



## CONTRATO DE LOCACIÓN A USO HABITATIVO.

(estipulado según el art. 2, inciso 1 de la Ley del 9 de diciembre 1998, n. 431)

### ENTRE

El Sr. /Sra nacido/nacida en.....el..... con domicilio de residencia en ..... ,con número de identificación fiscal, a continuación denominada parte locadora.

### Y

El Sr./Sra nacido/ nacida en ..... el..... con domicilio en....., número de identificación fiscal, a continuación llamada parte locataria.

La parte locataria se compromete a presentar al locador copia escrita del permesso di soggiorno.

### SE CONVIENE Y SE ESTÍPULA LO SIGUIENTE

**1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.** La parte locadora concede en locación a la parte locataria una porción/la entera unidad inmobiliaria situada en .....calle.....con extremos catastrales: folio....., subalterno ..., partición..... categoría catastral....., rédito catastral.....

El departamento está compuesto de:... cocina,...sala,..... baño,...habitaciones. Además de un zócano. La unidad inmobiliaria se encuentra completamente amueblada y dotada de sistema de calefacción autónomo además del aire acondicionado, implanto eléctrico, hidráulico y térmico a norma.

**DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA Y TÉCNICA DE SEGURIDAD DE LOS IMPLANTES:**

a) documentación de conformidad al implante hidrico y térmico expedido el .....por el Sr./Arquitecto/Ingeniero.....pertenciente a la empresa .....

b) documentación de conformidad del implante térmico expedido el.....por el Sr/Arquitecto/Ingeniero por la empresa.....pertenciente al sector eléctrico.



CERTIFICADO ENERGETICO: expedido el ..... con n. .... por el arquitecto. Además, el locatario declara de haber recibido la información y la documentación de la prestación energética de la unidad inmobiliaria según la documentación de exigida por ley para certificar el implanto energético según el Decreto Ley del 23 de Diciembre del 2013 n. 145

**2. CONDICIONES DEL INMUEBLE Y PROHIBICIÓN DE EFECTUAR MODIFICACIONES.** La parte locataria declara de haber examinado el departamento objeto del presente contrato y de haberlo encontrado adaptado al propio uso y en buen estado de mantenimiento, declarando que se encuentra sin defectos que puedan influir sobre la salud de quienes viven. Se obliga además a enseñar el departamento finalizado el período del mismo. Cualquier tipo de modificación que no pueda ser removida sin dañar el inmueble no podrá ser efectuada por la parte locataria sin previa autorización escrita del propietario y permanecerá a beneficio del inmueble sin que nada sea debido al locatario en concepto de reembolso por los gastos efectuados.

**3. DESTINACION DEL INMUEBLE.** La parte locadora declara que la unidad inmobiliaria objeto de la locación será utilizada exclusivamente a uso habitativo propio.

**4. PERIODO DE LA LOCAZIONE.** El período de locación está fijado y establecido, según el art 2 inc 1 de la Ley n. 431/1998, en 4 años, con fecha de inicio .....y de finalización.....Dicha duración del contrato se extenderá por otro período de 4 años salvo que la parte locadora, con carta certificada expedida seis meses antes del vencimiento contractual, manifieste a la parte locataria la voluntad de rescindir el contrato con la finalidad de destinar el inmueble al uso o efectuar en el mismo obras según el art. 3 de la Ley n. 431/1998, o vender el inmueble con las condiciones y la modalidad prevista en el mismo artículo.

**5. RESCINSIÓN.** La parte locataria tiene la facultad de rescindir anticipadamente el contrato con un preaviso de al menos seis meses, de expedirse por medio de carta certificada de ida y vuelta. (raccomandatata a/r)

**6. CANON.** El precio de el alquiler viene estipulado en modo libre y de común acuerdo fijado y establecido con la suma de Euro.....anuales, pagaderos en 12 cuotas a pagarse mensualmente Euro..... el día ..... de cada mes en la cuenta corriente .....



Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di Euro 3.120,00 (tremila centoventi/00) annuali da pagarsi in n. 12 rate mensili anticipate di Euro 260

(duecentosessanta/00) entro il 1° giorno di ogni mese nel conto corrente aperto presso la Banca Ubi con numero IBAN IT06X0504802404000000003164 intestato al Sig. Daniele Trebbi (su indicazione del locatore il Sig. Sandro Trebbi) oppure tramite versamento da espletarsi presso un qualsiasi sportello bancario.

**7. ACTUALIZACIÓN ISTAT.** El canon contractualmente establecido será anualmente actualizado, previa solicitud escrita por parte del locador, en la medida de las variaciones accertadas por el ISTAT del índice de precios al consumo para las familias de obreros y empleados verificado en el año precedente. En el caso que el locador opte por la aplicación del régimen fiscal de cedolare secca se suspende, por un período correspondiente a la duración de la opción, la facultad de solicitar la actualización del ISTAT (art.3, DLgs 14 marzo 2011, n. 23).

**8. GASTOS ACCESORIOS.** Además del precio del canon se encuentran completamente a cargo de la parte locataria el pago por el servicio de calefacción, la tasa de remoción de los residuos, la energía eléctrica, el gas y los gastos condominiales. Por lo cual la Sra./el Sr .....se obliga a pagar junto al canon de locación mensual los gastos accesorios por un importe de .....de pagarse el...día de cada mes según las indicaciones previstas en el art. 6 del mismo contrato.

