

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE URBANA AD USO

ABITAZIONE IN LAGNASCO (CN), VIA CASTELLI N° 4

L'anno duemiladodici, addì del mese di luglio, con la presente scrittura privata, il geom. ROSSO Eleonora, nata a Saluzzo (CN) il 06.04.1976, C.F. RSSLNR76D46H727W, domiciliata per la carica in Lagnasco - 12030 - Piazza Umberto I n. 2, presso il Comune di Lagnasco, in qualità di Responsabile del Servizio tecnico-manutentivo, il quale agisce e stipula non in proprio bensì, a norma di legge, per conto ed in rappresentanza del Comune di Lagnasco, con sede in Lagnasco - 12030 - Piazza Umberto I n. 2, C.F. 85000750043 - P.IVA 00568590046, in forza di Decreto sindacale n. n. 9 del 13 luglio 2009, più oltre semplicemente "locatore", concede in locazione al Signor SHTJEFNI Gjon, nato a Shkoder (Albania) il 02.08.1975, C.F. SHT GJN 75M02 Z100O, residente in Savigliano (CN), via Savio n. 19, più oltre semplicemente "conduttore", il quale accetta per sé ed aventi causa, il seguente immobile: -----

1) oggetto della locazione: locali ad uso abitativo, siti nel Comune di Lagnasco (CN) in Via Castelli al numero civico 4, piani terreno e primo, in unità immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio 14 mappale 304 sub. 2, costituiti di n. 6 vani identificati con la lettera C nelle planimetrie di aggiornamento catastale prot. n. CN0449332 del 24.11.2010, allegate all'atto rogito notaio Quaglia dr. Elio in data 2 dicembre 2010, rep. n. 46218 / racc. n. 11511, registrato a Saluzzo il 09.12.2010 al n. 2579 serie 1T e trascritto il 09.12.2010 con i nn. 8330/6128, ed allegate in copia alla presente sotto la lettera "A";-----

2) durata: il presente contratto, la cui durata è stabilita in anni quattro, dal 01.07.2012 al 30.06.2016, si intenderà tacitamente rinnovato, per un uguale periodo di tempo, in mancanza di disdetta inviata da una delle parti per lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza; -----

3) recesso: è espressamente convenuta dalle parti la facoltà di recedere in qualsiasi momento

dal contratto dandone avviso mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione;-----

4) canone di locazione: il canone annuo di locazione, determinato ai sensi delle disposizioni di cui agli articoli da 12 a 23 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e ss.mm.ii., viene definito ed accettato dalle parti in € 1.224,00 (diconsi euro milleduecentoventiquattro/00), e dovrà essere corrisposto in dodici mensilità anticipate entro i primi 5 giorni di ogni mese, pari a € 102,00 (diconsi euro centodieci/00) cadauna, mediante versamento su c/c intestato alla tesoreria del Comune di Lagnasco;-----

5) aggiornamento ed adeguamento del canone: le parti convengono che il canone sarà assoggettato agli aggiornamenti ed adeguamenti previsti dalla normativa vigente applicabile in materia; il conduttore si impegna a corrispondere ogni anno, alle scadenze contrattuali, il canone di locazione aggiornato in base al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi di consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente, come previsto dall'art. 24 della Legge 392/78 e ss.mm.ii., esonerando nel contempo il locatore dall'invio di lettere raccomandate di richiesta d'aumento;-----

6) obblighi e divieti: l'immobile viene affittato al conduttore e famigliari con esso conviventi, ad uso esclusivo di abitazione, con divieto assoluto di mutare anche parzialmente o temporaneamente tale uso. E' vietata la sublocazione parziale o totale, anche gratuita, e la cessione del contratto;-----

7) oneri accessori: il conduttore si obbliga ad accettare tutte le disposizioni riguardanti l'uso dei servizi comuni dell'immobile stabilite dal locatore, accollandosi per intero tutte le spese per il funzionamento e la manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare locata e dei servizi comuni ad essa relativi. Il conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dai suoi familiari il buon comportamento e il rispetto del fabbricato stesso, e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. In particolare il conduttore si impegna all'esecuzione

delle operazioni di pulizia e manutenzione delle aree di pertinenza del complesso dei Castelli di Lagnasco, come convenute con l'Amministrazione comunale, nonché nella segnalazione ai competenti uffici e/o referenti comunali di tutte le anomalie che dovesse avvisare durante il periodo di permanenza nei locali locati (a titolo esemplificativo ma non esaustivo: segnalare l'avaria degli impianti del percorso di visita museale, nonché quelli di irrigazione e ricircolo delle aree verdi, curare lo spegnimento delle luci che potrebbero rimanere accese in funzione dell'utilizzo del complesso monumentale da parte di terzi, taglio ordinario dell'erba nelle aree verdi dei cortili e mantenimento in buono stato di cura ed ordine delle aree inghiaiate);-----

