

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

A. sens. dell'art. 2 comma 1 della L.413/1998

Concede in locazione

Al Sig. _____ codice fiscale _____ nato a _____
 _____ ? identificato con carta identità ?
 rilasciata in data _____ al comune di _____ e. di seguito indicato conduttore, che accetta, per
 se e suoi aventi causa,

L'unità immobiliare composta da abitazione e garage sita in Lumezzane (BS) Via Cavaliere del Lavoro Umberto Grutti 78 piano T-1 e 78/A piano S.

L'unità oggetto del presente contratto di locazione è censita al catasto dei fabbricati del comune di Lumezzane.

Foglio 30 particella 551 sub 31, categoria a2, classe 3, vani 4, rendita catastale 637,82 (Abitazione)
 Foglio 30 particella 551 sub 49, categoria c6, classe 4, mq 53, rendita catastale 120,44 (Garage)

Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile. La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Durata: La locazione ha la durata di anni quattro con decorrenza dal 19 Ottobre 2017 e scadenza il 18 Ottobre 2021.

Il contratto si rinnoverà di diritto di altri 4 (quattro) anni, salvo quanto previsto al successivo punto 2).

2) Disdetta alla prima scadenza: Il Locatore ha la facoltà di dare disdetta al presente contratto in occasione della prima scadenza contrattuale, inviando al conduttore, con almeno sei mesi di preavviso, lettera raccomandata motivata, come da art. 3 comma 1 legge 431/98

3) Disdetta alla seconda scadenza: alla seconda scadenza contrattuale ciascuna delle parti ha diritto di rinunciare al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione all'altra parte a mezzo lettera raccomandata, da inviare almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza di tale comunicazione il contratto si intende rinnovato di ulteriori 4 anni alle medesime condizioni.

4) Procedura di rinnovo a nuove condizioni: alla seconda scadenza contrattuale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni, comunicando la propria intenzione all'altra parte a mezzo lettera raccomandata da inviare almeno sei mesi prima della scadenza;

in mancanza di risposta della parte interpellata (a mezzo lettera raccomandata, entro 60 giorni dalla ricezione della comunicazione di cui sopra) o in mancanza di accordo, il contratto si intenderà terminato alla data di scadenza della locazione

5) Recesso del conduttore: Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, ha la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata con almeno 6 (sei) mesi di preavviso



6) **Destinazione d'uso:** L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi. Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 legge 392/1978, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7.4.1988 n. 404. Il conduttore si impegna a non mutare la destinazione d'uso dell'immobile, anche solo parzialmente o temporaneamente.

7) **Sublocazione - comodato:** al conduttore non è concessa la possibilità di sublocare, cedere o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione del contratto.

8) **Canone:** il canone di locazione viene consensualmente determinato dalle parti in euro 4.200,00 nella misura di legge che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di euro 350,00 scadenti il giorno 1 di ogni mese, a mezzo bonifico bancario o altro mezzo concordato con il locatore.

Non sono comprese nel canone le spese inerenti alle forniture di acqua, del gas e dell'energia elettrica che verranno pagate dal conduttore previa intestazione dei contatori.

9) **Aggiornamento del canone:** il canone sarà aggiornato ogni anno, automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore, nella misura del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ista per le famiglie di operai e degli impiegati verificatosi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

10) **oneri accessori:** sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, ed alle forniture degli altri servizi comuni, in base a quanto previsto dall'art 9 legge 392/1978. E' a carico del conduttore la Tassa di smaltimento rifiuti solidi urbani.

11) **Mancato o ritardato pagamento:** il pagamento del canone o di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone) costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 legge 392/1978.

12) **Stato locativo:** Il conduttore dichiara di avere visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e, così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile locato con la ritinteggiatura al nuovo delle pareti in colore bianco, pulito e comunque nello stato in cui l'ha ricevuto, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno e ad eseguire tutte le opere manutentive che si renderanno necessarie per mantenerlo in buono stato.

La caldaia viene consegnata revisionata, sono a carico del conduttore le successive revisioni e manutenzioni ordinarie da effettuarsi alle scadenze indicate dalla vigente normativa. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

13) **deposito cauzionale:** Il conduttore versa al locatore, a titolo di deposito cauzionale, una somma di euro 1.050,00 (mille cinquanta/00) pari a 3 mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali, che gli saranno corrisposti al termine del periodo di locazione. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, decorsi 7 giorni dalla data di riconsegna delle chiavi, e comunque previa verifica da parte del locatore dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.



14) Modifiche e migliorie: il conduttore si impegna a non apportare alcuna modifica all'immobile ed agli impianti, senza preventivo consenso scritto del locatore.

Eventuali migliori ed addizioni apportate dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del locatore rimarranno acquisiti all'unità immobiliare senza che sia dovuto alcun compenso o indennizzo. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, della rimessione in pristino, a proprie spese.

15) Riparazioni: le riparazioni di cui agli artt. 1576 c.c. (Mantenimento delle cose in buono stato locativo) e 1609 c.c. (Piccole riparazioni a carico dell'inquilino) sono a carico del conduttore, così a come ogni altra spesa ordinaria relativa agli impianti ed ai servizi. Qualora il conduttore non vi provveda tempestivamente, il locatore potrà sostituirsi ed esso, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione.

Quando l'immobile locato necessita di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore.

16) Esonero di responsabilità: Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti causatigli, da dipendenti del locatore o da terzi in genere, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

17) Visite: il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'immobile locato, il conduttore dovrà consentirne la visita, nelle giornate e agli orari concordemente fissati.

18) Spese di registrazione: tutte le spese per la registrazione del presente contratto e per le ricevute conseguenti sono divise in parti uguali fra conduttore e locatore. In caso di recesso anticipato dal presente contratto il conduttore è tenuto a versare la tassa per la relativa risoluzione.

19) elezione di domicilio: 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

20) modifiche al contratto: qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

21) foro competente: tutte le controversie concernenti il presente contratto o connesse allo stesso che dovessero insorgere fra le parti, relativamente alle quali la normativa vigente preveda il preventivo esperimento del procedimento di mediazione quale condizione di procedibilità per l'avvio del giudizio, saranno sottoposte all'Organismo di conciliazione istituito presso la Camera di Commercio della provincia in cui ha sede l'immobile, il cui regolamento le parti dichiarano di conoscere ed accettare. Le parti restano comunque libere, anche dopo la sottoscrizione del presente contratto, di concordare per iscritto di rivolgersi ad un altro organismo di mediazione, purché iscritto nel Registro del Ministero della Giustizia previsto dall'art 16 del D.lgs n.28/2010 e successive modifiche ed integrazioni. In caso di mancata conciliazione della controversia a seguito del procedimento di mediazione, la stessa sarà devoluta in via esclusiva al Foro di Brescia ai sensi dell'art.21 del Codice di Procedura Civile.



22) Autorizzazione al trattamento dei dati: 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 196/03).
Lumezzane, li 19/10/2017

Il locatore /



A norma degli artt. 1341/1342 e.c., le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto, con particolare riferimento ai seguenti articoli: 1);2);5);7);9);11);13);14);16);19);21);22).

Il locatore

