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi
causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro
dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone,
costituisce in mora il conduttore.



Il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma
del _____ contratto ne rilascia, in caso, quietanza) un deposito
cauzionale di euro _____

(_____) pari a _____
mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di
interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di
locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la
proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. 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.



Ad ulteriore garanzia interviene alla firma del
presente contratto in qualità di fideiussore della parte
conduttrice il sig _____ nato a _____ il _____
residente in _____ C.F.: _____ il quale
dichiara espressamente di rendersi coobbligato con la parte
conduttrice sino alla concorrenza della somma di € _____ e al rispetto
di tutte le clausole del contratto stesso ed in particolare per il
pagamento dei canoni di locazione rinunciando espressamente, in
caso di inadempimento da parte dell'obbligato principale, al
beneficio della di lui previa escussione.



Sono a carico dell'inquilino gli oneri condominiali come da Consuntivo di spesa e il loro pagamento 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 dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non è superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di €__ salvo conguaglio



DISDETTA E RECESSO



Il locatore può dare disdetta al contratto se intenda adibire l'immobile all'uso abitativo, commerciale, professionale proprio, ovvero effettuare sullo stesso le opere, ovvero vendere l'immobile o il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune. 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 disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.



Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi.



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 deperimento 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, di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna



DIRITTI E DOVERI DELL'INQUILINO

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. 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. 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. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione. 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 consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi



RIFERIMENTI DI LEGGE

Legge 431 del 9/12/98.
D.lgs 192/05.
Legge 392/1978.
Art. 1590 cc



FIRME DELLE PARTI



CLAUSOLE

Si approvano ai sensi degli art. 1341 e 1342:



FIRME DELLE PARTI

