

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO NEL MERCATO LIBERO
(art. 3, c. 1, legge 09/12/1998, n. 431)

L'anno 2018, il giorno 26 del mese di marzo, in Ospedaletto Euganeo (PD), con la presente scrittura privata, redatta in n. 2 (due) originali

il Signor [redacted] nato a [redacted]

seguito anche "locatore"

concede in locazione

al Signor [redacted]

seguito anche "conduttore"

che accetta di condurre in locazione

la civile abitazione, arredata di cucina, con pertinenziale autorimessa, sviluppate rispettivamente ai piani terzo e quarto e al piano primo sottostrada di un edificio condominiale e comprendenti le proporzionali quote di diritto sulle parti ritenute comuni del medesimo condominio (art. 1117 cc); aventi destinazione d'uso residenziale; site in Comune di Ospedaletto Euganeo (PD) Piazza Sandro Pertini, 3 e identificate all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 15, Particella 1282, Subalterno 43, Piazza Sandro Pertini, Piani 3-4, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 Vani, RCE 553,90 e Subalterno 5, Piazza Sandro Pertini, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 24 mq, RCE 53,30; di seguito più brevemente "immobile"

il tutto ai seguenti parti e condizioni:

1. Stato di consegna, modifiche e innovazioni

Il conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile in oggetto e di averlo trovato adatto al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi lo utilizza, e si obbliga pertanto a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato. 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 locatore e comunque resterà a beneficio di quest'ultimo senza che nulla sia dovuto al conduttore, neanche a titolo di rimborso spese.

2. Destinazione d'uso

L'immobile sarà adibito esclusivamente ad abitazione del conduttore e dei propri conviventi.

3. Decorrenza e durata

La locazione ha decorrenza dal giorno 01/06/2018 con durata stabilita in 4 (quattro) anni che si prorogherà automaticamente per un eguale periodo, salvo che il locatore non manifesti al conduttore, a mezzo lettera raccomandata a/r, da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale, la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi od effettuare nello stesso le opere di cui all'art. 3 della legge 08/12/1998, n. 431, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste nel medesimo articolo.

4. Recesso anticipato

Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r.

5. Deposito cauzionale

A garanzia delle obbligazioni assunte, il conduttore versa al locatore la somma di euro 1.200,00 (milleduecento/00); tale somma non potrà essere imputata in conto pigioni e verrà restituita, oltre agli interessi legali, al corretto termine della locazione, ovvero alla regolare riconsegna dell'immobile.

6. Canone

Il canone annuo di locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di euro 4.800,00 (quattromilaottocento/00) e dovrà essere pagato in n. 12 (dodici) rate mensili anticipate, scadenti il giorno 5 (cinque) di ogni mese, a mezzo bonifico bancario su c/c iban IT 30M0872862560000000517311.

7. Aggiornamento del canone

Il canone di locazione sarà annualmente aggiornato, previa richiesta scritta del locatore, nella misura della variazione assoluta accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

8. Oneri accessori

Oltre al canone sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di riscaldamento, la tassa per la rimozione dei rifiuti, quelle elencate dall'*art. 9 della legge 09/12/1998, n. 431*, applicandosi, per le modalità di verifica, pagamento e diritto del conduttore a partecipare all'assemblea, quanto previsto dagli *arti. 9 e 10 della legge 09/12/1998, n. 431*. Sono a carico del conduttore tutte le spese condominiali, nessuna esclusa, meglio indicate sia nel rendiconto di previsione che nel consuntivo di fine anno, e sommariamente riepilogate in spese amministrative, compenso dell'amministratore, premio della polizza assicurativa globale del fabbricato, spese bancarie, oneri fiscali, spese telefoniche, onorario per la redazione del modello 770, spese di cancelleria, valori bollati, spese postali, spese telefoniche, compensi per assemblee straordinarie, imposizioni fiscali e addebiti personali (come i solleciti di pagamento e i richiami al mancato rispetto del regolamento di condominio); il tutto meglio indicato e riepilogato nel capitolo di spese "spese amministrative o patrimoniali/generali" e "addebiti personali", allegato al regolamento di condominio. Per tutti gli altri oneri derivanti dalla locazione e non previsti dal presente, le parti decidono di regolarsi come indicato dalla "Tabella di Ripartizione Oneri Proprietario-Conduttore" predisposta da Confedilizia e registrata a Roma - atti privati il giorno 30/04/2014 al n. 46286. Le spese, imposte o tasse necessarie alla redazione e registrazione del presente, sono a carico di entrambe le parti in uguale misura.

9. Morosità

Il mancato pagamento di una sola rata del canone, salvo quanto previsto dagli *arti. 5 e 55 della legge 27/07/1978, n. 392* o degli oneri accessori per un importo pari a 2 (due) rate del canone, costituisce motivo di risoluzione del contratto.

10. Manutenzione

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Esso è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso dell'immobile e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'*art. 1609 cc.* Quando l'immobile ha bisogno di riparazioni che non sono a carico del conduttore, quest'ultimo è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta al locatore.

no 6

0,00
oltre
ogni

alla
rate
c/c

alla
le

di
ze
re
7,
al
e
al
o
e
il
il
i
i

11. Divieti

È fatto espresso divieto di sublocazione totale o parziale, di immettere nell'immobile persone estranee al conduttore, di modificare l'uso convenuto o di cedere il contratto.

12. Condominio

Il conduttore è obbligato a rispettare, e a far rispettare ai propri conviventi, l'eventuale regolamento condominiale, le regole che venissero deliberate dall'assemblea del condominio e quelle di buon vicinato.

13. Visite

Il locatore si riserva il diritto di visitare, anche a mezzo di persone delegate, i locali concessi in locazione anche durante il corso della locazione, previa richiesta e motivandone le ragioni. A tal fine il conduttore si obbliga a concordare con il locatore un giorno lavorativo della settimana in cui sarà consentita la visita: l'orario di visita verrà concordato tra le parti ed avrà una durata minima di due ore consecutive.

14. Responsabilità

Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e verso terzi, dei danni causati per sua colpa da spandimento di liquidi, fughe di gas, incendio, scoppio, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. Lo stesso conduttore non potrà destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'immobile e del condominio.

15. Elezione del domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di eventuali atti giudiziari, il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato e presso l'ufficio di segreteria del Comune in cui è situato l'immobile locato.

16. Consenso privacy

Il conduttore autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

17. Prelazione

Il conduttore rinuncia espressamente al diritto di prelazione nel caso di vendita dell'immobile locato, da esercitarsi secondo gli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

18. Altre disposizioni

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia previsto dal codice civile e dalle altre leggi vigenti, che s'intendono riportate e trascritte nel presente contratto.

19. Foro competente

In caso di controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto di locazione, il Foro competente sarà quello di Rovigo.

Letto, confermato e sottoscritto

locatore

conduttore

A norma degli artt. 1341 e 1342 cc, le parti dichiarano di approvare specificatamente le clausole contenute negli articoli 1. Stato di consegna, modifiche e innovazioni, 4. Recesso anticipato, 7. Aggiornamento del canone, 8. Oneri accessori, 9. Morosità, 10. Manutenzione, 11. Divieti, 13. Visite, 14. Responsabilità, 15. Elezione del domicilio, 17. Prelazione, 18. Altre disposizioni e 19. Foro competente.

locatore

conduttore

$$4.800,00 \times 4 = 19.200,00 \times 2\% = 384,00 \times 15\% = 57,60$$