

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431

Il/La Sig./Soc.
(di seguito denominato/a locatore) nato a il.....
residente in..... Via.....
Codice fiscale.....

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig./Soc.
(di seguito denominato/a conduttore) nato a..... il.....
residente in..... Via.....
Codice fiscale.....

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita in
alla Via n. civico..... - piano..... scala..... int.....
composta di vani n..... nonché dei seguenti accessori e pertinenze.....

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal.....al.....
e, decorsi i quali il contratto è rinnovato per un ulteriore periodo di anni quattro fatto salvo il
caso in cui il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere
ovvero vendere l'immobile secondo quanto stabilito dall'articolo 3 della legge 9/12/98 n.431.
In tal caso il locatore con comunicazione che dovrà pervenire al conduttore almeno sei mesi
prima della scadenza del contratto, potrà dichiarare l'intenzione di diniego del rinnovo
specificando a pena di nullità il motivo tra quelli tassativamente indicati al comma 1 dell'art.3
della legge 9/12/98 n. 431.

In mancanza della comunicazione, il contratto é rinnovato tacitamente alle medesime
condizioni.

Nel caso in cui il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e
non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato la detta
disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al
ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in
alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di
locazione percepito.

2) Il conduttore, in qualsiasi momento, ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da
recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima.

3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del
conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi.

Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392 nel testo
vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

4) Il canone annuo di locazione è convenuto in €..... annue che il conduttore si obbliga a corrispondere in numero dodici rate mensili di €....., con scadenza il, questo non potrà essere né aumentato né indicizzato per qualunque motivo o ragione.

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. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n 392.

6) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi n'abbiano - motivandola - ragione.

7) Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e d'averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stesso stato in cui l'ha ricevuta salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno. S'impegna, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna del regolamento stesso con la firma del presente contratto; così come s'impegna 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.

8) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile locato ed alla sua destinazione, o alle pertinenze ed impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

9) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

10) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto rilascia quietanza) la somma di €..... pari a mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva d'interessi legali, che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di 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.

11) Sono interamente a carico del conduttore le spese 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 cento.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, 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 il suo amministratore o l'amministratore condominiale) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche per il tramite delle organizzazioni sindacali.

In una col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

12) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condòmini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

13) 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 autorizzato - in caso di inosservanza - a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

14) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentirne la visita almeno una volta alla settimana per due ore, con l'esclusione dei giorni festivi.

15) Il locatore concede / non concede al conduttore il diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo gli art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

16) Il locatore concede / non concede il diritto di prelazione al conduttore nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

17) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà.

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

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

20) Il locatore ed il conduttore si danno reciproca autorizzazione a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

21) Ciascuna parte potrà adire, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, anche a riguardo del canone, la Commissione di Conciliazione Stragiudiziale formata, quanto a due componenti, scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie del presente Accordo, sulla base delle designazioni, rispettivamente del locatore e del conduttore e, quanto ad un terzo, che svolgerà eventualmente funzioni di Presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengono di nominarlo.

22) Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni della legge 9/12/98 n.431, del codice civile, della legge 392/78 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto

.....li.....

Il locatore _____

Il conduttore _____

Ai sensi dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18), 19) 20), 21), 22).

Il locatore _____

Il conduttore _____