

Contratto di locazione ad uso abitativo

Al sensi dell'art. 2 comma 1° legge 9/12/1998 n. 431

Il locatore Si

CONCEDE IN LOCAZIONE

al conduttore Si

di Pa

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Il locatore concede in locazione ad uso abitativo al conduttore, che accetta, l'unità immobiliare sita

in **Pancalieri (To) - Via San Nicolao n. 1**, al piano primo (secondo fuori terra) così composta:

cucina, due camere, bagno, ripostiglio, due balconi e cantina

Detti locali sono così censiti al Catasto Fabbricati:

Foglio 16 - Part. 158 - Sub. 175 - Cat. A/2 - Cl. 1 - Cons. 4,5 vani - Sup. Cat. 91 - R.C. 244,03 €

AI SEGUENTI PATTI E CONDIZIONI

1) DURATA: la durata della locazione, oggetto del presente contratto è pattuita in anni 4 (quattro) con decorrenza dal **01/03/2020** al **28/02/2024**.

In caso di mancata disdetta il contratto si rinnoverà per ulteriori quattro anni.

2) DISDETTA ALLA PRIMA SCADENZA: alla prima scadenza contrattuale il locatore avrà facoltà di disdettare il contratto unicamente per i motivi di cui all'art.3 della Legge 431/98 commi a) b) c) d) e) f) g) e cioè, ove intenda, secondo le modalità stabilite in detto articolo, destinare l'immobile agli usi previsti, effettuare opere od interventi di ricostruzione, ristrutturazione, demolizione, vendere l'immobile a terzi, e nel caso in cui il conduttore abbia disponibilità di altro alloggio libero ed idoneo nello stesso comune o non occupi continuativamente l'immobile locato senza giustificato motivo. La dichiarazione di diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza per i motivi sopra citati, andrà comunicata dal locatore mediante lettera raccomandata da inviare al conduttore almeno sei mesi prima della scadenza.

3) DISDETTA ALLA SECONDA SCADENZA: Ciascuna delle parti ha diritto di rinunciare al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata A/R da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

4) RECESSO DEL CONDUTTORE: Il conduttore può recedere dal contratto in qualsiasi momento con preavviso di mesi sei, che dovrà essere comunicato al locatore con lettera raccomandata A/R

5) PROCEDURA DI RINNOVO: Alla seconda scadenza del contratto ciascuna delle due parti potrà comunicare all'altra le nuove condizioni contrattuali da inviarsi con lettera raccomandata A/R almeno 6 mesi prima della scadenza, la parte interpellata dovrà rispondere sempre a mezzo lettera raccomandata A/R, entro 60 gg. dalla data di ricezione della comunicazione. In mancanza di risposta o di accordo il presente contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione

6) CANONE: Il canone annuo di locazione viene consensualmente determinato tra le parti in € 4200,00 (Euro trecentocinquanta/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere in 12 rate eguali anticipate ciascuna di € 350,00 l'una (euro trecentocinquanta /00) scadenti il giorno 20 di ogni mese con la seguente modalità: versamento sul conto corrente intestato al locatore:

Banca Intesa Sanpaolo

7) AGGIORNAMENTO DEL CANONE: il canone verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatosi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto

8) DEPOSITO CAUZIONALE: Il conduttore versa al locatore un deposito cauzionale di € 700,00 (euro settecento/00) pari a due mensilità del canone, che dichiara di ricevere con la firma del presente contratto. Tale deposito non potrà essere dal conduttore imputabile né a canone né agli oneri accessori né ad altro titolo e sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile, e fatto salvo l'adempimento di tutti gli obblighi assunti da parte del conduttore

9) RISOLUZIONE DEL CONTRATTO: Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone e degli oneri accessori costituirà motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art.5 legge 392/78 (inadempimento del conduttore) e fatto salvo l'art.55 (termine per il pagamento dei canoni scaduti) della legge sopra citata, disattendimento agli obblighi assunti all'art.13 e dell'art. 14

10) STATO LOCATIVO: Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile locato e di riceverlo in consegna in buono stato locativo e idoneo all'uso convenuto e si impegna a restituirlo al termine della locazione, nello stato in cui gli è stato consegnato salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento danni, e ad eseguire tutte quelle opere manutentive che si renderanno necessarie per mantenere in buono stato l'unità

immobiliare. Il conduttore riconosce che l'immobile fa' parte di uno stabile in condominio, quindi si impegna al rispetto del regolamento del quale dichiara di aver preso visione.

11) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE E MODIFICHE : a) l'immobile è locato ad esclusivo uso di abitazione del conduttore che si impegna a non mutarne la destinazione anche solo parzialmente o temporaneamente. b) Il conduttore si impegna altresì a non apportare alcuna modifica all'immobile ed agli impianti, senza il preventivo consenso del locatore. La violazione di tale clausole determinerà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ. Gli eventuali miglioramenti o addizioni autorizzati del locatore in forma scritta resteranno acquisiti all'unità immobiliare senza che sia dovuto al conduttore alcun compenso, salvo patti contrari risultanti per iscritto.

12) SUBLOCAZIONE - COMODATO - CESSIONE CONTRATTO: il conduttore non potrà sublocare né cedere in comodato totalmente, né parzialmente l'immobile, né cedere a terzi il contratto senza il consenso scritto del locatore. Gli occupanti dell'alloggio sono n. 5 persone.

13) RIPARAZIONI ORDINARIE : Le riparazioni di cui all'art. 1576 Cod. Civ. (Mantenimento della casa in buono stato locativo) e 1609 Cod. Civ. (piccole riparazioni a carico dell'inquilino) sono a carico del conduttore, così come ogni altra spesa ordinaria relativa agli impianti e ai servizi. Non provvedendovi tempestivamente il conduttore, potrà provvedervi il locatore ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione. Qualora l'immobile locato necessiti di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso scritto al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso purchè ne dia contemporaneamente avviso al locatore.

14) ESONERO DI RESPONSABILITA' : il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatto doloso o colposo, dipendenti dal locatore, di terzi in genere, e segnatamente per furti.

15) CERTIFICAZIONE ENERGETICA : In riferimento al D. lgs 192/2005, e L.R. 13/2007 e s.m.i., il locatore dichiara di essere in possesso dell' Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio, Classe "A2" - I.P.E. 51,17 kWh/m2.

18) VISITE : Il locatore potrà visitare o far visitare l'immobile durante la locazione, previo avviso al conduttore, per constatare lo stato di manutenzione e conservazione. Nel caso il locatore intendesse vendere l'immobile locato, il conduttore sin da ora, si obbliga a consentire la visita dell'immobile al locatore od agenzie immobiliari dagli stessi incaricate per la vendita nei giorni da concordare fra le parti.

19) PRIVACY : Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione ai sensi della legge 675/96.

20) ELEZIONE DI DOMICILIO : Il conduttore eleggerà domicilio dell'immobile locato a tutti gli effetti del presente contratto, per qualunque contestazione, comunicazione e notifica giudiziale.

21) MODIFICHE : Qualunque modifica al presente contratto dovrà risultare sempre da atto scritto.

22) SPESE : Il presente contratto è soggetto a spese di registrazione, anche per le future annualità, dette spese sono suddivise al 50% fra le parti. Il locatore si assume l'obbligo di registrare il contratto e di versare l'imposta di registro. Nel caso di risoluzione di contratto, la parte che recede o disdetta si assume l'onere di versare l'imposta di registro conseguente allo scioglimento.

23) Le parti convengono e stipulano la seguente "clausola risolutiva espressa" art. 1456 C.C.: il presente contratto deve intendersi automaticamente risolto nel caso in cui le prestazioni non vengano adempiute secondo le modalità previste dal contratto. La presente clausola è da considerarsi come parte integrante del seguente contratto.

Il locatore:

Il conduttore: