

2200405681 - U
3924751154 - T

(1)

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA

ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431

36K, nella quale
in locazione, nel seguito denominata **PARTE LOCATRICE**

nel seguito denominata **parte conduttrice**

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, la seguente unità immobiliare: immobile sito in Carrara (MS), Via Carriona 292 censito al N.C.E.U di Carrara al Fg 64, Part. 366, Subalterno 3, Cat. A4, Ci. 5, Vani 3,5 e RC 225,95. Immobile semindipendente composto da ingresso in zona giorno con bagno e ripostiglio, al piano superiore camera da letto matrimoniale con balcone e seconda cameretta. Immobile completamente arredato.

Art. 2 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA. La parte locatrice consegna alla parte conduttrice la seguente documentazione: Visura catastale.

Art. 3 - CONDIZIONE DELL'IMMOBILE E DIVIETO DI MODIFICHE. La parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati adatti al proprio uso ed in buono stato di manutenzione riconoscendo che sono esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi abita. Si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta o modifica che non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile non potrà essere effettuata dalla parte conduttrice senza la preventiva autorizzazione scritta del proprietario e comunque resterà a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto alla parte conduttrice, neanche a titolo di rimborso spese.

Art. 4 - DESTINAZIONE D'USO. La parte conduttrice dichiara che l'unità immobiliare oggetto della locazione sarà adibita esclusivamente ad abitazione propria e dei componenti il nucleo familiare.

Art. 5 - DURATA DELLA LOCAZIONE. il contratto è stipulato per la durata di mesi 12 (dodici) con

decorrenza dal 20/08/2015 e scadenza il 19/08/2016 allorché cesserà senza bisogno di disdetta alcuna.

Art. 6 - RECESSO ANTICIPATO. La parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, per giustificati motivi, con un preavviso di almeno tre mesi, da recapitarsi a mezzo raccomandata A.R.

Art. 7 - CORRISPETTIVO. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 4.800,00 (Quattromilaottocento/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di € 400,00 (quattrocento/00) a mezzo bonifico bancario entro il giorno 20 (Venti) di ogni mese.

CODICE IBAN IT

Art. 8 - AGGIORNAMENTO ISTAT. Il canone sarà annualmente aggiornato, previa richiesta scritta da parte della parte locatrice, nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Art. 9 - ONERI ACCESSORI. Oltre al canone sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative al servizio di riscaldamento, la tassa per la rimozione dei rifiuti, quelle elencate dall'art. 9 della legge n. 392/1978 applicandosi, per le modalità di verifica, pagamento e diritto del conduttore a partecipare all'assemblea, quanto previsto dagli articoli 9 e 10 della legge 392/78.

Art. 10 - MOROSITA'. Il mancato pagamento di una sola rata del canone salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della legge n. 392/1978 o degli oneri accessori per un importo pari a due mensilità del canone costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Art. 11 - GARANZIA. A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, la parte conduttrice versa alla parte locatrice la somma di € 400,00 (Quattrocento/00) che verrà costituita in deposito cauzionale infruttifero. Detto deposito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Art. 12 - MANUTENZIONI E RIPARAZIONI ORDINARIE. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Essa è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 del Codice Civile. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima è tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice medesima. La parte conduttrice dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata alla parte locatrice, all'amministratore od a loro incaricati. La Parte conduttrice è obbligata a riconsegnare l'immobile come le è stato consegnato, ovvero imbiancato come le viene consegnato. La Parte conduttrice è obbligata a riconsegnare l'immobile come le è stato consegnato, ovvero imbiancato come le viene consegnato.

E fatto divieto alla parte conduttrice di salire sul tetto dell'immobile senza previa autorizzazione della proprietaria, è fatto divieto altresì alla parte conduttrice di fare un cattivo uso dell'abitazione e dei mobili in essa contenuti. E obbligatorio per la parte conduttrice il pagamento della bolletta

dell'acqua, il non pagamento anche solo di una rata della suddetta utenza costituirà motivo di risoluzione del contratto. Al momento della disdetta dell'utenza dell'acqua la parte conduttrice darà avviso alla locatrice in modo che la proprietaria subentrerà nel pagamento della bolletta senza bisogno di far chiudere l'acqua.

Art. 13 - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE O CAMBIO D'USO. E' fatto espresso divieto di sublocazione totale o parziale, di immettere nell'alloggio persone estranee al nucleo familiare della parte conduttrice, di modificare l'uso convenuto o di cedere il contratto.

Art. 14 - REGOLAMENTO CONDOMINIALE. La parte conduttrice è obbligata a rispettare e a far rispettare ai propri familiari, le norme del regolamento condominiale e quelle che venissero deliberate dall'assemblea del condominio.

Art. 15 - REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO. Il locatore decide di avvalersi del nuovo regime della cedolare secca. (articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23)

Art. 16 - VISITA DEI LOCALI. La parte locatrice 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 la parte conduttrice si obbliga a concordare con la parte locatrice 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.

Art. 17 - PRELAZIONI. La parte locatrice non concede il diritto di prelazione alla parte conduttrice in caso di vendita dell'immobile locato, da esercitarsi secondo gli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392. La parte locatrice non concede altresì il diritto di prelazione alla parte conduttrice in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 18 - ESONERO DA RESPONSABILITA'. La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivarle da fatto doloso o colposo dei dipendenti della parte locatrice, ivi compreso il portiere.

Art. 19 - ELEZIONE DI DOMICILIO. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di eventuali atti giudiziari, la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile locato e presso l'ufficio di segreteria del Comune in cui è situato l'immobile locato.

Art. 20 - MODIFICHE AL CONTRATTO. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

Art. 21 - AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

Art. 22 - RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale di cui all'art. 4, comma 1, legge n. 431/1998, al decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'art. 4, comma 2, legge n. 431/1998, all'Accordo di cui al punto precedente, alle disposizioni del Codice

Civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Art. 23 - CONTROVERSIE. La soluzione e cognizione di qualsiasi controversia, concernente il presente contratto, restano devolute alla competenza del Tribunale del Comune in cui è situato l'immobile locato.

24. Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici. Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica viene consegnata alla sottoscrizione del presente contratto di locazione.

Letto, approvato e sottoscritto.

Carrara , li 13/08/2015

La parte locatrice _

La parte conduttrice _