**9. MOROSIDAD.** La falta de pago de una sola cuota del canon excepto lo previsto en el art 5 y 55 de la ley n. 392/1978 o de los gastos por un importe igual a dos mensualidades del canon constituye motivo de resolución del contrato.

**10. GARANTIA.** A garantía de las obligaciones asumidas con el presente contrato, la parte locataria realiza depósito a la parte locadora una suma de Euro -----no imputable a cuenta alquileres no pagados. Dicho depósito será restituido al término del contrato previa verificación de la condición del departamento y siempre que la parte locataria haya cumplido todas las obligaciones derivadas del contrato y de las leyes vigentes. La garantía no acumulará intereses legales.

**11. OPCION DE LA CEDOLARE SECCA.** La parte locadora declara de haber realizado opción del régimen fiscal de la cedolare secca, según el art. 3 del D. Ley 23/2011. Por tal razón el locador renuncia a la facultad de solicitar por todo el período de locación de la opción de actualización del canon, aunque sea previsto en el contrato incluso la variación



del ISTAT art.3, DLgs 14 marzo 2011, n. 23 salvo eventual revocación que será comunicada por medio de carta certificada.

No serán previstos además ningún gasto de registración y de bollo a cargo del locatario salvo eventual revocación por parte del locador comunicado por medio de carta certificada. Las partes podrá delegar la registración del contrato una de las organizaciones que haya prestado asesoramiento en la estipulación del contrato.

**12. MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN ORDINARIA DEL INMUEBLE LOCADO.** La parte locataria es custodio de la cosa locada y deberá mantenerla con la diligencia del buen padre de familia. Además, se encuentra obligada a relizar todas las reparaciones concernientes a los daños provocados por el uso negligente de la cosa locada y de sus accesorios existentes, las pequeñas reparaciones se encuentran reguladas en el art.1609 c.c. Cuando la cosa locada necesita reparación que no se de competencia del inquilino éste se encuentra obligado a realizar tempestivamente comunicación escrita al locador. La parte locataria deberá consentir, previo aviso del locador, el acceso a la unidad inmobiliaria por parte del locador, del administrador, o de una persona encargada por ellos.

**13. PROHIBICIÓN DE SUBLOCACIÓN O CAMBIO DE USO.** Se encuentra prohibido: sublocacar total o parcialmente, introducir personas extrañas al núcleo familiar del locatario, modificar el uso convenido o ceder el contrato.

**14. REGLAMENTO CONDOMINIAL.** La parte locataria se obliga a respetar y hacer respetar a sus propios familiares o dependientes las normas del reglamento condominial y aquellas normas que sean deliberadas por la asamblea condominial.

**15. REGISTRACIÓN DEL CONTRATO.** Tal gasto será subdividido a mitar entre las partes contraentes. En el caso el locador haya optado por el régimen fiscal de la cedolare secca non son previstos los gastos de registración y las marca da bollo.

**16. VISITA DE LOS LOCALES.** La parte locadora se reserva el derecho de visitar el inmueble en modo personal o por medio de personas autorizadas por ellos, los locales dados en alquiler durante todo el curso del período de locación dando previo aviso y motivando las razones. A tal fin la parte locataria se obliga a coordinar con la parte locadora un día laborativo de la semana en la cual será consentida la visita. El horario de la visita será concordado entre las partes y durará como minimo dos horas consecutivas.

**17. EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD.** La parte locataria exonera expresamente a la parte locadora de toda responsabilidad por los daños directos o indirectos que pudiran derivarle



del acto doloroso o culposo de los dependientes de la parte locataria, incluso del portero del edificio.

**18. ELECCIÓN DEL DOMICILIO.** A todos los efectos del presente contrato incluso la notificación de eventuales actos judiciales la parte locataria elige como domicilio el inmueble locado y comunicará dicho cambio en la oficina de la secretaría del Comune en el cual se encuentra situado el inmueble.

**19. AUTORIZACIÓN PARA LA COMUNICACIÓN DE DATOS PERSONALES.** La parte locataria autoriza expresamente al locador a procurar los propios datos personales al administrador del condominio o a terceros para cumplimentar asuntos relacionados a la relación contractual o autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

**20. REENVIO A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY.** Aunque no sea expresamente previsto en el presente contrato las partes hacen reenvío a lo dispuesto por el Código Civil Italiano y por las leyes vigentes en la materia que se entienden transcritas en el presente contrato.

**21. DERECHO DE PRELACIÓN:** El locatario (no tiene derecho de prelación/ tiene derecho de prelación) en el caso de venta del inmueble locado. De ejercitarse según los artículos 38 y 39 de la Ley 27 luglio 1978 n. 392. El locatario (tiene/ no tiene) derecho de prelación en el caso de una nueva locación luego del vencimiento del contrato del inmueble locado, se ejercitarse según lo dispuesto por la Ley del 27 de Julio de 1978 n. 392.

Leído, aprobado y firmado.

BOLOGNA, 07/09/2015

La parte locadora \_\_\_\_\_

La parte locataria \_\_\_\_\_