

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO
AI SENSI DELL'ART. 2, 1° COMMA L. 431/98

TRA

il sig. Roberto BOSTICCO, nato a Moncalieri (TO) il 30/07/55, residente a San Mauro Torinese, via Barberis 15, n. C.F. BST RRT 55L30 F335A, denominato di qui innanzi anche più semplicemente parte locatrice

da un lato

E

La sig.ra Cristina LUGANO, nata a Torino il 31/01/58, residente ad Andora (SV) in località Piazza, 18, n. C.F. LGN CST 58A71 L219A (C.I. n. AO 9437204 rilasciata dal sindaco di Andora il 15/11/10), di qui innanzi denominato anche più semplicemente parte conduttrice

d'altro lato

PREMESSO

- a) che il sig. Roberto BOSTICCO è proprietario di un appartamento non ammobiliato, libero da persone e cose, sito in Moncalieri (TO), strada Revigliasco n. 12, al primo piano senza ascensore (2°f.t.), composto da ingresso, soggiorno con parete cottura, due camere, bagno e balcone, giardino in comune con unità sottostante e due posti auto liberi all'interno del cortile comune, censito al N.C.E.U. al Foglio 22 n° 338 sub 5, A/3, cl. 2, vani 4,5 r.c.e. 406,71;
- b) che il sig. Roberto BOSTICCO intende locare la suddetta unità abitativa non ammobiliata;
- c) che la sig.ra Cristina LUGANO intende prendere in conduzione l'appartamento di cui al punto a) che precede

SI STIPULA E SI CONVIENE

- 1) DURATA : il sig. Roberto BOSTICCO concede in locazione alla sig.ra Cristina LUGANO, che accetta, l'immobile di sua proprietà, così come descritto al punto a) della premessa che precede e così come visto e piaciuto, ad uso esclusivo di civile abitazione, per la durata determinata concordemente dalle parti di anni quattro, con decorrenza dal 01/01/2013 e con scadenza il 31/12/2016 .
- 2) DISDETTA ALLA PRIMA SCADENZA : alla scadenza dei primi quattro anni il locatore avrà facoltà di disdettare il presente contratto unicamente per i motivi di cui all'art. 3 della L. n. 431/98, commi a) b) c) d) e) f) g), mediante lettera raccomandata A/R da inviare al conduttore almeno sei mesi prima della scadenza.
- 3) DISDETTA ALLA SECONDA SCADENZA : alla seconda scadenza, il contratto si rinnoverà per l'ulteriore periodo di quattro anni e così di seguito, salvo invio di disdetta, da una delle parti, a mezzo raccomandata A/R, almeno sei mesi prima della scadenza.
- 4) RECESSO DEL CONDUTTORE : parte conduttrice potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento, con preavviso di quattro mesi, che dovrà essere comunicato al locatore sempre con lettera raccomandata A/R.
- 5) PROCEDURA DI RINNOVO : alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle due parti potrà comunicare all'altra le nuove condizioni contrattuali da inviarsi con lettera raccomandata A/R almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere sempre a mezzo lettera raccomandata A/R, entro sessanta giorni dalla data di ricezione della comunicazione. In mancanza di risposta o di accordo, il presente contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.
- 6) CANONE : l'ammontare del canone di locazione viene pattuito ed accettato dalle parti in euro 6.600,00= (seimilaseicento) annui che il conduttore si obbliga a corrispondere al proprietario, in dodici rate mensili anticipate di euro 550,00= (cinquecentocinquanta/00) cadauna, entro il giorno 5 di ciascun mese locazione a mezzo bonifico bancario. Restano espressamente escluse le spese relative al consumo dell'acqua, al riscaldamento ed all'energia elettrica, oltre alla tassa relativa alla raccolta dei rifiuti ed alle eventuali ulteriori spese condominiali accessorie, previste a carico del conduttore, anche ai sensi dell'art. 9 L. n. 392/78. Resta inoltre esclusa la spesa relativa al servizio di autospurgo qualora si rendesse necessario.
- 7) SPESE : Parte conduttrice, con il ritiro delle chiavi provvede, a proprie cura e spese, entro e non oltre trenta giorni dalla data della presa di possesso dell'immobile, pena la risoluzione del medesimo per suo fatto e colpa, ad effettuare il cambio di intestazione sui contratti di fornitura luce, gas, dell'eventuale telefono e della tassa dello smaltimento rifiuti, che pertanto provvederà a pagare personalmente.
- 8) AGGIORNAMENTO DEL CANONE : a partire dal secondo anno, il canone sarà annualmente aggiornato nella misura del 100% della variazione del potere d'acquisto dei dodici mesi precedenti, rilevato dall'ISTAT, salvo adesione, da parte del proprietario, al regime fiscale della cedolare secca.
- 9) DEPOSITO CAUZIONALE : parte conduttrice, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, versa, a parte locatrice, la somma di euro 1.100,00= (millecento) a titolo di deposito cauzionale. Tale deposito, previa verifica dello stato dell'immobile, sarà restituito, ai sensi di legge, al termine della locazione, in valuta corrente a quella data, fatto salvo l'adempimento di tutti gli obblighi assunti da parte del conduttore.
- 10) RISOLUZIONE DEL CONTRATTO : parte conduttrice si impegna a non omettere e a non ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, per qualsiasi titolo o causa, oltre i termini sopra indicati, e non potrà fare valere alcuna azione o eccezione nei confronti della Proprietà, se non dopo avere effettuato i pagamenti dei canoni scaduti. Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone e degli oneri accessori, costituirà motivo di risoluzione del contratto.
- 11) STATO LOCATIVO : parte conduttrice dichiara di avere esaminato attentamente i locali affittati, di averli trovati adatti alle proprie esigenze, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti e si obbliga a

