

La sottoscritta _____ nata a Lavagna il _____ (C.F. _____),
residente in Sestri Levante, _____ di seguito
denominata "**LOCATRICE**"

Concede in locazione alla Signora

_____, nata a Sestri Levante il _____ e residente
in Sestri Levante, _____, di seguito denominata "**CONDUTTRICE**"

che accetta per sè il seguente immobile in locazione:

Unità immobiliare sita in **SESTRI LEVANTE (GE), VIA DEL PETRONIO 138/1**, identificata
catastralmente al foglio n. 28, particella n. 487, sub 1, categoria A/3, vani classe 5,5, R.C.
426,08.

La locazione sarà regolata dalle pattuizioni seguenti:

Art. 1) la durata della locazione viene fissata e stabilita, ai sensi del comma 1, dell'art. 2 della legge n. 431/1998, in anni DIECI, con decorrenza dal 01.03.2025 e scadenza il 28.02.2035. Tale durata si protrarrà automaticamente di diritto per un periodo di anni QUATTRO, salvo la facoltà del Locatore, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale, manifesti al Conduttore, la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi od effettuare nello stesso le opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/1998 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste nel medesimo articolo. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di almeno sei mesi, da recapitarsi a mezzo raccomandata a/r. Al termine del periodo quadriennale di rinnovo ciascuna delle parti avrà il 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. In mancanza della comunicazione il contratto sarà rinnovato tacitamente per egual periodo alle medesime condizioni.

Art.2) Il canone annuo della locazione viene fissato e stabilito nella somma di Euro 4.800,00 (quattromilaottocento/00) annuali che il Conduttore si obbliga a pagare al locatore presso la sua residenza in rate 12 eguali anticipate mensili di Euro 400,00 (quattrocento/00), scadenti ciascuna il 10 (dieci) di ogni mese, la prima dunque in data 10.3.2025. Il locatore opta per il regime fiscale della cedolare secca sugli affitti, di cui al Decreto Legislativo 14/03/2011 n° 23 e quindi dichiara ad ogni conseguente effetto di legge di rinunciare alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone. Ove decidesse di revocare la decisione relativa all'opzione per la cedolare secca, il canone sarà aggiornato ogni anno automaticamente, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Art.3) Oltre al canone sono interamente a carico del conduttore, per le quote esposte all'art 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'art. 4, comma 2, della Legge n 431/98 risultano a carico dello stesso. Di tale tabella il Locatore e il Conduttore dichiarano di aver ricevuto piena conoscenza. Le spese relative all'eventuale servizio di riscaldamento, la tassa per la rimozione dei rifiuti, quelle elencate dall'art. 9 della legge n. 392/1978 nonchè, per patto espresso, quelle altresì interamente a carico del conduttore, in quanto esistenti, le spese relative al servizio di pulizia e manutenzione delle aree esterne, alla fornitura del gas, dell'acqua, dell'energia elettrica.

Art.4) Con la sottoscrizione del presente contratto il conduttore prende atto che l'articolo 11 comma 2 del dpr 26 agosto 1993 numero 412 stabilisce che: "nel caso di unità immobiliari dotate di impianti termici individuali la figura dell'occupante a qualsiasi titolo, dell'unità immobiliare stessa, subentra, per la durata dell'occupazione, alla figura del proprietario nell'onere di adempiere agli obblighi previsti dal presente regolamento e nelle connesse responsabilità limitatamente all'esercizio, alla manutenzione dell'impianto termico e alle verifiche periodiche di cui al comma 12" dell'anzidetto art.11.

Art. 5) La registrazione del presente contratto verrà eseguita a cura del Locatore dandone documentazione al Conduttore che corrisponderà la quota di sua spettanza pari alla metà. Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti invece sono tutte a carico del Conduttore. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una terza parte che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Art. 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. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, del canone e/o degli oneri accessori, anche solo di una mensilità, 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'art. 55 della Legge 27 luglio 1978 n 392.

Art.7) Il conduttore dichiara che l'unità immobiliare oggetto della locazione continuerà ad essere adibita esclusivamente ad abitazione propria e della sua famiglia. Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto od in parte, l'immobile locato, pena la risoluzione di diritto del contratto. E' fatto espresso divieto di immettere nell'alloggio persone estranee al nucleo familiare del conduttore, di modificare l'uso convenuto o cedere il contratto. Per la successione nel contratto si applica l'art.6 della Legge n 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n 404/1988.

Art.8). E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata con r.r. almeno 6 mesi prima.

Art. 9) Il conduttore dichiara di avere prima d'ora la detenzione dell'immobile oggetto di locazione e di riconoscerlo adatto al proprio uso e così di custodirlo. Il conduttore si obbliga a riconsegnare l'immobile alla scadenza del contratto nello stesso stato salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Ogni aggiunta o modifica che non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile non potrà essere effettuata dal conduttore senza la preventiva autorizzazione scritta del proprietario e comunque resterà a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto al conduttore, neanche a titolo di rimborso spese o migliorie. E' comunque vietato al Conduttore fare dell'immobile un uso contrario alla tranquillità, decenza e buon nome del caseggiato di cui i locali fanno parte, e lo stesso dichiara espressamente di accettare le regole del vicinato e del corretto vivere civile.

Art.10) Il Conduttore, previo avviso, dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al Locatore, nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivando la ragione.

Art.11) 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 non più li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Art.12) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

Art.13) 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 (D.lgs. 30 giugno 2003 n. 196).

Art.14) Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia previsto dal Codice Civile e dalle altre leggi vigenti in materia n. 392/78 e n.431/98 che s'intendono riportate e trascritte nel presente contratto o comunque dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della Legge n 431/98 ed all'Accordo definito in sede locale.

Art.15) il presente atto è compilato con mezzi meccanografici in numero 4 pagine numerate. Le parti, anche ai sensi degli art.1341 e 1342 del Codice Civile con la loro seguente sottoscrizione approvano espressamente tutti gli articoli. Il contratto è valido con l'apposizione della firma in calce, dopo la data, e la sola sigla su ogni pagina.

Letto, approvato e sottoscritto in Sestri Levante in data 01.03.2025

Il locatore

Il conduttore