

# CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi della Legge n. 431/1998

\*\*\*

Tra i sottoscritti:

proprietaria in via esclusiva e per intero del bene immobile di cui in narrativa e meglio specificato all'art. 1 del presente contratto

parte locatrice

e

parte conduttrice

si conviene e stipula quanto segue:

## 1. OGGETTO DEL CONTRATTO

1.1. Parte locatrice concede in locazione a parte conduttrice, che accetta, la seguente unità immobiliare:

- I. Immobile sito in Trescore Balneario (BG), Via Roma 100, sito all'interno del condominio "Corte Strada", identificato al Catasto Urbano del Comune di Trescore Balneario con i seguenti dati: Foglio 19; Particella: 360; Sub. 709, il tutto come da scheda catastale allegata.

## 2. DURATA E RINNOVI

2.1. Il contratto è stipulato per la durata di anni QUATTRO, con decorrenza dal 1.6.2025 fino al 31.5.2029 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni, salvo l'ipotesi in cui parte locatrice comunichi disdetta motivata del contratto ai sensi dell'art. 3, comma 1, della Legge n. 431/1998. La facoltà di denegare la rinnovazione del contratto alla prima scadenza nelle ipotesi previste *ex lege* deve essere effettuata da parte locatrice dandone comunicazione al conduttore a mezzo di lettera raccomandata A.R. da riceversi almeno sei mesi prima della scadenza del contratto.

## 3. RECESSO

3.1. L'eventuale diniego del rinnovo del contratto dovrà essere comunicato dal conduttore a parte locatrice mediante raccomandata A.R. da riceversi entro sei mesi dalla scadenza del contratto.

3.2. È fatta salva la possibilità in capo a parte conduttrice di recedere dal contratto in qualsiasi momento qualora sussistano gravi motivi che devono essere dedotti specificatamente, mediante lettera raccomandata A.R. a parte locatrice da riceversi con preavviso di almeno sei mesi. In ogni caso, il conduttore sarà comunque tenuto a versare il

corrispettivo del canone, nonché le spese condominiali e le spese accessorie per sei mesi unitamente agli oneri relativi alla risoluzione anticipata del contratto.

3.3. Al termine del secondo quadriennio, 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 A.R. all'altra parte da riceversi almeno sei mesi prima della scadenza del contratto. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata A.R. entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o comunque di accordo tra le parti, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

3.4. In difetto della comunicazione di cui al paragrafo precedente, il contratto sarà rinnovato tacitamente per quattro anni alle medesime condizioni. Alle scadenze successive, il contratto si rinnoverà di ugual periodo ove non venga inviata lettera raccomandata A.R. di disdetta da riceversi almeno sei mesi prima della scadenza.

3.5. In caso di mancato rilascio del bene locato alle scadenze legali, il conduttore che sia in mora nella restituzione dei locali per qualsivoglia motivo sarà tenuto a corrispondere a parte locatrice una indennità a titolo di maggior danno, ai sensi dell'art. 1591 c.c., pari all'ultimo canone mensile corrisposto, aumentato nella misura del 3 % (tre percento) fino all'effettivo rilascio dei locali. Le parti convengono espressamente la risarcibilità del danno ulteriore ai sensi dell'art. 1382 c.c..

#### **4. CANONE DI LOCAZIONE**

4.1. Il canone di locazione per la suddetta unità immobiliare è pattuito ed accettato in € 4.000,00 (quattromila Euro) annui, da corrispondersi in rate trimestrali anticipate a decorrere dal 5.6.2025 entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese, mediante bonifico bancario su conto corrente intestato a ... BA conduttore assume l'obbligo di corrispondere trimestralmente, oltre al canone di locazione, le spese e gli oneri accessori e le spese condominiali, quantificate annualmente in € 600,00 (seicento/00), salvo esatto conguaglio. Pertanto, l'importo da corrispondere trimestralmente ammonta ad € 1.150,00 (millecentocinquanta/00).

4.2. Il canone di locazione non sarà aggiornato con la variazione Istat, avendo parte locatrice optato per la c.d. "cedolare secca". In ogni caso, è fatta salva in capo a parte locatrice di revocare detta opzione, riservandosi di richiedere il pagamento degli aggiornamenti annuali.

