

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(Legge n. 431/1998, art. 2, comma 1)

tra

[REDACTED] (il "Locatore");

e

[REDACTED] unitamente il "Conduttore");

(il Locatore e il Conduttore, di seguito, definiti singolarmente come la "Parte" ovvero, collettivamente, le "Parti").

Premesso che

- A. il Locatore è proprietario dell'unità immobiliare sita in CURTATONE (MN), VIA PASSONI 27, censita al Catasto dei Fabbricati di CURTATONE, Foglio 19, Particella 338, Sub. 4, Cat. A/3, vani 5, superficie 81 mq, rendita Euro 22.982,00 e dotata altresì dei seguenti elementi accessori di pertinenza: Box Auto (l' "Immobile").
- B. il Locatore concede l'Immobile in locazione esclusivamente ad uso di civile abitazione del Conduttore e delle persone con lui conviventi .
- C. Non è consentito al Conduttore svolgere nella porzione di Immobile attività secondaria.
- D. le Parti, ai fini del presente contratto di locazione (il "Contratto"), dichiarano di volersi avvalere della legge in vigore sulle locazioni n. 431/1998, art. 2, comma 1 in modalità stipula libera.

Articolo 1

(Durata)

La locazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, comma 1 della legge n. 431/1998, avrà la durata di 4 (quattro) anni, con decorrenza a far data dal 23/11/2023 e sino al 22/11/2027.

Alla prima scadenza, il Locatore potrà avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del Contratto dandone comunicazione al Conduttore, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, solo per i motivi di cui all'art. 3, comma 1, della L. n. 431/1998.


In difetto di diniego, il Contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di ulteriori 4 (quattro) anni. Alla scadenza contrattuale successiva alla prima, le Parti avranno 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 e/o posta elettronica certificata da inviare all'altra parte almeno 6 (mesi) mesi prima della scadenza.

La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata e/o posta elettronica certificata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricezione della raccomandata ovvero dell'avvenuta ricezione della comunicazione inviata a mezzo posta elettronica certificata di cui al comma 1.3.

In mancanza di risposta o di accordo, il Contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza, invece, della comunicazione di cui al comma 1.4. il Contratto si intenderà rinnovato tacitamente alle medesime condizioni per ulteriori 4 (quattro) anni.

Articolo 2

(Canone e condizioni di pagamento)

Il canone di locazione è stabilito in Euro 7.800,00 annui oltre le spese condominiali o servizi accessori che si quantificano in Euro 240,00 annui, salvo conguaglio. L'importo del canone compreso le spese sarà da versare in rate mensili anticipate, ciascuna di 670,00 in scadenza il 23 di ogni mese di competenza, a mezzo di bonifico bancario sul C/C intestato al Locatore (IBAN ).

Il Locatore dichiara che per l'annualità in corso, per quelle successive e fino a comunicazione di revoca, intenderà avvalersi dell'opzione per la tassazione dei canoni ad aliquota unica (D.lgs. 23/2011 "Cedolare Secca") e di conseguenza egli rinuncia a richiedere negli anni in cui si sceglierà il predetto sistema di imposizione fiscale, l'aggiornamento del canone nella misura massima consentita della variazione dell'indice ISTAT e, con la firma del Contratto, il Conduttore dichiara di prendere atto della rinuncia, come se avesse ricevuto la comunicazione prevista dall'art 3 comma 11 del decreto legislativo 23/2011. In tale caso anche le spese di registrazione del Contratto, le spese di rinnovo per le successive annualità ed i bolli non saranno più obbligatori.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese e/o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato pagamento, anche parziale, del canone e/o degli accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni (oltre 20 giorni dalla scadenza del termine di pagamento), darà luogo alla corresponsione di un interesse per tutto il periodo di morosità, che viene sin d'oggi convenuto nella misura del tasso legale annuo. In ogni caso il mancato pagamento del canone entro il suddetto termine costituisce motivo di risoluzione del Contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

Articolo 3

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia dell'adempimento e dell'osservanza di tutti gli obblighi convenuti nel Contratto, il Conduttore si impegna e si obbliga a versare alla data di sottoscrizione del Contratto al Locatore una somma di Euro 1.950,00. Il Locatore si impegna a rilasciare al Conduttore apposita quietanza.

Tale deposito non potrà essere imputabile dal Conduttore né a canone, né agli oneri accessori, né ad ogni altro titolo e sarà restituito al termine del Contratto dopo regolare consegna dei locali e a seguito dell'accertamento dell'integrale adempimento di tutti gli obblighi assunti da parte del Conduttore.

Articolo 4

(Utenze)

Le parti convengono che le utenze (acqua, elettricità, gas, tassa rifiuti) saranno intestate e pagate, per tutto il periodo della locazione, dal Conduttore che provvederà ad eseguire le comunicazioni e ad intestare a sé i relativi contratti. Il Conduttore si impegna a fornire al Locatore copia dell'avvenuta intestazione delle relative utenze.

Articolo 5

(Consegna)

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'Immobile e di averlo trovato in buono stato locativo e adatto all'uso convenuto. A tal fine le Parti si impegnano a redigere e sottoscrivere, all'atto di consegna, relativo verbale.

Il Locatore dichiara che l'Immobile è provvisto degli impianti di acqua, gas, riscaldamento, elettricità, condizionamento/raffrescamento e che è interamente arredato.