8) condizioni dell'immobile: il conduttore, visitato l'immobile, lo ritiene in buono stato di manutenzione, esente da difetti, adatto all'uso convenuto e si impegna a riconsegnarlo come tale a fine locazione, rinunciando alle facoltà previste dall'art. 1578 "vizi della cosa locata" e dell'art. 1585 "garanzie per molestie" del Codice Civile. Eventuali migliorie od addizioni rimarranno acquisite dai locatori a titolo gratuito, derogando le parti all'applicazione dell'art. 1592 del C.C. "miglioramenti" e dell'art.1593 del C.C. "addizioni". Rimane impregiudicata la facoltà del locatore di pretendere, a semplice richiesta, il ripristino dell'immobile nello stato originario;-----

9) manutenzione dell'immobile: il conduttore ha l'obbligo di curare il "mantenimento della cosa in buono stato locativo" (art. 1576 C.C.) e di effettuare tempestivamente tutte le "piccole operazioni a carico dell'inquilino" (art. 1609 C.C.). Il locatore, in caso di inadempienza del conduttore, potrà eseguire direttamente le opere, con diritto all'integrale rimborso delle spese entro cinque giorni dalla richiesta ed effettuare i lavori di riparazione, anche non urgenti, all'interno dell'immobile, di durata superiore a venti giorni, senza corrispondere alcuna indennità, derogando le parti dalle norme dell'art. 1584 C.C. "diritti del conduttore in caso di riparazioni";-----

10) risoluzione del contratto: il mancato pagamento, anche parziale, nei termini di legge, del

canone di locazione o degli oneri accessori, la sublocazione abusiva o il mutamento della destinazione d'uso dei locali, produrranno "ipso jure" la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, che dovrà corrispondere il dovuto e risarcire il danno al locatore a norma dell'art. 1456 del C.C. "clausola risolutiva espressa". Il ritardato pagamento del canone o degli oneri accessori comporterà la corresponsione di un interesse, che le parti convengono in quello legale;-----

11) deposito cauzionale: il locatore intende avvalersi della garanzia di cui all'art. 11 della Legge 392/78 e ss.mm.ii. relativa all'adempimento delle obbligazioni assunte dal conduttore con il presente contratto; pertanto il conduttore dà in garanzia una cauzione pari ad una mensilità di € 102,00 mezzo assegno bancario, che il locatore restituirà alla scadenza del contratto, come da accordo tra le parti improduttivo degli interessi legali;-----

12) visita all'immobile: il locatore avrà diritto di visitare o di far visitare l'immobile locato, previo avviso, ogni volta lo ritengano necessario;-----

13) domicilio: agli effetti del presente contratto, il conduttore elegge il proprio domicilio nei locali affittati;-----

14) spese: le spese di registrazione del presente contratto di locazione e le relative imposte di bollo saranno a carico delle parti in giusta metà;-----

15) esonero da responsabilità: il locatore è esonerato da qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che dovessero derivare al conduttore per atti od omissioni di altri fruitori del complesso immobiliare o di terzi, nonché per la insufficiente o la mancata fornitura di servizi comuni, come di acqua, energia elettrica, ecc..., che non dipendano da fatto o colpa del locatore stesso. I contratti per la fornitura di acqua, luce, forza per elettrodomestici o motrice, telefono, ecc., verranno stipulati direttamente dal conduttore con le compagnie fornitrici, senza ingerenza alcuna del locatore. -----

16) riferimenti normativi: per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, si fa

riferimento alle vigenti disposizioni di legge applicabili in materia, nonché agli usi e consuetudini locali.-----

Lagnasco, li _____

Il locatore _____

Il conduttore _____

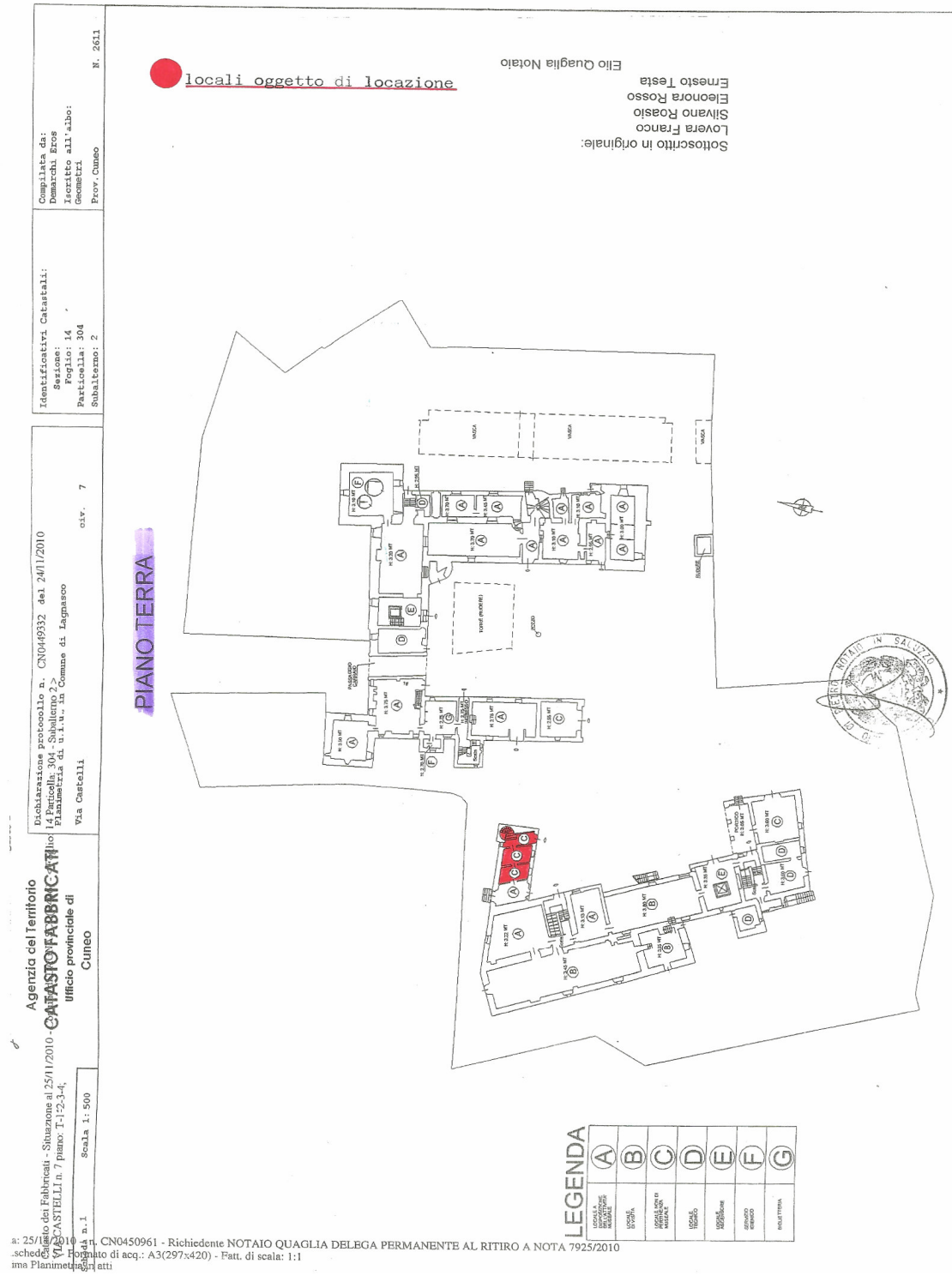
A norma degli articoli 1341 e 1342 del C.C., le parti, dato atto di aver integralmente preso visione e cognizione del contratto, dichiarano di approvare specificatamente quanto sopra esposto.-----

Lagnasco, li _____

Il locatore _____

Il conduttore _____

Allegato "A" al contratto di locazione rep. n.



LEGENDA

A	ALBERGO
B	ALBERGO
C	ALBERGO
D	ALBERGO
E	ALBERGO
F	ALBERGO
G	ALBERGO

Sottoscritto in originale:
 Lovara Franco
 Silvano Roasio
 Eleonora Rosso
 Ernesto Testa
 Elio Quaglia Notaio

locali oggetto di locazione

Agenzia del Territorio
CANTO FABRICANO
 Ufficio provinciale di
 Cuneo
 Dichiarazione protocollo n. CN0449332 del 24/11/2010
 14 Particella: 304 - Subalotto 2 >
 Planimetria di u.i.v. in Comune di Lagnasco
 Via Castelli
 civ. 7
 N. 2611

a: 25/11/2010 - Situazione al 25/11/2010 - Richiedente NOTAIO QUAGLIA PERMANENTE AL RITIRO A NOTA 7925/2010
 .schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatti di scala: 1:1
 ima Planimetria

Allegato "A" al contratto di locazione rep. n.

