Comune di Montalto delle Marche
Provincia di Ascoli Piceno
Arrivo
Prot. n. **0002253** del **02-04-2019**
Cat. **5** Classe **1** Fasc. **1**

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

IL LOCATORE COMUNE MONTALTO DELLE MARCHE con sede in Viale dei Tigli n. 37 – 63068 (AP) cod. fiscale: 80000490443 partita IVA 00430550442, nella persona del **Sig. Prof. RAFFAELE TASSOTTI**, nato a Montalto Delle Marche il 01/10/1950, il quale interviene nella sua qualità di Responsabile del Servizio del Comune di Montalto Delle Marche, C.F. TSS RFL 50R01 F415E, autorizzato alla stipula ed alla sottoscrizione dei contratti in virtù del disposto di cui all'art. 107, comma 3, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, domiciliato per la carica presso la sede dello stesso Ente in MONTALTO DELLE MARCHE in Viale dei Tigli n. 37 – 63068 (AP), e legittimato a rappresentare legalmente il Comune.

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al CONDUTTORI

-RICCI MARA cod.fisc.: RCCMRA43T65H501W nata a Roma il **25/12/1943** , identificata a mezzo C.I. n. AV 3029823 scad. 25/12/2024

-BALDINI FRANCESCO cod.fisc. BLDFNC76L11H501P nato a Roma il 11/07/1976 dentificato a mezzo C.I. n. AR 6903283 scad. 01/02/2020

che accettano, l'unità immobiliare posta in Roma, Via Eleonora D'Arborea n.31, sc.A , int. 3/bis, composto da 2 vanI più servizi, non ammobiliato. Foglio 589, part.58, sub 3. R.C. € 686,89

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal 01/01/2019 al 31/12/2022 e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art.3, comma 1 della L.9 dicembre 1998 n.431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o 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. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

2. I conduttori, qualora ricorrano gravi motivi, potranno recedere in qualsiasi momento del contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al locatore con preavviso di tre mesi.

3. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso civile abitazione.

Francesco Baldini Ricci Mara

4. I conduttori non potranno sublocare o dare in comodato, in tutto od in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

5. Il canone annuo di locazione, è convenuto in **€ 5340,00 (cinquemilatrecentoquaranta/00)** annuali che i conduttori si obbligano a corrispondere mediante Bonifico Bancario in **n. 12 rate mensili eguali anticipate di € 445,00 (quattrocentoquarantacinque/00)** sul seguente iban: **IT52N0760113500000013924634** ciascuna, scadente il giorno 5 di ogni mese. Il canone sarà aggiornato ogni anno con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati accertate dall'ISTAT nella misura del 75%.

6. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Nessuna azione potrà essere intentata dai conduttori se non dopo aver provveduto al pagamento delle rate scadute. Ai sensi degli artt.5 e 55 L 392/78, le parti pattuiscono che il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero, il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, questo costituirà grave inadempimento contrattuale, e comporterà automaticamente motivo di risoluzione del contratto.

7. Ove, nel corso della locazione, si verificasse la necessità di dover intervenire con importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare all'immobile oggetto della locazione la sua destinazione o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, qualora la Proprietà non intervenga in proprio, si autorizzano direttamente i conduttori a provvedervi e, previa presentazione di regolare documentazione, la proprietà provvederà al rimborso di quanto anticipato dai conduttori o, in alternativa, il canone sarà oggetto di nuova contrattazione tra le parti.

8. Restano a carico dei conduttori tutte le riparazioni di ordinaria manutenzione relative ad impianti di acqua, gas, luce e sanitari, serrature chiavi, agli infissi, al rivestimento di muri e soffitti ed alla pavimentazione. Non provvedendovi i conduttori, vi provvederà il locatore chiedendone poi l'indennizzo ai conduttori.

9. I conduttori dovranno consentire l'accesso all'unità immobiliare, previo avviso, al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati.

10. I conduttori dichiarano di aver visitato la casa locata e di averla trovata adatta all'uso convenuto e consona alle proprie necessità e - così – di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custodi della medesima. I conduttori s'impegnano a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'hanno ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

11. I conduttori non potranno apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

12. I conduttori esonerano espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che dovessero derivargli da fatti od omissioni di altri inquilini dello stabile o di terzi; I conduttori si obbligano ad osservare il regolamento interno dello stabile.

Franca Baldi · Ricci Maria

13. Ad integrazione del deposito cauzionale già versato pari ad € 800,00 (ottocento/00) i conduttori, alla sottoscrizione del presente contratto, verseranno al locatore l'importo di € 90,00 (novanta/00), comunque non imputabile in conto pigioni. 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.

14. Sono interamente a carico dei conduttori le spese relative alla gestione dell'immobile, ivi comprese le utenze e le pulizie e quant'altro necessita, oltre lo spurgo degli allacci in fogna.

15. **Le spese di bollo per il presente contratto saranno a carico dei conduttori**. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto dandone notizia ai conduttori. Questi anticiperanno la quota di loro spettanza, pari alla metà.

16. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, i conduttori eleggono domicilio nei locali a loro locati.

17. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto, pertanto tutti i punti della presente scrittura hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto si ché, **per patto espresso**, la violazione di una soltanto delle dette clausole, dà diritto al locatore di richiedere la risoluzione del presente contratto e il risarcimento dei danni.

18. I conduttori autorizzano il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (L.31 dicembre 1996, n.675).

19. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle vigenti disposizioni di legge e del codice civile, comunque alle norme vigenti in materia.

20. Per ogni controversia è competente il Foro di Roma.

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma, lì 28/12/2018

Il locatore

I conduttori

Riri Mara

Franco Baldini

_A norma degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti **1,2,3,4,5,6,7, 8 ,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20.**

Il locatore

I conduttori

Franco Baldini

Riri Mara