CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431)

TRA:

- **Angelotti Cristina**, nata a Genova (GE) il giorno 5 settembre 1969, residente in Sarzana (SP), Via Porrettana n. 56, codice fiscale NGL CST 69P45 D969C e

- **Benedetti Carmelo**, nato a Palermo (PA) il giorno 14 gennaio 1963, residente in Firenze (FI), Viale XXV Aprile n. 94, codice fiscale BND CML 63A14 G273B, nel seguito denominati **parte locatrice**

E:

- **Marcenaro. Michele**, nato a Carrara (MS) il giorno 10 ottobre 1936, residente in Roma (RM), Via Provinciale n. 146, codice fiscale MRC MHL 36R10 B832B e

- **Marchini Francesca**, nata a Udine (UD) il giorno 4 febbraio 1971, residente in Carrara (MS), Via Aurelia n. 105, codice fiscale MRC FNC 71B44 L483D, nel seguito denominati **parte conduttrice**

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - CONDIZIONI CONTRATTUALI. Per la stipula del presente contratto le parti, di comune accordo, rinunciano ad avvalersi dell'assistenza delle associazioni di categoria, dichiarando che i patti e le condizioni di cui ai successivi articoli sono pienamente conformi alle disposizioni di legge.

Art. 2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, la seguente unità immobiliare: immobile sito in Lerici (SP), frazione Tellaro, Viale Malaspina n. 12, piano primo, int. 23, composto da cucina, soggiorno, due camere e bagno, eventuale descrizione dell'arredamento, così censito: foglio 24, mappale 770, sub. 6, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, foglio 24, mappale 770, sub. 5, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 m².

Art. 3 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA. La parte locatrice consegna alla parte conduttrice la seguente documentazione: attestato di certificazione energetica, tabelle millesimali.

Art. 4 - 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. 5 - 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. 6 - DURATA DELLA LOCAZIONE. La durata della locazione viene fissata e stabilita, ai sensi del comma 1, dell'art. 2 della legge n. 431/1998, in anni 4, con decorrenza dal 1° novembre 2011 e scadenza il 31 ottobre 2015. Tale durata si protrarrà automaticamente per un eguale periodo, salvo che la parte locatrice non comunichi alla parte conduttrice disdetta del contratto, motivata ai sensi dell'art.3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata con A.R. almeno sei mesi prima della scadenza.

Art. 7 - RECESSO ANTICIPATO. La parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto, per giustificati motivi, con un preavviso di almeno sei mesi, da recapitarsi a mezzo raccomandata A.R.

Art. 8 - CORRISPETTIVO. Il canone annuo di locazione - avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile anche sopra descritte e ben note, e la sua ubicazione - è convenuto in € 7.200,00 (Euro settemiladuecento/00), che la parte conduttrice si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate (entro il giorno di ogni mese) di € 600,00 (Euro seicento/00) a mezzo bonifico bancario

Art. 9 - AGGIORNAMENTO ISTAT. Il canone così come contrattualmente stabilito sarà annualmente aggiornato, previa richiesta scritta da parte della parte locatrice, nella misura della variazione assoluta accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Art. 10 - 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. 11 - 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. 12 - GARANZIA. A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, la parte conduttrice versa alla parte locatrice (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) la somma di € 1.200,00 (Euro milleduecento/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. 13 - 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, nonchè 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.	
	<i>Art. 14 - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE O CAMBIO D'USO.</i> 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.	
	<i>Art. 15 - REGOLAMENTO CONDOMINIALE.</i> 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.	
	<i>Art. 16 - REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO.</i> Le spese di bollo per il presente	
	contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico della parte conduttrice. La parte	
	locatrice provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia alla parte	
	conduttrice che dovrà corrispondere la quota di sua spettanza, pari alla metà.	
	<i>Art. 17 - VISITA DEI LOCALI.</i> 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. 18 - 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. 19 - 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. 20 - 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. 21 - MODIFICHE AL CONTRATTO. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

Art. 22 - 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. 23 - RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio 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. 24 - 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.

Letto, approvato e sottoscritto.

Sarzana, 1° ottobre 2011

La parte locatrice _____

La parte conduttrice _____