Parte conduttrice
Parte locatrice

riconsegnarli, alla scadenza del contratto, nello stesso stato, salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento dei danni.

12) MANUTENZIONE : restano a carico di parte conduttrice le riparazioni di manutenzione ordinaria dell'immobile, di cui all'art 1576 c.c. (mantenimento della cosa in buono stato locativo) e 1609 c.c. (piccole riparazioni a carico dell'inquilino), così come ogni altra spesa ordinaria relativa agli impianti ed ai servizi. Parte locatrice ha diritto di fare eseguire direttamente le opere a carico del conduttore, che questi non faccia eseguire tempestivamente, con conseguente risarcimento dei danni e delle spese, che dovranno essere corrisposti entro trenta giorni dall'avvenuta riparazione.

13) MUTAMENTI E MODIFICHE : è fatto divieto a parte conduttrice di mutare la destinazione dell'immobile, anche solo parzialmente o temporaneamente. Inoltre, il conduttore non potrà effettuare alcun lavoro eccedente la manutenzione ordinaria, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Resta inteso che tutti gli eventuali miglioramenti, addizioni e opere eseguiti dal conduttore, rimarranno acquisiti all'immobile, senza pagamento di indennità di sorta, salvo diversa pattuizione, risultante per iscritto. E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di tenere animali all'interno dell'appartamento.

14) SUBLOCAZIONE, COMODATO, CESSIONE CONTRATTO : parte conduttrice non potrà cedere, a qualsiasi titolo, il presente contratto, senza il preventivo consenso scritto del proprietario, né potrà sublocare in tutto o in parte l'immobile concesso in locazione, ovvero concedere, anche parzialmente, la cosa locata in via gratuita.

15) ESONERO DI RESPONSABILITA' : il conduttore, con il ritiro delle chiavi dell'immobile, costituendosi custode dello stesso, esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e/o indiretti che possano derivargli da omissioni e/o da fatti dolosi e/o colposi propri o di terzi, connessi all'utilizzo dell'unità abitativa e delle parti comuni.

16) VISITE : parte locatrice si riserva il diritto di ispezionare o di fare ispezionare da persone incaricate di fiducia, i locali affittati, al fine di constatarne lo stato di manutenzione e di conservazione. Parimenti, parte conduttrice si impegna altresì a fare visitare l'immobile ad eventuali aspiranti conduttori o acquirenti, accompagnati dalla Proprietà o da persone incaricate per la vendita o per la locazione, durante i giorni feriali dalle ore 17.30 alle ore 19.30, sempre dietro preavviso da parte del locatore.

17) VIOLAZIONI : tutte le clausole del presente contratto sono correlate ed inscindibili, per cui, la violazione anche di una sola di esse comporterà, ipso jure, la risoluzione del contratto stesso.

18) REGISTRAZIONE E BOLLI : le spese di registrazione del presente contratto, anche per le future annualità, sono a carico delle parti al 50%. Sono a carico esclusivo di parte conduttrice i bolli del presente contratto ed i bolli sulle quietanze, salvo adesione, da parte del proprietario, al regime fiscale della cedolare secca

19) PRIVACY : il conduttore ed il locatore si autorizzano reciprocamente al trattamento dei dati personali ed a comunicare a terzi i rispettivi dati in relazione all'adempimento connesso con il rapporto di locazione, ai sensi della D. Lgs. N. 196/03.

20) RIFERIMENTI: Per tutto quanto non esplicitamente indicato in tale contratto, le parti faranno riferimento alle disposizioni del codice civile, della L. 392/78, della L. 431/98 e comunque alle norme vigenti e/o agli usi e consuetudini locali.

Li, 22.10.12

Parte locatrice

Parte conduttrice

REGISTRATO A CHIVASSO IL 1-11-2012

N. 3623 SERIE 3 ANNO 2011

VALORE EURO esente cedolare secca

MOD. F28 II



Il Direttore dell'Ufficio Territoriale di Chivasso
Dot. Giuliano Madama (*)

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale
Dr. Giacomo Accardi

Dot. SSA MARCELLA FRANCO