

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

**1)** Un appartamento con ottime rifiniture ad uso esclusivamente abitativo, con posto auto assegnato e cortile comune, sito a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, scala unica, interno 3, così composto: cucina-soggiorno, studio, camera da letto, camera, ripostiglio, doppi servizi e due ampi balconi arredato come da elenco sottoscritto dal contraente, allegato al presente contratto di cui forma parte integrante. Pavimenti in gres porcellanato di ottima qualità e cucina componibile completa di elettrodomestici di classe A+ ad eccezione del frigorifero non presente. L'appartamento, totalmente ristrutturato, dispone inoltre dei seguenti elementi accessori: sistema anti intrusione con inferriate, impianto di condizionamento, impianto di riscaldamento autonomo e acqua corrente, allacciamento alla rete gas, porta blindata, infissi in alluminio con doppio vetro, impianto satellitare, impianto tv, impianto elettrico a norma di legge e impianto telefonico. L'immobile è iscritto in catasto al foglio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

**2)** Ricorrendo i requisiti di cui all'art.2 comma 3 L.09/12/98 n°431, il presente contratto avrà la durata di quattro anni e viene concesso in locazione dal 1 gennaio 2021 al 31 dicembre 2025; si intenderà prorogato di diritto di altri quattro anni (4+4), fatta salva la facoltà di disdetta da parte della locatrice, con un preavviso di almeno 3 mesi, che intenda adibire l'immobile agli usi, o effettuare sullo stesso le opere, di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. E' comunque possibile disdire il presente contratto in qualsiasi momento dandone comunicazione scritta al delegato almeno tre mesi prima con raccomandata A/R o via e-mail.

**3)** E' fatto espresso divieto di sublocazione, di comodato e di cessione del contratto, anche parziale, e/o gratuito pena la risoluzione ipso-jure del contratto stesso per fatto e colpa del conduttore ai sensi degli art. 1456 e 1457 del C.C.

**4)** Il canone concordato di locazione annuo, secondo quanto stabilito dall'accordo territoriale per il comune di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (microzona xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), è determinato in € xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx annui da far pervenire alla locatrice in rate mensili anticipate di xxxxxxxxxxxxxxxx il giorno 1 di ogni mese a mezzo bonifico bancario.

**5)** Il conduttore non può far valere alcuna eccezione o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute.

**6)** Resta inteso che tutte le spese relative a: servizi di acqua, luce, metano, nettezza urbana, manutenzione ordinaria della caldaia e tutte le spese condominiali, sono a carico del conduttore. Le spese di straordinaria manutenzione della caldaia sono invece a carico della locatrice così come le spese condominiali straordinarie. I contratti di erogazione di luce e metano, che attualmente sono a nome della locatrice, dovranno in seguito essere volturati a nome del conduttore.

**7)** Il mancato pagamento, anche parziale, della pigione o degli oneri accessori entro 6 giorni dalla data di scadenza di ciascuna rata, produrrà ipso-jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore e il conseguente risarcimento per danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto ai sensi degli art.1456 e 1457 del C.C.

**8)** Il conduttore dichiara di aver trovato l'immobile in ottimo stato abitativo, di averlo visitato e di averlo trovato conforme alle caratteristiche e alle condizioni indicate all'art.1 idoneo all'uso pattuito impegnandosi ad utilizzarlo con la dovuta diligenza e a riconsegnarlo nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso; si impegna, altresì , a rispettare il regolamento condominiale. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri condomini dello stabile.

**9)** Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica agli impianti tutti né ai locali senza il preventivo consenso prestato, pena la nullità, per iscritto della locatrice. L'inosservanza del presente fatto determina ipso-jure la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore ai sensi dell'art.1546 del C.C. Le migliorie, le riparazioni o modifiche eseguite dal conduttore restano acquisite dalla locatrice, senza obbligo di compenso anche se eseguite con il consenso dello stesso e ciò ad espressa deroga degli art.1952 e 1953 del C.C.

**10)** Le riparazioni tutte di cui gli art. 1576 e 1609 del C.C. sono a carico del conduttore così come ogni altra inerente gli impianti e i servizi; la locatrice si sostituirà al conduttore qualora questi non vi provveda tempestivamente ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione.

**11)** E' fatta facoltà della locatrice far ispezionare i locali oggetto di questo contratto, con preavviso.

**12)** Il conduttore è costituito custode dell'unità immobiliare locata ed esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che possano derivargli da fatto doloso e colposo del conduttore, di altri inquilini o di terzi in genere, nonché per danni che venissero provocati da scassi, rotture o manomissioni per tentato o consumato furto. La locatrice è esonerata da ogni responsabilità per danni derivanti da eventuale sospensione dei servizi, avarie agli impianti elettrici, del gas e di qualsiasi altro impianto esistente nei locali concessi in locazione. Il conduttore è direttamente responsabile verso la locatrice e i terzi per danni causati per sua colpa, da spargimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza della cosa locata.

**13)** Qualunque modifica al presente contratto può accadere ed essere prevista solo con un atto scritto al costo di eur 67,00 (modifica contrattuale).

**14)** A garanzia delle obbligazioni tutte che assumono con il presente contratto il conduttore versa alla locatrice la somma di € xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx all'atto della sottoscrizione del contratto, di cui la locatrice rilascia

quietanza con la firma della presente scrittura. Tale somma non è imputabile in conto pigioni ed infruttifera di qualsiasi tipo di interesse. Il deposito cauzionale di cui sopra sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

**15)** La locatrice usufruirà del regime fiscale "cedolare secca" pertanto non è previsto l'aumento istat.

**16)** Il conduttore dichiara di aver ricevuto informazioni ed attestato di prestazione energetica (APE).

**17)** Eventuali controversie che potrebbero insorgere saranno giudicate dal foro di xxxxxxxxxxxxxxxx.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Letto, approvato e sottoscritto:

LA LOCATRICE

IL CONDUTTORE

IL GARANTE

Le parti approvano tutto quanto previsto nei punti: 1) destinazione d'uso, 2) durata contrattuale e disdetta anticipata, 3) divieto di sublocazione, 4) canone concordato, 6) spesa dei sevizi, 7) mancato pagamento, 8) stato immobile, 10) riparazioni, 12) esonero della locatrice e responsabilità del conduttore, 14) fondo cauzionale, 15) cedolare secca, 16) certificato di prestazione energetica, 17) foro competente.

LA LOCATRICE

IL CONDUTTORE

IL GARANTE