

# Contratto di Locazione

ad Uso Abitativo

## Tra le Parti

### Il Locatore

La Ditta Individuale **SIMONE TESTINO**, con sede legale in Via San Pio X, 12 A - 16131 Genova (GE), C.F. TSTSMN03L01D969Y e P.IVA 03039920990, iscritta al Registro Imprese di Genova con n. REA GE-528690, qui rappresentata dal titolare Sig. **Simone Testino**.

Nel presente contratto, la Ditta Individuale potrà essere indicata anche con lo pseudonimo commerciale "**ColivingLiguria**".

**Contatti e Coordinate Bancarie:** PEC: simone.testino@legalmail.it – Email: colivingliguria@gmail.com – Telefono: +39 339 637 9372  
IBAN: **IT94I0338501601100080084122** – BIC/SWIFT: **ISYBITMM** – Banca: Isybank.

### Il Conduttore

Il/La Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_.  
Email: \_\_\_\_\_

#### Cittadinanza:

- ☐ Italiana. Codice Fiscale: \_\_\_\_\_
- ☐ Non Italiana.

**Identificazione:** Ai fini del presente contratto, il Conduttore è identificato tramite:

- ☐ Carta di Identità ☐ Passaporto

Il Conduttore si impegna a inviare via email a simone.testino@legalmail.it una copia digitale del documento d'identità sopra indicato. Ai sensi del D.P.R. 445/2000, art. 35, entrambi i documenti sono considerati validi per l'identificazione sul territorio italiano.

*Nota: Laddove siano presenti opzioni multiple, si intende valida e applicabile solo l'opzione contrassegnata.*

## Oggetto della Locazione

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'uso dei seguenti immobili siti nel Comune di **Cairo Montenotte (SV)**, come di seguito specificato.

### A) Unità Immobiliari ad Uso Abitativo

La numerazione delle stanze fa riferimento a quella presentata nella pagina dedicata del sito [simonetestino.pages.dev](http://simonetestino.pages.dev).

- ☐ **Immobile 1:** Foglio 29, Particella 440, **Subalterno 5.**

Porzione: \_\_\_\_\_

- ☐ **Immobile 2:** Foglio 29, Particella 440, **Subalterno 6.**

Porzione: \_\_\_\_\_

- ☐ **Immobile 3:** Foglio 29, Particella 440, **Subalterno 7.**

Porzione: \_\_\_\_\_

- ☐ **Immobile 4:** Foglio 29, Particella 519, **Subalterno 6.**

Porzione: \_\_\_\_\_

### B) Accesso e Uso dei Terreni

- ☐ Foglio 29, Part. 522

- ☐ Foglio 45, Part. 251

- ☐ Foglio 29, Part. 525

- ☐ Foglio 46, Part. 104

- ☐ Foglio 29, Part. 531

- ☐ Foglio 46, Part. 105

- ☐ Foglio 29, Part. 532

- ☐ Foglio 46, Part. 200

- ☐ Foglio 45, Part. 45

- ☐ Foglio 45, Part. 217

- ☐ **Tutti i terreni.**

*Il presente contratto è redatto in lingua italiana. Una copia in lingua inglese viene fornita al Conduttore a solo titolo informativo e non ha alcun valore legale. Il Conduttore dichiara di aver compreso appieno il contenuto della versione italiana, che è l'unica a fare fede e a regolare il rapporto tra le parti.*

## **Si conviene e stipula quanto segue:**

### **Art. 1 - Validità e Modifiche all'Accordo**

Il presente contratto, unitamente ai suoi allegati, costituisce l'accordo integrale tra le parti e sostituisce qualsiasi precedente intesa, sia essa orale o scritta. Qualsiasi modifica alle presenti clausole non sarà valida se non risulterà da atto scritto e firmato da entrambe le parti.

### **Art. 2 - Durata, Corrispettivo e Regime Fiscale**

La presente locazione è stipulata per una durata di \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) settimane, con inizio il \_\_\_\_\_ e termine il \_\_\_\_\_.