4.3. In difetto di pagamento, trascorsi cinque giorni dalla scadenza del termine di cui all'articolo 4.1., parte locatrice avrà diritto senza alcuna ulteriore comunicazione, agli interessi moratori nella misura del tasso legale maggiorato di cinque punti percentuali.

4.4. Il conduttore non potrà sollevare qualsiasi eccezione al fine di ritardare e/o di evitare il pagamento del canone e/o delle spese e degli oneri accessori e delle spese condominiali.

4.5. Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone e/o delle spese e degli oneri accessori o delle spese condominiali per un importo superiore a due mensilità determinerà la facoltà in capo a parte locatrice di risolvere il contratto per inadempimento del conduttore, con riserva di richiedere altresì il risarcimento del danno.

4.6. Ove nel corso della locazione si eseguano sulle suddette unità immobiliari importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare la loro destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui esse sono adibite o comunque siano eseguite 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.

## **5. SPESE E ONERI ACCESSORI E SPESE CONDOMINIALI**

5.1. Per la ripartizione delle spese condominiali e degli oneri accessori, le parti fanno espressamente rinvio alla "Tabella di ripartizione Oneri accessori proprietario / conduttore" predisposta dalla Confedilizia e registrata in Roma - Atti Privati, n. C46286 in data 22.11.1994.

5.2. Le spese condominiali dovranno essere corrisposte secondo le modalità fissate dall'assemblea condominiale e/o dall'amministratore del condominio.

## **6. STATO DEI LUOGHI, MANUTENZIONI E RIPARAZIONI**

6.1. Con la sottoscrizione del presente contratto, parte locatrice consegna al conduttore le chiavi relative alla suddetta unità immobiliare.

6.2. Il conduttore è costituto custode e dichiara di aver preso accurata visione dell'immobile e di trovarlo in buono stato.

6.3. Fermo restando quanto indicato al precedente paragrafo, parte locatrice consente a parte conduttrice di effettuare lavori di miglioria sull'immobile, tra cui in via del tutto esemplificativa, lavori di tinteggiatura delle pareti, di manutenzione e sistemazione dei serramenti, di sistemazione dei locali e dell'angolo cottura con l'eventuale aggiunta di ulteriori complementi di arredo ed elettrodomestici. I costi di tali opere saranno a carico esclusivo di parte conduttrice, la quale esonera sin d'ora parte locatrice da qualsiasi responsabilità derivante dai suddetti lavori nonché da qualsiasi pretesa creditoria e/o risarcitoria di terzi derivante e/o comunque inherente e/o connessa a tali lavori. Durante l'esecuzione dei lavori e fino all'ultimazione degli stessi, il locatore ha sempre il diritto di accedere ai locali esclusivamente per prendere visione dello stato dei luoghi.

6.4. Le parti dichiarano che alla scadenza del contratto o in caso di sua anticipata risoluzione, tutte le eventuali innovazioni e/o migliorie resteranno acquisite da parte locatrice senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciando parte conduttrice a qualsiasi pretesa su queste o comunque a qualsiasi richiesta a titolo di indennità e indennizzo.

6.5. Parte conduttrice assume l'obbligo di manutenzione e di regolare controllo dell'impianto di riscaldamento, accollandosi i relativi costi. Parte conduttrice si impegna a sostenere gli esborsi relativi alla verifica dell'impianto.

6.6. Parte conduttrice si obbliga ad utilizzare il bene locato adottando la diligenza del buon padre di famiglia, dovrà provvedere ad eseguirne tutte le riparazioni ed a risarcire i danni derivanti dal mancato rispetto di tale obbligo.

6.7. Fuori dalle ipotesi di cui al paragrafo 6.3., nell'ipotesi in cui il bene locato abbia bisogno di riparazioni che non siano a carico del conduttore, quest'ultimo si impegnerà a darne tempestiva comunicazione mediante comunicazione a parte locatrice.

