

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art. 2, 1° comma (legge 9/12/1998 n. 431)

Il locatore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx cod. fisc. Xxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxx (xx) il xx/xx/xxxx residente in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, concede in locazione al conduttore xxxxxxxxxxxx

.....residente in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, che accetta per sé e suoi aventi causa l'unità immobiliare posta in xxxxxxxxx

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni :

**01** Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal xx.xx.xx al xx.xx.xx e si intenderà rinnovato per la durata di altri 4 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1 della legge 9 dicembre 1998 n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 6 mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto sarà rinnovato tacitamente per quattro anni alle medesime condizioni.

Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

**02** L'immobile dovrà essere destinata esclusivamente ad uso civile abitazione del conduttore.

Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 27/07/1978 n. 392, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7.4.1988 n. 404.

**03** Al conduttore non è concessa la possibilità di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione del contratto.

**04** Il canone annuo di locazione, avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile sopra descritte e la sua ubicazione, è convenuto in €xxxxx. Non sono comprese nel canone annuo le spese inerenti le forniture dell'acqua, del gas-metano e dell'energia elettrica che verranno pagate dal conduttore previa intestazione dei contatori. Il canone sarà aggiornato ogni anno automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore nella misura della variazione assoluta in aumento all'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello d'inizio del presente contratto.

**05** Il conduttore si obbliga a corrispondere il canone mediante bonifico bancario presso l'istituto di credito xxxxx in n. 12 rate eguali anticipate di €xxxx ciascuna scadenti il 10 di ogni mese mediante disposizione permanente bancaria. Qualora il mancato pagamento di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a una mensilità del canone) costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dalla 398/78.

**06** Nell'ipotesi che sull'immobile o nell'edificio condominiale vengano eseguite rilevanti opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione, di ristrutturazione, ricostruzione o rinnovamento impianti, il locatore può chiedere al conduttore che il canone venga integrato con un aumento non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato, dedotte eventuali indennità e contributi. Tale diritto maturerà dalla richiesta. Per tutte le opere di manutenzione e gestione dell'appartamento si farà riferimento alla tabella predisposta dalla confedilizia e registrata in data 22.11.94 –Atti Privati, n. C46286 allegato al presente contratto come allegato A di cui ne forma parte integrante.

**07** Il ritardo del pagamento da diritto al locatore alla ricezione degli interessi bancari con espressa previsione dell'esonero della costituzione in mora.

**08** Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore ed all'amministratore pro-tempore del condominio nonché ai loro incaricati, motivandone la ragione.

**09** Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata in ottimo stato locativo e adatta all'uso convenuto e così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo i deperimento d'uso, e ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. In ogni caso è vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

**10** Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, della rimessione in pristino, a proprie spese.

**11** Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzione incolpevoli dei servizi.

**12** A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore una somma di €xxxxxx pari a due mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni che saranno corrisposti al conduttore al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

**13** Sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia scale e parti comuni, pulizia e spurgo dei pozzetti, illuminazione vano scala condominiale e passo carraio. Il locatore si sostituirà all'inquilino, qualora questi non vi provveda tempestivamente, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro trenta giorni dall'avvenuta riparazione. In caso contrario, la somma sborsata sarà prelevata dal deposito, che dovrà essere immediatamente integrato dal conduttore.

**14** Il locatore potrà far eseguire riparazioni senza corrispondere alcun indennizzo al conduttore anche se questi, per effetto di esse, subisca incomodi per oltre venti giorni.

**15** Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Le spese di registrazione sono divise in parti uguali fra conduttore e locatore.

**16** A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

**17** Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata se non mediante atto scritto.

**18** Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno rinvio alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

**19** Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675)

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

DATA.....

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE