

dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati è facoltà della parte locatrice richiedere tale aumento anche cumulando uno o più anni in tal caso l'aumento decorrerà dal momento della richiesta con esclusione quindi di rimborso degli importi maturati in precedenza.

7 - Il pagamento del canone e 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 del canone, ovvero il mancato pagamento degli oneri accessori costituirà motivo di risoluzione immediata del contratto.

8 - Il conduttore, a fronte di richiesta del Locatore o dell'amministratore, consentirà l'accesso e la visita della struttura per finalità collegate alla cura, gestione e manutenzione dell'immobile e delle servitù di passaggio condominiali di competenza della proprietà e del condominio.

9 - Al momento previsto per la consegna dell'immobile la parte conduttrice, dopo aver attentamente visitato e controllato l'immobile firmerà il relativo verbale di consegna nel quale si dichiarerà di averlo trovata in buono stato mai abitato adatto all'uso convenuto, pertanto si procederà alla consegna dell'immobile alla parte conduttrice, in tale verbale si dichiarerà di conoscere lo stato di fatto e di diritto della cosa locatagli e di accettarla così come è in fatto e in diritto; riconosce che si tratta di immobile di nuova costruzione in ottime condizioni, con impianto di riscaldamento centralizzato, impianto di climatizzazione completo di macchina e split, impianto elettrico a norma e con funzioni domotiche in classe "1", costituendosi da quel momento con il ritiro delle chiavi della medesima custode e si obbliga a restituirlo nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento dovuto all'uso. Pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì, a rispettare le norme del regolamento di condominio così come osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti, che possono recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Il conduttore si impegna ad eseguire a propria cura e spese la manutenzione ordinaria della cosa locata.

Il conduttore non potrà usare l'immobile e le sue pertinenze per un uso diverso da quello pattuito, salva autorizzazione scritta del Locatore.

10 - 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. Quanto alle eventuali modifiche che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza del locatore questi avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore fin da 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.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti non dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzione incolpevole dei servizi.

Le parti concordano che qualunque modifica e/o integrazione al presente contratto deve essere concordata e formalizzata per iscritto.

11 - Il locatore garantisce di essere in possesso di tutte le certificazioni energetiche, impiantistiche di sua competenza e di metterle a disposizione in copia al locatore se richieste.

12 - Sono interamente a carico del conduttore la manutenzione ordinaria del condominio, in particolare: le spese condominiali relative al servizio di pulizia, dell'energia elettrica, dello spurgo della rete fognaria nonché alla fornitura di altri servizi comuni. Per gli oneri accessori non considerati le parti faranno

applicazione della tabella ripartizione oneri accessori, proprietario conduttore, predisposta dalla Confedilizia e registrata a Roma atti privati al n. c46286 in data 22/11/1994.

13 - Il conduttore è responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa nell'uso della cosa locata. In quanto custode della cosa locata, all'atto della consegna delle chiavi.

14 - Le spese relative alla registrazione ed al pagamento dell'imposta di registro saranno ripartite in parti uguali tra conduttore e locatore, il locatore provvederà ai relativi adempimenti, esonerando il conduttore dal pagamento di sanzioni dovute ad omesso o tardivo versamento.

15 - Le Parti si impegnano e si autorizzano reciprocamente ad utilizzare i dati personali esclusivamente in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione e condominiali.

16 - Per tutto quanto non previsto e disciplinato espressamente dal presente contratto, le Parti rinviano alla Legge n. 392/1978 e successive modifiche e integrazioni e alle norme del Codice civile in quanto applicabili.

Si allega planimetrie dell'immobile oggetto del presente contratto.

17 Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il foro di Bologna.

Castenaso li 07/07/2014

LA PARTE LOCATRICE

LA PARTE CONDUTTRICE

## CONTRATTO DI LOCAZIONE DI FABBRICATO ABITATIVO DA COSTRUTTORE

Tra:

- **Edilcers.r.l.** con sede legale in Casalecchio di Reno (BO) Via Galluzzo 11, P. Iva e C. Fisc. 01683931206, capitale sociale Euro 96.900,00, registro delle imprese di Bologna R.E.A. n° 361445, in persona del suo legale rappresentante Sig. Bovina Alberto, domiciliato per la carica presso la sede della società, di seguito denominata parte locatrice.

E

- **Pagani Andrea**, Cod. Fisc. PGNDR72T06B249P, residente a Budrio, Via Zenzalino sud n. 35,  
- **Rambaldi Isabella**, Cod. Fisc. RMBSLL72S57A944K, residente a San Lazzaro di Savena, Via Resistenza, n. 15,  
di seguito denominati parte conduttrice.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO

SEGUE

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in Castenaso (BO), via Tosarelli n. 25, piano 1°, interno 1, composto di n. 3 vani utili e di 3 accessori oltre a cantina e autorimessa con estremi catastali identificati da foglio 27, mappale 860, subalterno n. 37 per l'appartamento e n. 129 per la cantina, categoria A 2 cl 2, superficie Catastale mq. 114, rendita 658,48 e autorimessa con subalterno n. 114, categoria C\6, cl. 1, superficie Catastale mq. 25, rendita 172,29.

La parte locataria dichiara che l'abitazione sopra indicata ha una attribuzione di classe energetica "A" (31,85 kWh/mc. Anno).

1 - Il contratto avrà durata dal 01\08\2014 al 01\08\2018.

Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 431 – 98, da recapitarsi mediante lettera raccomandata contenente la specificazione del motivo invocato almeno sei mesi prima della scadenza.

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento, comunicandolo al locatore mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima del rilascio dell'immobile.

2 – L'immobile è locato ad uso abitazione.

3 – Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

4 – La parte locatrice dichiara di essere impresa costruttrice dell'immobile dato in locazione e di avvalersi dell'opzione per l'imponibilità IVA come previsto dal D.L. 83\2012.

5 – Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 10.200,00, (diecimiladuecento\00), oltre IVA nella misura di legge attualmente pari al 10%, che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo bonifico bancario in 12 rate eguali anticipatamente di Euro 850,00 (ottocentocinquanta\00) più IVA.

Si conviene tra le parti che per i primi due anni di locazione l'importo di affitto mensile sarà ridotto a Euro 800,00 (ottocento\00) questo minore importo sarà poi recuperato nei successivi due anni aumentando l'importo mensile a Euro 900,00 (novecento\00).

6 – Ai sensi dell'art. 32 della legge n. 392\1978, le parti stabiliscono che il canone sarà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice