

## **LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA**

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

La Signora Exxxx Cxxxxx nata a Cxxxxxxxx (xx) il giorno xx xxxx 1950 e residente in xxx - Via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – C.F. CTxRxx50B61xx49x di seguito denominata **locatrice**

**concede in locazione**

alla Signora Kxxxx Fxxxxxxxxx nata a Gxxxxxx il xx/xx/19xx - CF xxxxxxxxxxxxxxxx -  
- residente in Nemi – Via xxxxxxxx – identificata tramite Documento C.I. xxxxxxx di seguito denominata **conduttrice**, che accetta per sé e per i suoi familiari la seguente unità immobiliare sita in Rocca di Papa – xxxxxxxxxxx, e precisamente:

A- villino in bifamiliare , distinto con il numero interno xxxxx identificato al N.C.E.U al foglio 5, particella 921 , sub. xxxxx, categoria xxx, classe x, vani x, rendita catastale euro xxxxx;

B- Box al piano interrato, identificato al N.C.E.U. al foglio 5, particella 921, sub x, categoria xxx, classe x, mq xx, rendita catastale euro xx.

Il villino è locato vuoto ed è così diviso: Piano terra grande open space con angolo cottura , una camera , un bagno e giardino ; Piano primo salotto , cucina , un bagno e giardino con portico ; Piano secondo tre camere , due bagni e terrazza. Pertinenza dell’immobile Garage ed un bosco / castagneto.

Il Comune di Nemi (C.F. 02439590585), in persona del sindaco pro tempore, con sede in Piazza del Municipio 9, 00074 Nemi (RM), rappresentato nel caso di specie dal Dr. Giovanni Meconi, in forza del decreto sindacale n. 5 del 18/01/2019, sottoscrive il presente contratto nella sua funzione di **garante**.

### **PREMESSE**

Le parti riconoscono che la presente locazione ha natura transitoria in quanto la conduttrice, per problemi familiari, dichiara espressamente di avere l'esigenza di adibire l'unità immobiliare oggetto del presente contratto a dimora, per un periodo non eccedente i 18 mesi.

La Conduttrice accetta in locazione il suddetto appartamento esclusivamente ad uso abitativo. Il mutamento di destinazione è considerato grave inadempimento contrattuale.

La conduttrice dichiara di aver visitato l'immobile e gli impianti e di averli trovati in ottimo stato locativo e di manutenzione e adatti all'uso convenuto esenti da difetti e/o vizi e – così – di prenderli in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode dei medesimi.

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Viene consegnata dalla locatrice l'attestazione della 'Prestazione Energetica dell'immobile'.

### **Art. 1 – USO E DESTINAZIONE**

La locatrice concede in locazione alla Conduttrice che accetta l'immobile e gli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. L'immobile si concede per abitazione della Conduttrice. Quest'ultima non può variare la destinazione d'uso.

### **Art. 2 – DURATA DELLA LOCAZIONE**

Il contratto è stipulato per la durata di mesi 18 (diciotto) dal **20 giugno 2019 al 19 dicembre 2020**. Sarà facoltà della Conduttrice di recedere anticipatamente, motivandone i motivi, dal presente contratto in qualsiasi momento, previa disdetta da inviarsi alla Locatrice ed al Garante mediante lettera raccomandata almeno 3 (tre) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Dietro esplicita richiesta della Condittrice, la Locatrice accetta la decorrenza del pagamento del canone a partire dal **1 luglio 2019**.

Alla scadenza del presente **contratto di natura transitoria**, la conduttrice, tramite raccomandata a.r. da inviare almeno tre mesi prima della scadenza, può chiedere alla locatrice il rinnovo per uguale durata purché permangano le esigenze transitorie sopra dichiarate.

### **Art. 3 – CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone di locazione per l'intero periodo è convenuto in **Euro 19.800,00 (diciannovemilaottocento/00)**, dei quali Euro 1.100,00 (millecento/00) verranno versati direttamente dal Comune di Nemi alla Locatrice in rata anticipata entro il giorno 30 giugno 2019 a titolo di primo canone anticipato (luglio 2019).

A partire dal mese di agosto 2019 i pagamenti verranno effettuati da Garante e Condittrice secondo il prospetto che allegato al presente contratto ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Garante e Condittrice si obbligano ad effettuare il primo giorno di ogni mese comunque entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese il pagamento della somma complessiva di **Euro 1.100,00 (millecento/00)** tramite bonifico bancario sul c/c IT73xxxxxx05xx500xx03xx307x, come da prospetto allegato.

Mensilmente, verificato il pagamento dei canoni secondo quanto riportato in allegato, la Locatrice rilascerà alla Condittrice specifica ricevuta di avvenuto pagamento per l'importo complessivo di € 1.100,00 pur avendo essa ricevuto pagamenti da parte del Garante.

La Locatrice dichiara di optare per il regime fiscale della **“cedolare secca”** di cui all'art. 3 della Legge 23/2011, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione. Di conseguenza, la Locatrice rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone ISTAT come previsto per i contratti soggetti ad IRPEF. La Condittrice esonera espressamente la Locatrice dalla comunicazione prevista dall'art. 3, comma 11 della Legge n°23/2011, in quanto s'intende comunicata nella presente scrittura l'opzione per la tassazione c.d. della cedolare secca da parte della Locatrice.

### **Art. 4 - PAGAMENTO**

Il pagamento del canone di locazione o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della Condittrice, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone ed il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di una mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. 27 luglio 1978, n. 392.

