ASTE GIUDIZIARIE®

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
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 05/02/2004 prot.385
(a tassazione agevolata ai sensi dell'art. 8 comma 1 L. 431/98)

La sig.ra , nata a , res.te a
C.F)
di seguito denominato locatore (assisti-to/a dall'UPPI in persona

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al sig. nato in , res.te a .....
C.F.
domiciliati nei locali oggetto della locazione di seguito denominato conduttori, assistito dal
..nella persona di .....

CHE ACCETTA

L' unità immobiliare posta in **Roma Via Di Torrenova n° 33** int. 3 scala unica, piano terra.
Dati catastali: foglio: 1020, part. 139, sub 1, zc 6, cat. A/2, rendita catastale 593,93.
Non ammobiliato, (tranne cucina completa di elettrodomestici).

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI: Il conduttore prende atto che gli impianti esistenti nell'appartamento in oggetto e quelli condominiali non dispongono di certificazione a norma, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza.
Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato di prestazione energetica.
La certificazione APE non viene allegata al presente contratto.

LA LOCAZIONE È REGOLATA DALLE PATTUIZIONI SEGUENTI.

Articolo1 *(Durata)*
Il contratto è stipulato per la durata di **tre** anni dal **1 Dicembre 2018** al **30 Novembre 2021** e 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 due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi 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. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero 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 abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha

U.P.P.I
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via Tor de Schiavi n.219 - Roma
06.24402358 – 06.2414928 – unionetordeschiavi@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riacquistato 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.

Articolo 2 *(Canone)* Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra l'UPPI e le Organizzazioni degli Inquilini e depositato il 05/02/2004 con prot. n°385 presso il Comune di Roma, il canone è convenuto come appresso che il conduttore si obbliga a corrispondere tramite contanti nel domicilio del locatore oppure bonifico bancario, in rate mensili eguali anticipate di **450/00 (quattrocentocinquanta/00)** per un canone annuale di euro **5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00)** entro il 5 di ogni mese. Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone non verrà aggiornato nella misura contrattata del 75%, della variazione ISTAT.

Articolo 3 *(Deposito cauzionale)*
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 € **450/00 (quattrocentocinquanta/00)** non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. 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.

Articolo 4 *(Oneri accessori)*
Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G 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.
Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - 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 - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Articolo 5 *(Spese di bollo e di registrazione)*
Il locatore chiede l'applicazione della cedolare secca (art. 3 D.Lgs 14-3-2011 n°23) per tutta la durata del contratto e per eventuali rinnovi o proroghe. Il canone di locazione non subirà aumenti contrattuali ed aggiornamenti ISTAT, pertanto il presente contratto è esente di bollo e tassa di 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%.Restano a carico del conduttore i bolli per le quietanze.
Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 6 *(Pagamento, risoluzione e prelazione)*
Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. 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 dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.
La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale non viene concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

U.P.P.I
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via Tor de Schiavi n. 218 - Roma
tel. pubblica - 06 24 14 938 - email: tdeschiavi@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Articolo 7 *(Uso)*
L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore.
Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, 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.
Articolo 8 *(Recesso del conduttore)*
E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno quattro mesi prima.
Articolo 9 *(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, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:.....
rinvio di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.
Articolo 10 *(Modifiche e danni)*
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.
Articolo 11 *(Assemblee)*
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.
Articolo 12 *(Impianti)*
Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.
Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato DPR.
Articolo 13 *(Accesso)*
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 l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.
Articolo 14 *(Commissione di conciliazione)*

U.P.P.I
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via Tor de Schiavi n.2 - Roma
06.24402358 – 06.2449126 – upp

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 15 *(Varie)*

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

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 (legge n. 196/2003).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Le parti concordano che il locatore consegna copia delle chiavi al conduttore in data 12.11.2018, da tale data fino all'inizio della locazione il conduttore dichiara espressamente di esonerare il locatore da qualsiasi responsabilità

Le utenze verranno volturate a nome del conduttore in quanto a suo esclusivo carico.

Le spese relative al condominio sono a carico del conduttore.

Letto, approvato e sottoscritto

Roma 12 NOV. 2018

Il locatore **Il conduttore**

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 del presente contratto.

Il locatore **Il conduttore**

PER PRESTATA ASSISTENZA

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
SINDACATO ... CONDOMINI
SEDE DI ZONA ... CENTOCELLE - ROMA
Via Tor de Schiavi 219 - sc. A int. 3
Tel. 06 2412... - 06 24402358
email: uppitordeschiavi@libero.it

U.P.P.I
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Via Tor de Schiavi n.219 - Roma
06.24402358 – 06.241...

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009