Data: 25/11/2010 - n. CN0450961 - Richiedente NOTAIO QUAGLIA DELEGA PERMANENTE AL RITIRO A NOTA 7925/2010

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cuneo**

Dichiarazione protocollo n. CN0449332 del 24/11/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lagnasco

Via Castelli

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 14
Particella: 304
Subalterno: 2


Compilata da:
Demarchi Eros

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Cuneo

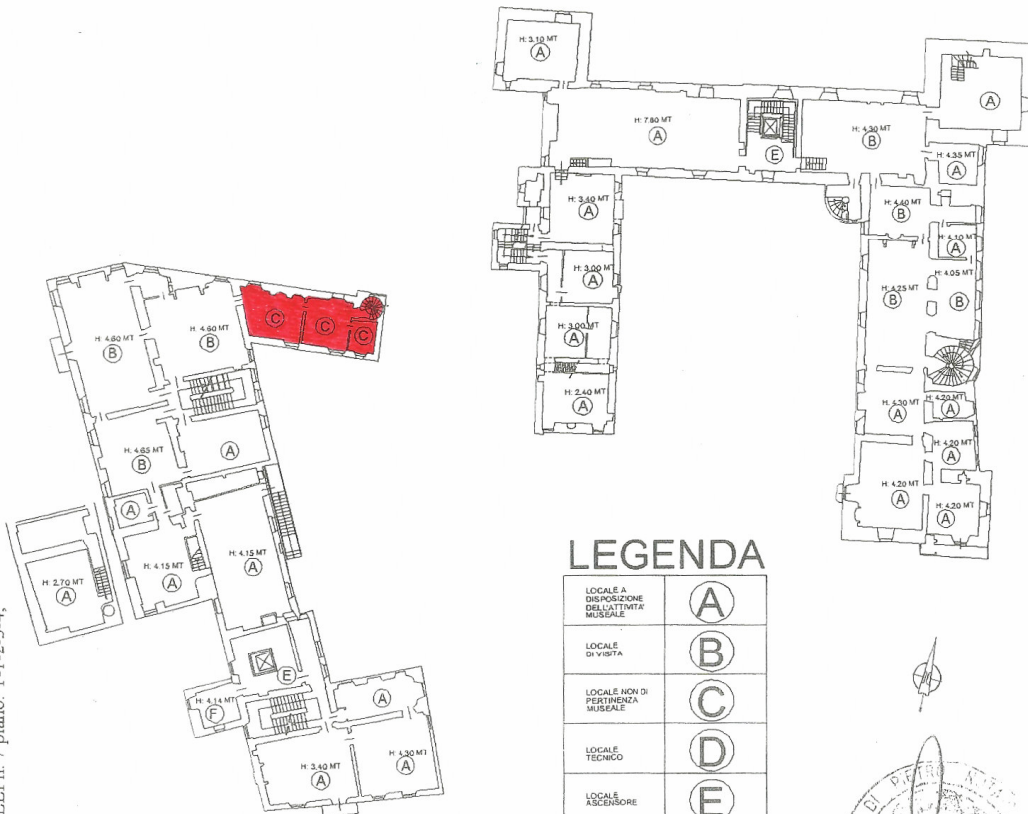
N. 2611

Scheda n. 2 Scala 1:500

 locali oggetto di locazione

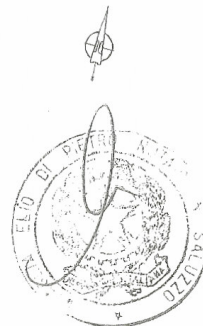
PIANO PRIMO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/11/2010 - Comune di LAGNASCO (E406) - Foglio: 14 Particella: 304 - Subalterno 2 - VIA CASTELLI n. 7 piano: 1-1-2-3-4;



LEGENDA

LOCALE A DISPOSIZIONE DELL'ATTIVITA' MUSEALE	(A)
LOCALE DI VISITA	(B)
LOCALE NON DI PERTINENZA MUSEALE	(C)
LOCALE TECNICO	(D)
LOCALE ASCENSORE	(E)
SERVIZIO IGIENICO	(F)
BIGLIETTERIA	(G)



Ultima Planimetria in atti

Data: 25/11/2010 - n. CN0450961 - Richiedente NOTAIO QUAGLIA DELEGA PERMANENTE AL RITIRO A NOTA 7925/2010

Tot.schede: 5 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1