In caso di mora, decorrono sugli importi dovuti e non pagati gli interessi pari al Tasso Ufficiale di Riferimento aumentato di tre punti percentuali, senza che per questo la Locatrice intenda rinunciare al diritto di risoluzione del Contratto e di procedere agli atti giudiziari per conseguire detti importi ed i relativi interessi.

### **Art. 5 – DIVIETO DI SUBLOCAZIONE**

La Condittrice non potrà sublocare, dare in comodato e/o cedere, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. E' fatto espresso divieto alla Condittrice di qualsiasi anche parziale mutamento di destinazione.

In caso di inadempienza, la Locatrice avrà diritto di chiedere la risoluzione del contratto stesso .

### **Art. 6 – RICONSEGNA E INNOVAZIONI DEI LOCALI**

La Condittrice s'è impegnata a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. La Locatrice chiede alla Condittrice che al momento del rilascio dell'immobile partecipi alle spese di rimbiancatura nella misura pari al 50% della spesa.

La Condittrice non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto della Locatrice.

Tutte le modifiche eseguite dalla Condittrice, anche con il consenso scritto della Locatrice, rimarranno a beneficio di quest'ultima senza alcun compenso, a meno che la Locatrice non richieda la restituzione dei locali nello stato al momento della locazione, cui la Condittrice dovrà tempestivamente provvedere a propria cura e spese.

#### **Art. 7 – DEPOSITO CAUZIONALE**

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, la Condittrice versa alla Locatrice (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di **Euro 3.300,00 (tremilatrecento/00)**, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

#### **Art. 8 - VISITE**

La Condittrice dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare, previo avviso, alla Locatrice, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano – motivandola – ragione.

Resta, inoltre inteso tra le parti che nei 60 (sessanta) giorni antecedenti il termine della locazione, il proprietario o l'agenzia immobiliare da questi incaricata avrà diritto di far visitare l'appartamento per 2 (due) giorni la settimana, a nuovi affittuari e/o compratori.

#### **Art. 9 – ONERI CONDOMINIALI - UTENZE - MANUTENZIONE**

Sono interamente a carico della Condittrice gli oneri condominiali, le spese relative a forniture richieste od utilizzate dalla Condittrice stessa quali elettricità, gas, nettezza urbana, acqua, telefono e linea ADSL e verranno pagati dalla Condittrice tramite bollettino postale. Le spese di manutenzione straordinaria dell'unità immobiliare saranno a carico della Locatrice, mentre saranno a carico della Condittrice le spese di piccola manutenzione da farsi agli impianti (elettrico, idraulico e di conduzione del gas), alle serrature e chiavi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, al parquet, alle marmitte e piastrelle di pavimentazioni e di rivestimento. Non provvedendovi quest'ultima, la Locatrice potrà farle eseguire in qualsiasi momento a spese della Condittrice stessa. La Condittrice esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli per interruzioni incolpevoli dei servizi.

La conduttrice si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato alla conduttrice ed ai suoi familiari di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri condomini.

#### **Art. 11 - CONTROVERSIE**

In caso di controversie relative al presente contratto è competente il Tribunale di Roma.

#### **Art. 12 – DOMICILIO**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, la Condittrice elegge domicilio nei locali a lui locati e, dopo il rilascio, presso la segreteria del Comune di Roma.

### **Art. 13 – DICHIARAZIONE**

La Locatrice la Condittrice, ai sensi del Decreto Legislativo del 30/06/2003 n. 196 e del Regolamento Europeo UE 2016/679 autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione.

### **Art. 14 – PATTI COMPLEMENTARI**

Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto sottoscritto dalle parti, compreso il Garante.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

### **Art. 15 – DIRITTO DI PRELAZIONE**

Dietro esplicita richiesta della Condittrice, la Locatrice accetta che quest'ultima possa esercitare il diritto di prelazione in caso di vendita. Tutte le modalità della compravendita verranno seguite dall'Agenzia Immobiliare 'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX' con sede in Roma Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

### **Art. 16 – FUNZIONE DI GARANZIA**

Ai sensi di quanto disposto con determinazione dirigenziale n. 325 del 17/06/2019 con la quale lo schema del presente contratto è stato approvato, il Comune di Nemi si fa garante della corresponsione di parte del canone di locazione e delle spese di avvio del contratto tramite concessione di un contributo al conduttore, da versare direttamente al locatore secondo le seguenti modalità ed a copertura degli indicati obblighi contrattuali:

- euro 1.100,00 (millecento/00) a titolo di primo canone mensile anticipato;
- euro 1.100,00 (millecento/00) mensili per n. 5 (cinque) mensilità a partire dalla seconda, a titolo di parziale copertura del canone di locazione mensile;
- euro 500,00 (cinquecento/00) mensili per n. 5 (cinque) mensilità a partire dalla settima, a titolo di parziale copertura del canone di locazione mensile;
- euro 400,00 (quattrocento/00) a titolo di parziale copertura del canone di locazione della dodicesima mensilità.

Il Comune di Nemi null'altro garantisce al di fuori del pagamento delle somme sopra elencate, restando ogni altro tipo di credito/debito esclusivo rapporto tra le parti locatore/conduttore.

Letto, approvato e sottoscritto.  
Rocca Di Papa, xxxx giugno 2019

**La Locatrice**

\_\_\_\_\_

**La Condittrice**

\_\_\_\_\_

**Il Garante**

\_\_\_\_\_

A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 , 14, 15, 16.

Rocca Di Papa, xxxxxx giugno 2019

**La Locatrice**

\_\_\_\_\_

**La Conduttrice**

\_\_\_\_\_

**Il Garante**

\_\_\_\_\_