

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

**(stipulato ai sensi dell'art.2, comma 1, L.9 dicembre 1998, n.431)**

TRA:

la Signora ROSSI MARIO nata a ROMA (RM) il 03/08/1966 domiciliata in ROMA (RM), VIA DELLE SACRE DIMORE 55, codice fiscale RSSMRA66M43H501Y, di seguito denominata parte locatrice

E:

la Signora BIANCHI GIOVANNA nata a MILANO (MI) il 28/08/1969 domiciliata in ROMA (RM), VIA RECLUSORIO DEL LUME 3, codice fiscale BNCGNN69M68F205R, di seguito denominata parte conduttrice

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice la quale accetta, la seguente unita' immobiliare: immobile sito in ROMA (RM), VIA RECLUSORIO DEL LUME n. 3 piano 1, composto di n.3 vani utili e di n.2 accessori con estremi catastali identificati da FOGLIO 844 PARTICELLA 1583 SUB 8, categoria A/2, rendita catastale Euro 753,31.

2. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE E DIVIETO DI MODIFICHE. La parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati adatti al proprio uso ed in buono stato di manutenzione riconoscendo che sono esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi abita. Si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta o modifica che non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile non potra' essere effettuata dalla parte conduttrice senza la preventiva autorizzazione scritta del proprietario e comunque restera' a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto alla parte conduttrice, neanche a titolo di rimborso spese.

3. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE. La parte conduttrice dichiara che l'unita' immobiliare oggetto della locazione sara' adibita esclusivamente ad abitazione propria e dei componenti il nucleo familiare con lui residenti.

4. DURATA DELLA LOCAZIONE. La durata della locazione viene fissata e stabilita, ai sensi del COMMA 1, dell'art. 2 della legge n. 431/1998, in anni 4, con decorrenza dal 01/06/2007 e scadenza il 31/05/2011. Tale durata si protrarra' automaticamente per un eguale periodo, salvo che la parte locatrice, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale, manifesti alla parte conduttrice la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi od effettuare nello stesso le opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/1998 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalita' previste nel medesimo articolo.

5. RECESSO ANTICIPATO. La parte conduttrice ha facolta' di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di almeno sei mesi, da recapitarsi a mezzo raccomandata a/r.

6. CORRISPETTIVO. Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di Euro 10500,00 annuali da pagarsi in rate mensili, anticipatamente in contanti nel domicilio della parte locatrice.

7. AGGIORNAMENTO ISTAT. Il canone cosi' come contrattualmente stabilito sara' annualmente aggiornato, automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta da parte del locatore, nella misura della variazione assoluta accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

8. ONERI ACCESSORI. Oltre al canone sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative al servizio di riscaldamento, la tassa per la rimozione dei rifiuti, quelle elencate dall'art. 9 della legge n. 392/1978 nonche', per patto

espresso, il compenso dell'amministratore dello stabile e l'importo della polizza globale fabbricato.

9. MOROSITA'. Il mancato pagamento di una sola rata del canone salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della legge n. 392/1978 o degli oneri accessori per un importo pari a due mensilità del canone costituisce motivo di risoluzione del contratto. Per ogni giorno di ritardo nel pagamento del canone sarà applicato un rateo di mora pari al 6% su base annua.

10. DEPOSITO CAUZIONALE. A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice la somma di Euro 1000,00 non imputabile in conto canoni che verrà restituita al termine della locazione previa verifica delle condizioni dell'immobile e sempre che la parte conduttrice abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto e dalle leggi vigenti. Il deposito sarà fruttifero di interessi legali.

11. OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA. È espressamente pattuito che, in caso di esecuzione dei lavori elencati nell'abrogato art. 23 della legge n. 392/1978, il locatore potrà ottenere dal conduttore un adeguamento del canone in misura pari al tasso legale sul capitale impiegato. Tale aumento decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene effettuata richiesta.

12. MANUTENZIONE E RIPARAZIONI ORDINARIE DELLA COSA LOCATA. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Essa è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. In esse rientrano, per patto espresso, quelle inerenti le parti degli impianti igienico sanitari, elettrico, idrico, del gas, dell'acqua calda, di pertinenza

esclusiva dell'immobile locato, nonche' le riparazioni alle condutture idrauliche di scarico ed alle conseguenziali opere di ripristino nonche' la manutenzione periodica degli infissi interni ed esterni. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima e' tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice medesima. La parte conduttrice dovra' consentire, previo avviso, l'accesso all'unita' immobiliare locata alla parte locatrice, all'amministratore o a loro incaricati.

13. DIVIETO DI SUBLOCAZIONE O CAMBIO D'USO. E' fatto espresso divieto di sublocazione totale o parziale, di immettere nell'alloggio persone estranee al nucleo familiare del conduttore, di modificare l'uso convenuto o cedere il contratto.

14. REGOLAMENTO CONDOMINIALE. La parte conduttrice e' obbligata a rispettare e a far rispettare ai propri familiari e/o dipendenti, le norme del regolamento condominiale e quelle che venissero deliberate dall'assemblea del condominio.

15. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO. Tale onere sara' suddiviso a meta' tra le parti contraenti.

16. VISITA DEI LOCALI. La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, anche a mezzo di persone delegate, i locali concessi in locazione anche durante il corso della locazione. La parte conduttrice si obbliga altresì a consentire la visita dell'unita' immobiliare concessa in locazione sia agli aspiranti acquirenti, in caso di vendita dell'immobile, che agli aspiranti nuovi conduttori in caso di risoluzione del presente rapporto. A tal fine la parte conduttrice si obbliga a concordare con la parte locatrice un giorno lavorativo della settimana in cui sara' consentita la visita. L'orario di visita verra' concordato tra le parti ed avra' una durata minima di due ore consecutive.

17. ESONERO DA RESPONSABILITA'. La parte conduttrice esonera espressamente la parte

locatrice da ogni responsabilita' per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatto doloso o colposo dei dipendenti della parte locatrice, compreso il portiere o terzi in genere.

18. ELEZIONE DI DOMICILIO. A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica di eventuali atti giudiziari la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile locato e presso l'ufficio di segreteria del Comune in cui e' situato l'immobile locato.

19. AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI. La parte conduttrice autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

20. RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia previsto dal Codice Civile e dalle altre leggi vigenti in materia che s'intendono riportate e trascritte nel presente contratto.

21. RISOLUZIONE. In caso di inadempienza ad una delle clausole sopra riportate e di mancato rispetto delle norme di legge, il presente contratto si risolvera' ipso jure con diritto della parte adempiente al risarcimento del danno oltre alla rivalsa per le spese.

Letto, approvato e sottoscritto.

ROMA, 30/05/2007

La parte locatrice\_\_\_\_\_

La parte conduttrice\_\_\_\_\_