

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431)

Con il presente contratto, il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente in Via [REDACTED]
[REDACTED] C.F. [REDACTED] qualità di Amministratore Unico della
società [REDACTED]

CONCEDE IN LOCAZIONE

al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente in Via [REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via Olimpia
Snc, di mq. 67, identificabile al foglio 102, part. 3308, sub 44, zona censuaria 2, micro zona 10, cat. A/2
rendita catastale € 162,68.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

- 1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 3 dal 01.07.2023 al 30.06.2026 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 2 anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge 431/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha 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 6 mesi prima della scadenza.
- 2) Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima.
- 3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi. Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

4) Il canone annuo di locazione, è convenuto in € 4.800,00 (Quattromilaottocento/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo bonifico bancario in n. 12 rate eguali anticipate di € 400,00 (Quattrocento/00) ciascuna, scadenti il giorno 5 di ogni mese. Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione di quanto stabilito dall'Accordo territoriale per il Comune di Messina ovvero dall'art. 1 del decreto Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti del 30.12.2002 ex articolo 4 comma 3 legge 431/98.

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura pari al 75% della variazione ISTAT.

5) 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 ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 legge 27 luglio 1978, n. 392.

6) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione.

7) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

8) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

9) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che

potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

10) Per gli oneri accessori le parti concordano che 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 nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni oltre alle spese condominiali.

11) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

12) 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 a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

13) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi.

14) Il locatore concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato, da esercitarsi secondo gli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

15) Il locatore concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

16) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà.

17) A tutti gli effetti del presente contratto, comprese 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.

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

19) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

20) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale ex articolo 4 comma 1 legge 431/98 del 08.02.1999, al decreto Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti del 30.12.2002 ex articolo 4 comma 2 legge 431/98, all'Accordo Territoriale di cui al punto 5), alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 n° 392, della legge 9/12/1998 n°431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

21) Per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto nonché in ordine alla esatta applicazione dell'Accordo territoriale e/o integrativi, ciascuna parte potrà richiedere, prima di adire l'autorità giudiziaria, che si pronunci una Commissione di conciliazione stragiudiziale che dovrà decidere non oltre sessanta giorni dalla richiesta, come previsto dall'art. 5 dell'Accordo Territoriale del Comune Messina.

Letto, approvato e sottoscritto

Messina, li 30/06/2023

Il Locatore

Il Conduttore