

Contratto di locazione abitativa a canone libero

Ai sensi dell'art. 2 , 1° comma, L. 9 dicembre 1998, n. 431

Il presente contratto è stipulato dalla parte locatrice

Il sottoscritto LASSO CLAUDIO, nato a CARIATI (CS) il 12-01-1982 (C.F.:

LSSCLD82A12B774B), residente a CORIGLIANO ROSSANO (CS) , via MONACO SNC,

con la parte conduttrice

ESTERINA MADIO, nata a MONTALTO UFFUGO (CS) il 25-02-1956 (C.F.:

MDASRN56B65F416Z), residente a RIMINI (RN), viale GIAN BATTISTA MARINO

1A , identificato mediante il seguente documento di identità CA44713JA,

nei termini che seguono:

1) **Oggetto della locazione.** L'immobile concesso in locazione dalla parte locatrice

alla parte conduttrice è il seguente: appartamento situato in CORIGLIANO

ROSSANO (CS) alla via CANNATA 5, 87064 al piano 1, ed identificato catastalmente al F.94 P.175 SUB. 4, Zona Cens. 2, cat. A2;

2) **Destinazione d'uso della cosa locata.** L'immobile locato è destinato ad abitazione della parte conduttrice e dei suoi familiari di seguito elencati. È fatto divieto di ogni altra destinazione, così come di sublocazione o cessione totale o parziale.

3) **Durata della locazione** [1] . La locazione ha durata di anni 4 con decorrenza dal 01-07-2024 e scadenza al 30-06-2028. Alla prima scadenza contrattuale la parte locatrice potrà intimare esclusivamente disdetta motivata con le forme ed i termini, nonché per i motivi previsti dall'art. 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 . Alle scadenze successive alla prima la parte locatrice potrà intimare disdetta pura e semplice mediante raccomandata con avviso di ricevimento da recapitarsi non meno di sei mesi prima della scadenza. A ciascuna scadenza, ivi compresa la prima, la parte conduttrice potrà intimare disdetta pura e semplice mediante raccomandata con avviso di ricevimento da recapitarsi non meno di sei mesi prima della scadenza. In mancanza di disdetta la locazione è rinnovata di quadriennio in quadriennio.

4) **Consegna della cosa locata.** La parte conduttrice dichiara di aver visitato la casa locata e di averla trovata in buono stato, come da separato verbale di consegna, esente da vizi o difetti ed adatta all'uso convenuto e di prenderla in consegna ad ogni effetto, con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima.

5) **Riconsegna della cosa locata. Clausola penale.** La parte conduttrice si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata, alla cessazione del contratto, nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto . Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1385 e 1591 c.c. si conviene che, in caso di ritardato rilascio, oltre al corrispettivo

convenuto, la parte conduttrice corrisponderà alla parte locatrice, a titolo di penale, una somma pari alla metà di detto corrispettivo.

6) **Canone mensile** . Il canone mensile è pattuito in euro 300,00 (trecento/00) da pagarsi entro il giorno 7 di ogni mese. La parte conduttrice non può opporre eccezioni al fine di evitare o ritardare la prestazione dovuta. .

7) **Aggiornamento Istat** [2] . Il canone sarà aggiornato annualmente, automaticamente e senza necessità di richiesta da parte locatrice, nella misura della variazione nell'anno precedente dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertato dall'Istat .

8) **Oneri accessori**. Sono a carico della parte conduttrice le spese condominiali e gli oneri accessori. La parte conduttrice è tenuta a corrispondere direttamente all'amministratore del condominio in cui è situato l'appartamento locato le spese condominiali poste per legge a suo carico. Ove il pagamento sia effettuato dalla parte locatrice, la parte conduttrice dovrà provvedere immediatamente al rimborso, dietro richiesta scritta.

9) **Clausola risolutiva espressa**. Le parti convengono che il mancato pagamento di una sola mensilità del canone ovvero di oneri accessori di importo pari a due mensilità del canone, il mutamento d'uso della cosa locata, la sublocazione o cessione del contratto totale o parziale costituiscono inadempimento contrattuale, con conseguente risoluzione di diritto del contratto di locazione, ai sensi dell'art. 1456 c.c.

10) **Manutenzione e riparazioni**. La manutenzione ordinaria di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c. è a carico della parte conduttrice. La parte locatrice potrà sostituirsi alla parte conduttrice con diritto al rimborso del relativo costo entro trenta giorni dalla richiesta. In deroga all'art. 1584 c.c. la parte locatrice potrà effettuare nell'immobile locato riparazioni anche non urgenti senza che alcun diritto sorga in favore della parte conduttrice, anche in caso di durata delle riparazioni superiore a venti giorni.

11) **Recesso del conduttore**. Il conduttore ha diritto di recesso in qualsiasi momento con preavviso di mesi sei da comunicare al locatore con lettera raccomandata a.r.

12) **Divieto di innovazioni. Miglioramenti e addizioni**. È fatto divieto alla parte conduttrice di apportare modifiche alla cosa locata, ivi compresi gli impianti, senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice. I miglioramenti e le addizioni apportati previa autorizzazione della parte locatrice resteranno saranno acquisiti da quest'ultima, senza diritto a compenso o indennità.

13) **Regolamento condominiale**. La parte conduttrice si impegna a rispettare le norme del regolamento del condominio e le regole del buon vicinato, astenendosi dal compiere atti e tenere comportamenti che rechino molestia agli altri abitanti dello stabile. Essa assume la responsabilità dei danni (a titolo di esempio perdite d'acqua, fughe di gas, incendi) cagionati dalla propria condotta o da quella di terzi immessi nell'immobile.

14) **Visita della cosa locata**. La parte conduttrice assume l'obbligo di consentire l'accesso nell'immobile locatogli per il controllo del suo stato di manutenzione ovvero a fini di locazione o vendita, previo avviso del locatore.

15) **Deposito cauzionale.** A garanzia delle obbligazioni assunte, la parte conduttrice versa alla parte locatrice, contestualmente alla firma del presente contratto, la somma di 300,00€ (trecento/00), pari a 1 mensilità del canone, di cui il locatore con la sottoscrizione del presente atto rilascia quietanza. Tale somma non è imputabile in conto canoni ed è produttiva di interessi legali che saranno corrisposti alla parte conduttrice al termine di ogni anno di locazione. Detto deposito sarà restituito al termine della locazione e al momento della riconsegna dell'immobile, previa verifica dello stato della cosa locata e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. In caso di inadempimento la parte locatrice potrà soddisfarsi direttamente sul deposito cauzionale, sorgendo per contro l'obbligazione della parte conduttrice di reintegrarlo.

16) **Trattamento dati.** In riferimento alla legge sulla Privacy, con aggiornamento del G.D.P.R. del 25 maggio 2018, il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione.

17) **Spese** [3] . Le spese per il presente contratto, l'imposta di bollo e quella di registrazione, anche per le annualità successive, sono divise a metà fra le parti come per legge, con onere a carico della parte locatrice di provvedere al loro adempimento e onere della parte conduttrice di provvedere al rimborso della quota di sua spettanza entro 30 giorni dalla richiesta.

18) **Modificazioni contrattuali.** Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

19) **Rinvio.** 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.

20) **Certificazione energetica** [4] . Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile

Letto, confermato, sottoscritto in, il giorno

Il Locatore

.....

Il Conduttore

.....

A mente dell'art. 1342 , secondo comma, c.c., le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14,15,16,17,18, 19 e 20 del presente contratto.

Il Locatore

.....

Il Conduttore

.....