6.8. Fuori dalle ipotesi di cui al paragrafo 6.3., il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile locato ed alla sua destinazione o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso del locatore. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della parte locatrice, quest'ultima avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno. In caso contrario, il conduttore avrà l'obbligo della rimessione in pristino a proprie spese.

## **7. OBBLIGHI E DIVIETI DELLE PARTI**

7.1. L'unità immobiliare di cui all'art. 1. deve essere destinata ad uso esclusivo di abitazione.

7.2. Il conduttore dichiara di conoscere ed accettare il regolamento condominiale, nonché le delibere assembleari condominiali.

7.3. Il conduttore esonera la parte locatrice da qualsiasi responsabilità derivante dal mancato adempimento del conduttore degli obblighi derivanti dal regolamento condominiale, nonché dalle delibere assembleari.

7.4. Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, la predetta unità immobiliare, né mutarne totalmente o parzialmente la destinazione, nonché cedere ad altri il contratto di locazione senza il consenso scritto di parte locatrice.

7.5. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivata ragione, previo congruo preavviso.

## **8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

8.1. Il conduttore dichiara di aver ricevuto dalla parte locatrice copia dell'attestato di Certificazione Energetica: n. protocollo 1621800004420, reg. in data 3.3.2020, valido fino al 3.3.2020.

## **9. DEPOSITO CAUZIONALE E GARANZIE**

9.1. Il conduttore si impegna a corrispondere ulteriore l'importo di € 300,00 (trecento/00) a titolo di deposito cauzionale. Il locatore si impegna al momento di incasso della suddetta somma a darne quietanza.

9.2. Entro e non oltre trenta giorni dal termine della locazione, il locatore dovrà restituire la somma incassata a titolo di deposito cauzionale, previa verifica dello stato dell'immobile e fatto salvo il corretto adempimento degli obblighi in capo al conduttore. Il conduttore rinuncia sin d'ora alla maturazione degli interessi su tale importo.

9.3. **CONSORZIO SERVIZI VAL CAVALLINA**, C.F. 95173320169, con sede in Via F.lli Calvi 1, Trescore Balneario, in persona del legale rappresentante pro tempore, (di seguito anche: "il garante") si costituisce fideiussore e garante del conduttore al fine di garantire il puntuale ed integrale adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto assunti dal Sig i confronti delle ^

## **10. ELEZIONE DI DOMICILIO E COMUNICAZIONI**

10.1. A tutti gli effetti del presente contratto e di legge e per la notifica degli atti giudiziari, compresi quelli relativi ai procedimenti di licenza di finita locazione e di convalida di sfratto ed ingiunzioni di pagamento, nonché per gli atti esecutivi, il conduttore elegge domicilio nel locale a lui locato anche se egli più non lo occupa.

10.2. Le parti autorizzano la notificazione di atti e di provvedimenti giudiziari e di comunicazioni anche eventualmente a mezzo pec, anche ai sensi della Legge n. 53/1994 e successive modifiche e integrazioni.

## **11. NORME APPLICABILI, MODIFICAZIONI E RINVII**

11.1. Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti fanno espresso riferimento alle leggi vigenti, ed in particolare alla Legge n. 431/1998, alle condizioni ed usi locali, nonché al regolamento condominiale.

11.2. Qualsiasi modifica del presente contratto dovrà avvenire per iscritto e, in ogni caso, non potrà essere provata per testimoni.

11.3. Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione ai sensi del D.lgs. n. 196/2003 nonché ai sensi del Regolamento UE n. 679/2016.

11.4. Le parti si danno atto che la presente scrittura è stata negoziata tra di loro pertanto non trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c..

**12. SPESE PER LA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO**

12.1. Le parti dichiarano altresì che le spese per la registrazione del presente contratto, se dovute, nonché quelle relative agli anni successivi sono a carico di entrambe le parti, nella misura del 50 % (cinquanta percento) ciascuna.

12.2. Le spese relative alla costituzione della garanzia/fideiussione sono a carico esclusivo di parte conduttrice.

\*\*\*

Trescore Balneario, 15 maggio 2025

(parte locatrice)

(parte conduttrice)

.....  
CONSORZIO SERVIZI VAL CAVALLINA

(Dott. Gamba - legale rappresentante p.t.)

(garante)