Il corrispettivo è pattuito in € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), calcolato su una base di € \_\_\_\_\_ a settimana.<sup>1</sup> Tale importo dovrà essere corrisposto anticipatamente tramite bonifico bancario.

Per le spese per le utenze (acqua, elettricità, etc.):

- ☐ Le spese sono incluse nel corrispettivo.
- ☐ Le spese sono escluse e calcolate a parte.

In merito alla registrazione:

- ☐ Il contratto ha durata pari o inferiore a 30 giorni e non è soggetto a registrazione (art. 4, D.L. 50/2017).
- ☐ Il contratto ha durata superiore a 30 giorni ed è soggetto a registrazione (D.P.R. 131/1986). Le spese di registro (€ 200,00) sono ripartite come segue:

---

<sup>1</sup>Il corrispettivo è determinato tenendo conto delle attuali condizioni dell'immobile e della finalità della locazione, che include l'interesse del Locatore a che l'immobile sia abitato per garantirne la conservazione.

- ☐ Interamente a carico del Conduttore.
- ☐ Interamente a carico del Locatore.
- ☐ Ripartite al 50% tra le parti.

## Art. 3 - Deposito Cauzionale e Sanzioni

A garanzia delle obbligazioni assunte, il Conduttore versa un deposito cauzionale infruttifero pari a due mensilità del canone pattuito, con un importo minimo di **€ 200,00**. Tale deposito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile.

Il Locatore può trattenere somme dal deposito cauzionale esclusivamente per coprire:  
a) sanzioni previste dal presente contratto e dai suoi allegati; b) mancati pagamenti del canone di locazione; c) altri debiti legittimi del Conduttore verso il Locatore, come previsto dalle normative vigenti.

Ogni detrazione dalla cauzione sarà tempestivamente comunicata dal Locatore, tramite PEC dall'indirizzo indicato in epigrafe all'indirizzo email del Conduttore, specificando in dettaglio la causa e l'entità del danno o del debito. Il Conduttore ha facoltà di contestare la detrazione, fornendo prove a supporto, esclusivamente via email. In caso di mancato accordo, la controversia sarà deferita all'autorità giudiziaria competente.

Qualora il deposito cauzionale dovesse ridursi a causa di tali detrazioni, il Conduttore potrà scegliere se recedere dal contratto o se reintegrare la somma entro 30 giorni per ripristinarne il valore originale. Il valore del deposito cauzionale non potrà in nessun caso rimanere al di sotto della soglia di **€ 150,00** per più di 30 giorni consecutivi. Il mancato ripristino del deposito al di sopra di tale soglia entro il termine indicato costituisce grave inadempimento e darà diritto al Locatore di recedere dal contratto e pretendere l'immediata liberazione dell'immobile.

## Art. 4 - Obblighi del Conduttore e Allegati

Il Conduttore si impegna a utilizzare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia e a rispettare integralmente le norme contenute nei seguenti documenti, allegati al presente atto per formarne parte integrante:

- **"Clausola sulla Manutenzione"**
- **"Linee Guida Progettuali"**
- **"Regolamento della Casa"**

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto, letto e approvato specificamente il contenuto di tutti gli allegati.

## Art. 5 - Diritto di Ispezione

Il Locatore, o persona da lui preposta, ha il diritto di effettuare controlli periodici dell'immobile, previo avviso scritto (email o messaggio) di almeno 24 ore, al fine di verificare il rispetto delle clausole contrattuali e degli allegati.

## Art. 6 - Modalità di Sottoscrizione e Firma

Il Locatore invierà dalla propria PEC una versione del presente documento firmata digitalmente (.p7m). Il Conduttore si impegna a stampare, firmare con firma autografa in calce e su ogni pagina degli allegati, e a riconsegnare l'intera documentazione cartacea al Locatore. Le firme elettroniche semplici (es. apposte tramite tablet) non sono considerate legalmente equivalenti.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, \_\_\_\_\_ Data, \_\_\_\_\_

**Il Locatore**

(per la Ditta Individuale Simone Testino, il titolare)

