**CONTRATTO DI LOCAZIONE A NORMA DELL’ART. 2 - 1° COMMA LEGGE 9/12/98 n. 431.**

L’anno …… il giorno … del mese di ………. in Albissola Marina tra la società **ALBEZZANO S.r.l.** con sede in Albissola Marina, loc. Villa Faraggiana 1, Codice Fiscale 01175200094 - gerente del lascito Faraggiana in Albissola Marina e Superiore per conto del Comune di Novara - **locatore**, nella persona del suo legale rappresentante pro tempore Albezzano Andrea – cod. fisc. LBZLNDR70B26I480V - e il signor **……………..** - Cod. Fisc. ………………. - nato a ……. il ………… e residente in …….., via ……………

**conduttore**

**si conviene e si stipula quanto segue**:

1) con il presente contratto il locatore Albezzano S.r.l. concede in locazione al conduttore ……………… nelle attuali buone condizioni viste e gradite, l’appartamento ad uso abitativo sito in Albissola Marina, via …………, civico …….. partita ….., foglio …., Part. ….., sub ….., categoria ….., classe ….., rendita euro ….., consistenza: vani …….;

2) le parti con la stipula del presente contratto intendono espressamente regolare i loro futuri rapporti locativi in base alla legge 431/98 e/o successive modificazioni.;

3) la durata del presente contratto è di anni quattro a partire da …….. e fino al ………...

4) Il locatore, sottoscrivendo il presente contratto, rinuncia espressamente alla facoltà di dare disdetta alla prima scadenza del …………. fatti salvi i casi di cui all’art. 3 legge 431/98, e così con preavviso di almeno sei mesi e con le penalità previste dalla legge citata. Pertanto il contratto andrà a scadere il ……. e si rinnoverà automaticamente di quattro anni in quattro anni salvo disdetta con preavviso di almeno sei mesi, da comunicarsi con lettera raccomandata a norma dell’art. 2, comma 1, legge 431/98;

5) il conduttore potrà recedere anticipatamente dalla locazione dandone preavviso semestrale al locatore con lettera racc. A/R a norma dell’art. 3, comma 6 legge 431/98;

6) l’immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi.

Per la successione del contratto si applica l’art.. 6 della legge 392/78 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7/4/88 n.404;7) il canone di locazione è stabilito in **€uro ………. annui** da corrispondersi in rate trimestrali anticipate di €uro …………. ciascuna e verrà corrisposto o in contanti al domicilio del locatore o tramite bonifico bancario entro il giorno 15 del primo mese del trimestre sotto pena di risoluzione di diritto del contratto.

8) il canone come sopra stabilito sarà indicizzato con aggiornamento annuale automatico senza necessità di richiesta in base al 100% della variazione ISTAT verificatasi nei dodici mesi precedenti; sarà inoltre aumentato in caso di lavori di manutenzione straordinaria a carico del locatore della somma risultante dall’applicazione dell’interesse legale vigente all’esborso sostenuto dal locatore: detto aumento decorrerà automaticamente dalla data degli esborsi medesimi;

9) il ritardo o il mancato pagamento del canone e degli oneri accessori produrranno la risoluzione di diritto del contratto a norma dell’art. 1455 cod. civ., fatto salvo quanto previsto dall’art. 55 Legge 392/78;

10) gravano sul conduttore tutte le spese condominiali ordinarie; per gli oneri accessori le parti applicheranno la “tabella oneri accessori Confedelizia Sunia/Sicet Uniat”. Sono comunque a carico del conduttore tutte le spese per i servizi di energia elettrica, telefono, gas, acqua, riscaldamento, spurgo pozzi neri, fogne e latrine, forniture di tutti i servizi comuni e la tassa comunale per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani. Con la sottoscrizione del presente contratto il conduttore prende atto che l’art. 11, comma 2 del D.P.R. 26/8/1993 n. 412, stabilisce che: “Nel caso di unità immobiliari dotate di impianti termici individuali la figura dell’occupante, a qualsiasi titolo, dell’unità immobiliare stessa subentra, per la durata dell’occupazione, alla figura del proprietario, nell’onere di adempiere agli obblighi previsti dal presente regolamento e nelle connesse responsabilità limitatamente all’esercizio, alla manutenzione dell’impianto termico ed alle verifiche periodiche di cui al comma 12” dell’anzidetto D.P.R.;

11) il conduttore non può, senza il consenso scritto del locatore, eseguire innovazioni, modifiche o migliorie che saranno comunque acquisite gratuitamente dal locatore, fermo il diritto di quest’ultimo di chiedere la rimessa in pristino dell’immobile a cura e spese del conduttore: quanto sopra sotto pena di risoluzione di diritto del contratto;

12) il conduttore si impegna a conservare con diligenza la cosa locata ed a riconsegnarla al termine della locazione in buone condizioni, salvo il normale deperimento d’uso. Si impegna, inoltre, a rispettare le norme che regolano l’uso delle parti comuni del fabbricato. E’ fatto divieto al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile;

13) E’ vietata la sublocazione totale o parziale dell’immobile come è vietata la cessione del contratto senza il consenso scritto del locatore;

14) in caso di trattative per la vendita il conduttore è tenuta a consentire al proprietario di fare visitare l’appartamento in giorni ed ore da convenirsi di volta in volta sotto pena la risoluzione di diritto del contratto e nel rispetto della normativa sulla privacy di cui alla legge 675/96;

15) il conduttore assume tutti i rischi derivanti dalle possibili attività, poste in essere da terzi, aventi materiale disponibilità dell’immobile, che cagionino ad essi danni (a titolo di esempio non esaustivo spandimento di acqua, fughe di gas ed ogni altro abuso e trascuratezza della cosa locata);

16) le spese di registrazione del presente contratto faranno carico alle parti in pari misura; quelle di bollatura del contratto e delle ricevute relative al canone faranno carico al conduttore. La registrazione sarà effettuata a cura del locatore anche per i successivi rinnovi. Nel caso di risoluzione del contratto la parte che recede o disdetta si assume l’onere di versare l’imposta di registro conseguente allo scioglimento;

17) per tutto quanto non stabilito dal presente contratto si rimanda espressamente alla normativa del Codice Civile;

18) il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

19) il conduttore **non ha** diritto di prelazione nella vendita a norma degli artt. 38 e 39 legge 392/78; **non ha** diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto a norma dell’art. 40 legge 392/78.

20) il conduttore riceve copia di: dichiarazione di conformità dell’impianto alla regola d’arte relativo alla caldaia modello …….della Ditta ………. - Riscaldamento del ………; dichiarazione di conformità dell’impianto alla regola d’arte n. ……. relativo all’impianto elettrico della Ditta ……. ….del ……………...

L’abitazione è dotata di APE – attestato di certificazione energetica n. ………..del ……. – di cui una copia è stata consegnata ai conduttori.

Il locatore Il conduttore

A norma degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, si approvano espressamente gli articoli 2,3,4,7,9,10,11,12,13,14,15,16,18,19,20.

Il locatore Il conduttore