

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO



Le parti

LOCATORE

Sig. /Sig.ra Marco Rossi C.F. RSSMRC80A09H501S

Nato/a a Roma (RM) il 09/06/1980

Residente in Via dei Ciclamini 12, Roma (RM)

Indirizzo mail mario.rossi@mail.com,

di seguito denominato/a locatore (assistito/a da Associazione Proprietari XY in persona di)

CONDUTTORE

Sig. /Sig.ra Anna Bianchi C.F. BNCNNA90P46F205N

Nato/a a Roma (RM) il 06/12/1990

Residente in Via del Larice 15, Roma (RM)

Indirizzo mail anna.bianchi@mail.com,

Domiciliato nei locali oggetto della locazione

Identificato/a mediante C.I n. 4852130AA rilasciata dal Comune di Roma il 25/06/2016 (assistito/a da

Organizzazione degli Inquilini in persona di)



Dati immobile

INDIRIZZO e PERTINENZE

L'unità immobiliare è situata in Roma, via Mazzini, n. 87, piano 3 scala B int. 5.

È composta di n. 4 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.

DATI CATASTALI

Partita 456 Foglio 34 Particella 12 Sub. C Cat. Catastale A Classe 2 Numero vani 5

Rendita catastale € 320.000,00

USO DELL'IMMOBILE

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle persone 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.

QUALITA' DELL'IMMOBILE

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

II) SICUREZZA IMPIANTI: Il conduttore prende atto che gli impianti esistenti nell'appartamento in oggetto dispongono di certificazione a norma, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza.

III) TABELLE MILLESIMALI: proprietà _____ riscaldamento ____ acqua _____ scale _____
Ascensore _____ altre _____

CONSEGNA - ACCESSO

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, 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, e a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente.

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.

CONDOMINIO

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Nel caso in cui l'unità immobiliare non sia in condominio, i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

IMPIANTI

In caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata, il conduttore si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo; in caso di inosservanza il locatore è autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, fatte salve le eccezioni di legge.

Se è presente impianto termico autonomo il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione (ex art.7 d.lgs n. 192/05).



Durata

Il contratto è stipulato per la durata di 3 anni, dal 01/04/2020 al 31/03/2023.

Alla prima scadenza il contratto è prorogato di diritto di 2 anni, se le parti non concordano diversamente e fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore per esercitare i diritti di cui all'art 3 della legge n. 431/98.

Alla scadenza del periodo di proroga biennale, ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o quella 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 intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita secondo modalità concordate.



Accordo economico

CANONE ANNUALE - RATA MENSILE

Il canone annuo di locazione è convenuto in €12.000,00 (dodicimila/00) annuali che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, in n. 12 rate eguali anticipate di € 1.000,00 ciascuna, entro il 5 di ogni mese.

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, fatto salvo quanto previsto ex art. 55 l.n. 392/1978.

CAUZIONE E ALTRE FORME DI GARANZIA DEL LOCATORE

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro 2.000,00(duemila/00) pari a n. 2 mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e 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.

Ad ulteriore garanzia interviene alla firma del presente contratto in qualità di fideiussore della parte

conduttrice: il sig Antonio Verdi nato a Milano (MI) il 25/03/1970 residente in Milano, Piazza Grande 5, C.F.: NTNVRD70C25T373R il quale dichiara espressamente di rendersi coobbligato con la parte conduttrice al risto di tutte le clausole del contratto, in particolare per il pagamento dei canoni di locazione.

ONERI ACCESSORI

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato 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, oltre che 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 .

CEDOLARE SECCA

Il locatore intende avvalersi delle disposizioni di cui al DLGS n. 23 del 14-03-2011 cosiddetta "cedolare secca". A norma di tale disposizione il locatore dichiara di rinunciare all'applicazione degli adeguamenti Istat. Il presente contratto, quindi, è esente da imposta di bollo e tassa registro. E' 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 sono a carico del conduttore mentre la tassa di registro è pari alla metà.



Diritti e doveri

DIRITTO DI RECESSO

È facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

CONCILIAZIONE ASSISTITA

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.

REGISTRAZIONE CONTRATTO


Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore 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 che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

NORME DI CHIUSURA


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. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431/1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

Firme

Roma, il 24/03/2020.

Marco Rossi 

Marco Rossi

Anna Bianchi 

Anna Bianchi

Per prestata assistenza
Associazione proprietari XY 