

CONTRATTOTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA A CANONE AGEVOLATO

(ex art. 2 della L. 431/1998)

ART. 1 - PARTI E OGGETTO DEL CONTRATTO.

La Signora _____ nata a _____ il _____ (C.F. _____), residente in _____ alla _____, di seguito denominata anche "Parte locatrice", concede in locazione al Signor _____, nato a _____ il _____), ivi residente alla Via _____ n. _____ di seguito denominato anche "il Conduttore, che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Rapallo (GE), Via Goffredo Mameli 265/A (già identificato con il civico n. 243 scala A), appartamento identificato con il numero interno 15 (quindici), posto al quinto piano, della consistenza catastale di 3,5 vani; detto immobile risulta attualmente identificato dai seguenti estremi catastali: Codice Comune H183, Foglio 30, Mappale 1604, subalterno 57, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale Euro 560,36.

Risulta annesso a detto immobile, e compreso nella presente locazione, il locale ad uso cantina, posto al piano seminterrato del medesimo edificio, identificato dai seguenti estremi catastali: Codice Comune HI 83, Foglio 30, Mappale 1604, subalterno 44, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 4 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 19,63.

In ottemperanza a quanto previsto dalla Legge 4 giugno 2013 n. 63 e alle sue modificazioni ed integrazioni successive, le Parti allegano al presente contratto di locazione copia dell'Attestato di Certificazione Energetica n. 15974 rilasciato in data 08 aprile 2016 dal Geom. Matteo Cochella. Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni, comprensive dell'Attestato di Certificazione Energetica, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile.

In relazione al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008 n. 37. relativa alle norme in materia di sicurezza degli impianti; la Parte Locatrice dichiara che gli impianti attualmente presenti nell'immobile locato sono stati realizzati in conformità alla normativa vigente al momento della loro realizzazione e di non prestare garanzia in merito alla conformità degli impianti in riferimento alle e- eventuali modifiche delle normativa successive all'epoca di effettuazione dei lavori sugli stessi e la Parte Conduttrice dichiara di essere stata informata di ciò e di accettare lo stato com'è di fatto rinunciando espressamente ad ottenere dalla controparte o a porre a carico della medesima l'eventuale



adeguamento degli impianti alle norme vigenti; in ogni caso la Parte Locatrice garantisce la sicurezza e il regolare funzionamento degli impianti.

ART. 2 – DURATA

Il contratto è stipulato per la durata di 3 (tre) anni, dall'1 aprile 2022 al 31 marzo 2025, 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 riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito 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.

ART. 3 – CANONE

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dagli Accordi Territoriali del 2015 depositati presso il Comune di Rapallo è convenuto in 6.600,00 (seimilaseicento/00 euro), che il conduttore si obbliga a corrispondere, in dodici mensilità anticipate ciascuna scadente il 5 di ogni mese mediante bonifico sul conto corrente postale intestato _____, aperto presso _____

Parte locatrice opta per la cedolare secca.

ART. 4 - ONERI ACCESSORI

Il pagamento degli oneri accessori da parte di Parte conduttrice è ricompreso nel canone.

ART. 5 - SPESE DI BOLLO E DI REGISTRAZIONE

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

La locatrice provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.



ART. 6 - PAGAMENTO, RISOLUZIONE E PRELAZIONE

Il pagamento del canone 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 viene concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

ART. 7 - USO

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi. 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 del 1978, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

ART. 8 - RECESSO DEL CONDUTTORE

È facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso, da recapitarsi tramite lettera raccomandata alla residenza di Parte locatrice indicata nel presente contratto, almeno tre mesi prima.

ART. 9 - CONSEGNA

Il conduttore è nel possesso dell'immobile già dal 21 marzo 2022, dopo aver visitato l'unità immobiliare locatagli, che ha trovata adatta all'uso convenuto, prendendola così in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, già peraltro intervenuto, e 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, 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. L'immobile è stato consegnato vuoto ma le parti hanno convenuto di comprare una cucina, che Parte locatrice pagherà per i 2/3 e che tratterà alla cessazione della locazione. I relativi conteggi saranno definiti a parte.

ART. 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 della locatrice. Il conduttore esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti indipendenti dalla locatrice medesima nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

ART. 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 del servizio di riscaldamento. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

ART. 12 - ACCESSO

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare alla locatrice 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.

ART. 13 - FORO COMPETENTE

Per ogni controversia relativa alla efficacia, all'interpretazione e alla esecuzione del presente contratto di locazione è competente il Foro di Genova.

ART. 14 - 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. 675 del 1996). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392 del 1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo territoriale.

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma - Rapallo, li 6 aprile 2022

La locatrice ,

Firma digitale



Il conduttore

A mente dell'art. 1342 , secondo comma, c.c., le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2, 3, 6, 8, 9 e 13 del presente contratto.

La locatrice

Firma digitale



Il conduttore

