

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO
(Ai sensi dell'art.2, comma 1, della legge 9/12/98, n. 431)

L'anno duemilaventitre il giorno _____ del mese di _____ in Villaromagnano, presso la sede municipale.

Atteso che:

VISTA la determina n. 111 in data 25/08/2023:

ciò premesso

Con il presente contratto, avente forza di legge tra le parti, il Segretario Comunale dott. NOBILE Roberta nata a Tortona il 31.07.1965 nell'interesse del Comune di Villaromagnano proprietario dell'unità immobiliare sita in Villaromagnano censita al Catasto Fabbricati del Comune di Villaromagnano Foglio 3 Particella 148 Sub 9 Categoria A/4 Classe 2, sita in via Tortona n. 4 di mq. 132, con rendita catastale pari a 167,33 di seguito denominato proprietario;

concede in locazione

al signor _____, nato a _____ il _____, qui di seguito indicato anche come “conduttore” – che accetta l’unità immobiliare come sopra già identificata, ai seguenti patti e condizioni:

- 1) Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro, dal _____ al _____ e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il proprietario non comunica al conduttore disdetta del contratto ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata – contenente la specificazione del motivo invocato – almeno sei mesi prima della scadenza.
- 2) Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto, ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta ovvero di disaccordo, il contratto s'intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.
- 3) Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto – previo avviso da recapitarsi al proprietario a mezzo lettera raccomandata – almeno 6 mesi prima – dalla data in cui ha intenzione di lasciare l'immobile – accollandosi integralmente le spese occorrenti per la risoluzione del contratto.
- 4) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione. Non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto ed il risarcimento dei danni.
- 5) Il canone annuo di locazione – avendo le parti tenuto presente l'ubicazione e le buone condizioni oggettive dell'immobile, come visto e piaciuto dal conduttore e nello stato in cui si trova – è convenuto in euro 2.808,00 (in lettere: duemilaottocentottomila/00) annue, che il conduttore si obbliga a corrispondere al proprietario in dodici rate mensili in scadenza

anticipata entro il giorno 5 del mese di competenza, dell'importo di 234,00 euro (in lettere duecentotrentaquattro/00) ciascuna.

- 6) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento al domicilio del proprietario, per qualunque causa costituisce in mora di diritto il conduttore.
- 7) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al proprietario o al suo delegato ove ne abbia – motivandola – ragione.
- 8) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locata e di averla trovata adatta all'uso convenuto. Il conduttore s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nel medesimo stato in cui l'ha ricevuta, vale a dire in buono stato di manutenzione, accusando in tal caso ricevuta della consegna della stessa con la firma del presente contratto. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia ai vicini.
- 9) Il conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario, non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'unità immobiliare locata e alla loro destinazione o agli impianti esistenti, pena il ripristino a proprie spese ed il risarcimento dei danni.
- 10) Il conduttore esonera espressamente il proprietario da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare a sé o a terzi da fatti non dipendenti dal proprietario medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.
- 11) La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata ed è tenuta, a proprie spese, alla manutenzione ordinaria di tutti gli impianti già presenti nell'immobile, compresa la caldaia a gas nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 del c.c. Quando la cosa locata ha necessità di manutenzioni straordinarie, non dovute a cattivo utilizzo dell'immobile da parte del conduttore - le spese relative sono a carico del proprietario, mentre se la manutenzione straordinaria deriva da fatti riconducibili a cattivo utilizzo da parte dell'affittuario, sarà quest'ultimo ad accollarsi le spese per il ripristino. Il conduttore è tenuto in entrambi i casi a dare tempestiva comunicazione al proprietario di danni che riguardano "ripristino" che rientrano tra le manutenzioni straordinarie.
- 12) In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese relative all'ordinaria amministrazione dell'immobile locato, comprese le utenze ai pubblici servizi (acqua, gas, elettricità, rifiuti ecc...ecc...); a tal fine il conduttore si obbliga a comunicare, entro un mese dalla data di sottoscrizione del presente contratto, agli Enti competenti i propri dati anagrafici.
- 13) Nel caso in cui il proprietario intendesse vendere l'immobile locato o concederlo in locazione ad altra persona, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore. Il proprietario dovrà comunicare al conduttore la necessità di entrare nell'immobile con almeno 48 ore di anticipo.
- 14) Il proprietario provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia e copia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza (metà importo di tutte le spese).
- 15) A tutti gli effetti del presente contratto, interpretazione, esecuzione, risoluzione, comprese la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio presso il presente immobile.

- 16) Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.
- 17) Il proprietario e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.
- 18) Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, sull'attestazione della prestazione energetica dell'edificio (APE). (DI 145/2013).

Letto approvato e sottoscritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Per il Comune di Villaromagnano
