

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(ex art. 2, comma 1 della legge n. 431 del 9 dicembre 1998)

Il sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ ( ) in via \_\_\_\_\_ n. \_\_, C.F. \_\_\_\_\_,

(di seguito denominato locatore)

### CEDE IN LOCAZIONE

al sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ ( ) alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_, C.F. \_\_\_\_\_;

(di seguito denominato conduttore)

che accetta, per sé ed aventi causa, l'unità immobiliare posta in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ n. \_\_, piano terzo, composta da n. \_\_ vani di abitazione oltre cucina e bagno confinante con vano scala il tutto identificabile al NCEU di \_\_\_\_\_ con la scheda n. \_\_\_\_\_ registrata in data \_\_\_\_\_ al prot. n. \_\_\_\_\_, cat. A/5, cl. 2, vani 3 e completamente ammobiliata come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

- 1) Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ 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, 1° comma della legge 09/12/1998 n. 431 da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 6 mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo del contratto a nuove condizioni e/o per la rinuncia al rinnovo del contratto stesso, comunicando all'altra parte la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare almeno sei 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 di tale procedura il contratto si intenderà rinnovato tacitamente per la medesima durata ed alle medesime condizioni.

- 2) Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente in qualsiasi momento dal presente contratto previo avviso da recapitarsi al locatore a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone componenti il suo nucleo familiare ed è vietato il mutamento, a qualsiasi titolo, dell'uso pattuito, anche se parziale.
- 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) Il canone annuo di locazione (esclusi oneri accessori), avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile e ben note e la sua ubicazione è convenuto in Euro \_\_\_\_\_ pari a Lire \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), con parità Lira/Euro di 1.936,27, che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore in numero quattro rate eguali anticipate di Lire \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) ciascuna, scadenti il primo dei mesi di gennaio, aprile, luglio, ottobre. Il pagamento, anche a mezzo vaglia postale, assegno circolare o bonifico bancario, dovrà essere disponibile presso il domicilio del locatore entro il termine di 20 giorni dalla scadenza. Il canone complessivo sarà aggiornato ogni anno, automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore, nella misura dell'intera variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al secondo mese precedente quello di inizio della locazione.
- 5) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo, per cui si conviene la essenzialità dei termini di pagamento sopra indicati ai sensi dell'art. 1457 Cod. Civ.. Il mancato puntuale

pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a due mensilità del canone) costituisce pertanto in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della legge 27.7.1978 n. 392, con conseguente decorso degli interessi moratori pari al tasso legale maggiorato di cinque punti.

- 6) Il locatore potrà eseguire in qualsiasi momento riparazioni, innovazioni o altro qualsivoglia lavoro sulla cosa locata a suo insindacabile giudizio, anche se non urgenti, senza corrispondere alcun compenso al conduttore anche se questo, per effetto di essi, subisca incomodi per oltre venti giorni, derogandosi così espressamente al disposto degli artt. 1582, 1583 e 1584 Cod. Civ. In ogni caso il conduttore non potrà opporsi, né pretendere alcun compenso o riduzione del canone, nemmeno a titolo di risarcimento danni o rimborso spese.
- 7) Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti e improrogabili 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 rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale, maggiorato di tre punti, sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati (sempre che quest'ultimo raggiunga almeno il 40% del canone di locazione annuo). La citata integrazione decorre dall'inizio dell'annualità contrattuale successiva alla data di ultimazione delle opere e sarà soggetta ad aggiornamento di cui al punto n. 4).
- 8) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata in buono stato locativo, a norma dell'art. 1575 Cod. Civ., ed adatta all'uso convenuto e di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a consegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Al termine della locazione il conduttore non dovrà ridipingere pareti e soffitti con

materiali di qualità e colori analoghi a quelli ora in atto avendovi provveduto all'inizio della locazione. Si impegna, altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile, che dichiara di ben conoscere specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d'uso, e ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. L'infrazione alle norme citate determina, ipso jure, la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

- 9) Ove venga dichiarata l'inagibilità o inidoneità di tutti o parte dei locali od enti comuni locati, il locatore, per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto, dovrà solo restituire la parte della pigione anticipata, proporzionata al mancato godimento del bene, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni, anche nell'ipotesi del secondo comma dell'art. 1578 Cod. Civ..
- 10) Il conduttore esonera il locatore da ogni garanzia e responsabilità per eventuali vizi o carenze di manutenzione della cosa locata, in espressa deroga anche del disposto degli artt. 1578 e 1581 del Codice Civile.
- 11) 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. L'inosservanza del presente patto determina, ipso jure, la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore, ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ.. 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 remissione in pristino, a proprie spese.

12) Ad ogni effetto, specie quelli dell'art. 2051 Cod. Civ., il conduttore è costituito custode della cosa locata ed esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da qualsiasi causa, fatto od omissione, sia propri che di terzi, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

13) Sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90%. Per la ripartizione degli oneri accessori al presente contratto di locazione si fa rinvio alla Tabella ripartizione oneri accessori proprietario/conduttore predisposta dalla Confedilizia e registrata a Roma, Atti Privati, al n. C46286 in data 22.11.1994. Il pagamento di quanto sopra dovrà avvenire mediante il versamento di tre acconti contestualmente al pagamento dei trimestri locatizi per un importo pari ad un terzo degli oneri accessori indicati nel conto consuntivo relativo all'anno precedente ed un saldo finale, in sede di consuntivo, da versarsi entro 2 mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il saldo il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Attualmente ed indicativamente si quantificano detti oneri accessori in Lire \_\_\_\_\_ annui.

14) Il conduttore, in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata, si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale, anche non televisiva, a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo.

15) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati nei casi di manutenzioni ordinarie e straordinarie oppure nel caso in cui, al termine della locazione, il locatore intendesse rilocere l'immobile, o in qualsiasi momento in caso di vendita dell'immobile almeno una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi.

16) In caso di ritardata riconsegna dell'immobile alla scadenza della locazione o nel caso di sua anticipata risoluzione, sarà comunque dovuto dal conduttore, oltre ad un'indennità di occupazione senza titolo pari al canone in corso maggiorato degli oneri accessori, una penale pari al 50% dell'indennità stessa, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni.

17) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del presente ne rilascia quietanza) una somma di Euro \_\_\_\_\_, pari a Lire \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), con parità Lira/Euro di 1.936,27, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

18) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Le spese di registrazione del presente contratto verranno ripartite in parti eguali tra locatore e conduttore. Nel caso di risoluzione anticipata del contratto il conduttore rimborserà al locatore la relativa imposta di registro conseguente alla risoluzione.

19) 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 occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile.

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

21) Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione (Legge 31/12/1996 n. 675).

22) Per quanto non previsto dal presente contratto e salve le norme inderogabili di legge, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto a \_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_

il locatore

il conduttore

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del Codice Civile le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 3 (divieto di sublocazione), 6 (lavori sull'immobile), 7 (integrazione del canone), 9 (inagibilità dei locali), 10 (esonero del locatore da garanzie), 11 (divieto di innovazioni), 12 (responsabilità del locatore), 13 (oneri accessori a carico del conduttore), 15 (accesso ai locali), 16 (ritardata riconsegna), 17 (interessi sul deposito cauzionale), 19 (domicilio del conduttore).

il locatore      il conduttore