**Il Conduttore**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## Allegato - Clausola sulla Manutenzione

### Stato dell'Immobile e Motivazione del Corrispettivo

Le parti riconoscono che l'immobile, pur essendo ampiamente abitabile e conforme a tutte le normative vigenti in materia di igiene e abitabilità (D.M. 5 luglio 1975), versa in uno stato che, per una vita più agiata e confortevole, potrebbe necessitare di interventi migliorativi. Il basso corrispettivo della locazione è stato determinato tenendo conto di molteplici fattori: lo stato di fatto dell'immobile, il suo valore di mercato, il prezzo di acquisto molto contenuto sostenuto dal Locatore, e l'interesse primario del Locatore a che l'immobile sia abitato per garantirne la conservazione e prevenire il degrado che deriverebbe dall'abbandono.

Lo stato di fatto dell'immobile alla data di inizio del contratto è attestato da un video dettagliato, filmato in data \_\_\_\_\_. Le parti concordano che tale video, salvato sul computer personale MacBook Pro 2024 del Locatore, rappresenta una testimonianza fedele e completa delle condizioni iniziali dell'immobile e costituisce il riferimento per ogni valutazione futura.

### Natura del Rapporto e Obblighi del Conduttore

Si chiarisce in modo inequivocabile che il contratto di locazione non costituisce in alcun modo un rapporto di lavoro. Il Conduttore non è un dipendente, un collaboratore o un subordinato del Locatore.

**Obbligo di Manutenzione Ordinaria.** L'unico obbligo del Conduttore relativo alla manutenzione è quello previsto dalla legge italiana a carico di ogni inquilino, ovvero la **manutenzione ordinaria** a carattere conservativo, come definita dagli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile. Lo scopo è mantenere l'immobile nello stato in cui è stato consegnato (come attestato dal video di cui sopra), salvo il normale deterioramento d'uso.

**Esclusione dell'Obbligo di Ristrutturazione.** Il Conduttore **non ha alcun obbligo** di eseguire lavori di ristrutturazione o miglioria. La sottoscrizione del contratto di locazione è completamente indipendente dalla libera scelta del Conduttore di apportare o meno miglioramenti agli spazi in cui vive. Il Locatore non si aspetta, non organizza né retribuisce in alcuna forma tali lavori.

**Esclusione di Responsabilità del Locatore.** Il Locatore non si assume alcuna responsabilità, nei massimi limiti consentiti dalla legge, per qualsiasi lavoro di miglioria o manutenzione straordinaria che il Conduttore decida di intraprendere di propria spontanea iniziativa. Qualsiasi rischio derivante da tali attività, inclusi danni a persone o cose, è a totale ed esclusivo carico del Conduttore. Si ricorda che il diritto di ispezione da parte del Locatore, come definito nel contratto principale, è finalizzato anche alla verifica della sicurezza e della conformità di eventuali interventi.

## **Sanzioni per Interventi non Conformi**

Qualora il Conduttore, di sua iniziativa, esegua interventi non conformi, si applicheranno le seguenti sanzioni:

**Violazione delle Normative Vigenti.** Nel caso in cui il Conduttore esegua lavori in violazione delle normative urbanistiche, di edilizia o di sicurezza vigenti, sarà tenuto a sostenere tutte le conseguenze previste dalla legge. Sarà inoltre obbligato, a proprie totali spese, a ripristinare lo stato originale dell'immobile o a sanare l'irregolarità, rendendo l'opera conforme sia alla legge sia alle indicazioni dell'allegato "**Linee Guida Progettuali**". In aggiunta, verrà applicata una sanzione di € 100,00, che potrà essere detratta dalla cauzione, fatto salvo il risarcimento di ogni ulteriore danno o costo arrecato a ColivingLiguria.

**Violazione delle Linee Guida Progettuali.** Qualsiasi intervento eseguito in difformità a quanto previsto nell'allegato "**Linee Guida Progettuali**", senza una preventiva autorizzazione scritta e firmata da entrambe le parti che approvi una modifica progettuale, comporterà l'applicazione di una sanzione di € 100,00. Il Conduttore sarà inoltre tenuto a sostenere tutti i costi necessari per rendere l'opera pienamente conforme a quanto stabilito nelle suddette linee guida.