

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

ai sensi dell'art.2, 1° comma, Legge 9 dicembre 1998 n. 431

Il ~~Cig. Ferrari Cecchi Renato nato a Anguillara Sabazia (BO) il 19.01.1951 residente in Bologna, Via Lombardia 7 (Cod. Fisc. FRRRNT21P10A9990)~~, di seguito denominato "locatore",

### CONCEDE IN LOCAZIONE

Al Signor ~~Uggio Enzo nato a [redacted] (BO) il 14.01.1951~~ residente in Bologna, Via Lombardia 7/02 (Cod. Fisc. MGCZEI54A14H570B), identificato mediante documento ~~Carta d'Identità n. AN7470052~~, rilasciata il ~~19.01.2007~~ da ~~Comune di Bologna~~, di seguito denominato "conduttore", che accetta, un locale con bagno ed autorimessa posti in Bologna, Via Alidosi 34, piano terreno, interno 1 (distinto al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 245, mappale 2083, sub 2), fornito dei seguenti impianti: acqua, luce, e riscaldamento centrale, non ammobiliato.

### ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

**Art. 01)** – Il contratto è stipulato per la durata di anni 2 (due) dal **01.01.2008** al **31.12.2010** e si intenderà rinnovato per altri due anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata – contenente la specificazione del motivo invocato - almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto sarà rinnovato tacitamente, per due anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di due anni in due anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

**Art. 02)** - Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al locatore con preavviso di sei mesi; fermo restando che il rilascio della cosa locata senza preavviso, o con preavviso minore, comporterà comunque il pagamento delle mensilità di canone non preavvisati.

**Art. 03)** - L'immobile dovrà essere utilizzato dal conduttore esclusivamente all'uso destinato. Per la successione nel contratto si applica l'Art. 6 Legge 27.7.78 n. 392, nel testo vigente a seguito della sentenza Corte Cost. 7 aprile 1988 n. 404.

tolleranza del locatore, questo avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, il conduttore avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, della remissione in pristino, a proprie spese.

**Art. 11)** - Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore o di terzi in genere, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

**Art. 12)** - Il deposito cauzionale, costituito quale pegno ex Artt. 2784 e segg. C.C., che viene versato al locatore, il quale ne rilascia ricevuta con la firma del presente contratto, nella misura di **Euro 910,00**, non sarà produttivo di interessi per il conduttore (essendosene tenuto conto nella determinazione del canone).

Non potrà essere imputato dal conduttore in conto del pagamento delle somme dovute e dovrà essere restituito non prima di cinque giorni dopo la riconsegna dell'immobile e regolata ogni pendenza.

Con la firma del presente contratto si rilascia altresì ricevuta della prima mensilità di canone pari ad **Euro 455,00** e della cifra di **Euro 35,00** corrispondente alle spese come specificato al successivo **Art. 13**.

**Art. 13)** - Sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento d'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura degli altri servizi comuni.

Il pagamento delle spese di cui sopra (ad esclusione di acqua, energia elettrica, gas per uso domestico, che saranno pagate direttamente agli enti fornitori od esattori dal conduttore) verrà annualmente suddiviso in dodicesimi, prendendo a base la spesa totale effettiva dell'anno precedente, e ripartita secondo la tabella dei millesimi in vigore e predisposta dalla proprietà.

I dodicesimi vengono determinati per il primo anno di locazione in **Euro 35,00**, salvo conguaglio nell'anno successivo al primo, così come per ogni anno successivo, da corrispondere mensilmente unitamente al canone di locazione.

**Art. 14)** - Il conduttore dichiara di aver visitato la cosa locatagli e di averla trovata in idoneo stato locativo, adatta all'uso convenuto, e di prenderne la consegna ad ogni effetto. Pertanto dichiara di esonerare il locatore da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di autorizzazioni o licenze amministrative o condominiali, anche se dipendenti dalla medesima cosa locata.

**Art. 15)** - Il conduttore, in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata, si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale, anche non televisiva, a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo.

Per ogni altra installazione occorrerà il consenso scritto del locatore o dell'amministratore del condominio, ferma ogni altra responsabilità del conduttore per danni al coperto ed altro.

**Art. 16)** - Tutte le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, per intero, nonché tutte le imposte di Registro gravanti sulla locazione nella intera misura (essendosene tenuto conto nella determinazione del canone); dovranno essere rimborsate o anticipate dal conduttore al locatore.

**Art. 17)** - A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

**Art. 18)** - Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

**Art. 04)** - Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

**Art. 05)** - Il canone annuo di locazione viene convenuto in Euro 5.460,00 annuali, corrispondenti ad Euro 350,00 mensili per l'unità immobiliare e ad Euro 105,00 mensili per l'autorimessa oltre l'aggiornamento ISTAT nel modo sotto convenuto.

Il conduttore si obbliga a corrispondere detto canone, in 12 (dodici) uguali rate anticipate tramite bonifico bancario, con valuta fissa il giorno 1 di ogni mese, su conto corrente bancario indicato dal locatore.

Il canone sarà aggiornato ogni anno, automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore, nella misura della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

**Art. 06)** - 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, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a una mensilità del canone) costituisce in mora il conduttore e determina, trascorsi venti giorni dalla scadenza, la risoluzione di diritto del contratto.

**Art. 07)** - Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare a esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati. L'aumento decorrerà dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta sarà stata fatta entro 30 giorni dalla data stessa; in caso diverso, decorrerà dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.

**Art. 08)** - Il conduttore dovrà consentire, con preavviso, l'accesso all'unità immobiliare locata da parte del locatore, dell'amministratore e dei loro incaricati. Nel caso in cui il locatore intenda vendere la cosa locata, nonché dopo la disdetta, il conduttore dovrà consentire la visita dei locali, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni, due giorni non festivi alla settimana e per due ore continuative (con luce diurna almeno un giorno) da concordare tra le parti.

**Art. 09)** - Il conduttore si impegna ad eseguire la manutenzione ordinaria e le riparazioni di piccola manutenzione di cui all'art. 1609 C.C., nonché a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, compresa la tinteggiatura totale a nuovo, con costi e spese a suo carico, salvo deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Per quanto non previsto nel presente contratto si fa riferimento alla Tabella di Ripartizione delle Spese tra proprietario ed inquilino sottoscritta dai presenti contraenti.

Si impegna altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, oppure (in mancanza di questo) del "Regolamento Generale per gli inquilini registrato a Bologna il 24.5.1971 al n. 12441, specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d'uso.

E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le infrazioni a questi ultimi obblighi, se contestate al conduttore almeno due volte mediante raccomandata, determinano ipso jure la risoluzione del contratto.

**Art. 10)** - Il conduttore non potrà apportare modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite, anche con la

Art. 19) - Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996 n. 675).

Letto approvato e sottoscritto.

Bologna, il \_\_\_\_\_

Il Locatore \_\_\_\_\_

Il Conduttore \_\_\_\_\_

A mente dell'Art. 1342, 2° comma, C.C. le parti specificamente approvano quanto sopra dichiarato e pattuito in ordine alla validità del contratto nonché i patti di cui ai punti 1) - 2) - 4) - 6) - 9) - 10) - 11) - 12) - 15) - 16) - 18).

Il Locatore \_\_\_\_\_

Il Conduttore \_\_\_\_\_

Banca Pop. E.R.

COD. ABI 05387

COD. ABI 02410

AG. 11 BO

ec. FG.RAN. 510242

L 1/2 / 08 COMP. CAR. 350+

→ 105+

spese Co. 350

490