Il Conduttore dichiara di aver esaminato gli arredi e gli elettrodomestici in esso contenuti e di averli trovati in buono stato di conservazione ed idonei all'uso convenuto.

Il Conduttore si impegna a mantenere e a riconsegnare l'Immobile nello stato medesimo in cui lo ha ricevuto salvo il normale deperimento d'uso. Nel caso in cui l'Immobile venga restituito in condizioni diverse da quelle convenute, le spese per il ripristino saranno a carico del Conduttore, salvo in ogni caso il diritto del Locatore al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Articolo 6

(Lavori nell'immobile)

I miglioramenti o le addizioni di cui agli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile eseguite dal Conduttore, resteranno comunque a favore del Locatore alla riconsegna dell'Immobile con conseguente diritto del Conduttore al pagamento dell'indennità dovuta ai sensi e per gli effetti dei richiamati artt. 1592 e 1593 del Codice civile

Rimane comunque salva la facoltà del Locatore di richiedere al Conduttore il ripristino dell'Immobile e degli impianti al loro stato originale il tutto a sua cura e spese.

Articolo 7

(Manutenzione ordinaria)

Le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile, di ordinaria amministrazione, si intendono a completo carico del Conduttore, il quale dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del Locatore di sostituirsi al Conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo con diritto di rimborso entro 20 giorni dalla richiesta delle spese sostenute. Resteranno invece a carico del Locatore le manutenzioni straordinarie.

Per quanto attiene gli impianti termici per la climatizzazione invernale e estiva, ove presenti, ai sensi della normativa del D.lgs. n. 192/2005, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il Conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del Locatore nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione. A dimostrazione dell'avvenuta manutenzione il Conduttore dovrà inviare al Locatore il verbale rilasciato dal tecnico incaricato; in difetto il Locatore è autorizzato a fare eseguire le suddette manutenzioni annuali da ditte di sua fiducia addebitandone i relativi costi al Conduttore.

Articolo 8

(Danni causati dagli impianti e da terzi)

Il Conduttore si dichiara custode dell'Immobile ed esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità civile per i danni diretti o indiretti che potessero derivare al Locatore da fatti dolosi o colposi od omissione di terzi nonché da danni provocati da scasso, rotture e segnatamente per furti. Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore ed i terzi dei danni imputabili a sua colpa e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'Immobile.

Articolo 9

(Regole della casa)

Il Conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento condominiale che con la firma del Contratto dichiara di conoscere così come si impegna a rispettare le delibere dell'assemblea condominiale e ad osservare e a far osservare ai suoi familiari e ospiti le regole di buon vicinato e di corretto vivere civile.

Articolo 10

(Diritto di sublocazione)

Al Conduttore è fatto divieto di mutare l'uso pattuito, di sublocare o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuito, in tutto o in parte, l'Immobile senza il preventivo permesso scritto del Locatore pena la risoluzione del Contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

Articolo 11

(Accessi)

Il Conduttore deve consentire l'accesso dell'Immobile al Locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati, ove gli stessi ne forniscano motivata ragione.

Nel caso in cui il Locatore intenda vendere o locare l'Immobile ovvero in caso di recesso anticipato del Conduttore, il Conduttore deve consentirne la visita per due volte a settimana previo preavviso, per almeno due ore con esclusione dei giorni festivi, salvo diverso accordo tra le Parti.

Ferme restando le previsioni di cui all'art. 3 comma 1 lett. g) e comma 2 della legge n. 431/1998, le Parti convengono che qualora il Locatore, alla seconda scadenza del Contratto, intenda alienare l'Immobile, al Conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione da esercitare con le modalità di cui agli artt. 38 e 39 della Legge n. 392/1978.

Articolo 12

(Spese di bollo e registrazione)

Il Locatore provvederà alla registrazione del Contratto dandone notizia al Conduttore che corrisponderà la quota di sua spettanza pari al 50%. Le spese di bollo per il presente Contratto e per le conseguenti ricevute sono a carico del Conduttore.

Articolo 13

(Recesso)

Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere anticipatamente dal Contratto in qualunque momento, dando al Locatore preavviso di almeno 3 mesi mediante lettera raccomandata a/r o posta elettronica certificata.

Articolo 14

(Privacy)

Nell'ambito della disciplina in materia di "Privacy" si dà atto che il Locatore ha reso verbalmente l'informativa sul trattamento dei dati personali prevista ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e del Regolamento UE n. 679/2016, ed il Conduttore, dichiarando di essere stato reso edotto anche dei diritti a lui riconosciuti, autorizza la comunicazione e l'utilizzo dei dati in relazione a tutti gli adempimenti connessi al rapporto di locazione.

Articolo 15

(Certificazione energetica)

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'Immobile.

Articolo 16

(Disposizioni finali)

Per quanto non previsto dal Contratto, si fa riferimento alle vigenti leggi, nonché agli usi e consuetudini provinciali in materia di locazione.

Qualunque modifica al Contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del Contratto, il foro competente sarà esclusivamente quello del luogo in cui è situato l'Immobile.

Le Parti si danno reciprocamente atto di aver negoziato liberamente il Contratto e che, dunque, non trovano applicazione gli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile.

Il Locatore



Il Conduttore



Il Conduttore

