

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Con la presente scrittura privata:

TRA

con sede in

P.IVA. _____ in persona del legale rappresentante, _____ nata a _____ il _____ - C.F. _____
(qui di seguito denominato "Locatore")

E

_____ nata a _____ il _____ ed residente, identificata a mezzo carta d'identità n. _____
rilasciata dal Comune di _____ il _____ codice fiscale _____ (qui di seguito denominato
"Conduttore")

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE.

1) Il locatore concede in locazione per uso esclusivo abitativo al *conduttore*, che accetta per sé, i suoi eredi, parenti ed affini abitualmente conviventi e, comunque, per i propri aventi in causa, l'immobile sito in Ciela, nella Piazza Enrico Mattei, n. 27, piano 2°. L'unità immobiliare risulta essere individuata in catasto al foglio n. 254, particella n.3 sub.6 categoria A/2. classe 2.

2) La locazione ha la durata di tre anni, con inizio dal 20.01.2016 e termine al 31.12.2019. La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma L. 392/78, con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In caso di mancata disdetta inviata da parte del locatore da comunicarsi, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno tre mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e così di seguito. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, il conduttore - oltre a quanto previsto nell'art. 15 (quindici) - dovrà pagare al locatore una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/30 (un trentesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta

salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi.

3) La parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 L. 392/78. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

4) Il canone annuo di locazione è determinato in € 1.500,00 (millecinquecento/00 Euro); che il conduttore si obbliga a corrispondere a 12 rate eguali anticipate di € 125,00 (centoventicinque/00) oltre iva al 10%, entro il giorno 25 di ciascun mese, a mezzo contanti, bonifico bancario o assegno bancario da consegnare presso la sede del locatore. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

5) Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

6) Il conduttore si obbliga, in deroga agli artt. 1576 e 1609 cod. civ., ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie e di qualunque natura, che si rendessero necessarie, ad eccezione di quelle inerenti le parti comuni dell'edificio che faranno capo alla parte locatrice. Sono altresì a carico del conduttore le spese relative all'affacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze. Il conduttore dovrà consentire al locatore od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod. civ. il conduttore non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indispensabili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

7) Il conduttore dichiara che i locali trovano in buono stato locativo, adatta all'uso convenuto. La parte locatrice dichiara che l'immobile è in regola con le vigenti norme e conforme alle disposizioni urbanistiche. Il conduttore dà atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica (A.P.E.) degli edifici.

8) Resta convenuto che il conduttore, a sua cura o spese e previa comunicazione al locatore, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti non amovibili o comunque strutturali sull'immobile e quant'altro effettuato dal parte conduttore o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio del locatore, con l'esclusione di quelli amovibili senza che il conduttore o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

9) Il conduttore è costituito custode del locale e dichiara di essere a conoscenza del regolamento condominiale dello stabile ove ubicato l'immobile oggetto della locazione impegnandosi a rispettare ed assolvere le prescrizioni dello stesso. Il locatore, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare l'immobile affittato per accertarne lo stato ed il buon uso.

10) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone o/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che concorra colpa grave o manifesta della parte locatrice.

11) Successivamente alla disdetta o nel caso in cui il locatore intendesse vendere il locale, il conduttore dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

12) A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente, connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa (compresa la notifica degli atti esecutivi) ed ai fini della competenza giudiziaria, la parte conduttrice elegge domicilio presso la propria sede legale e, alternativamente, presso la residenza del proprio legale rappresentante.

13) L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in eguale misura.

