

**CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO ABITATIVO
AI SENSI DELL'ART. 2 COMMA 1° L. 431/98**

Con la seguente scrittura privata

La signora nata ail, residente a, n., Cod. Fiscale:
....., LOCATORE

CONCEDE IN LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

alla signora nata a il, residente a, n. .., Cod.
Fiscale:, domiciliata nei locali oggetto della locazione, CONDUTTORE
l'appartamento di sua proprietà sito in, n. – .. piano, composto da, ...
.....,,, così identificato all'Agenzia del Territorio di : Comune, Sez.
.., Foglio ... Mapp. (*inserire descrizione catastale integrale*)

PATTI E CONDIZIONI

Art. 1) Durata.

Il Contratto avrà durata di 4 (quattro) anni con decorrenza dal e scadenza il e
s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al
conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n.
431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata – contenente la specificazione del motivo
invocato – almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e
non lo adibisca, nel termine di 12 (dodici) mesi dalla data in cui ha riacquisito 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, a un risarcimento in misura pari a 36 (trentasei) mensilità dell'ultimo canone di
locazione.

Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto ciascuna delle parti avrà diritto di
attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del
contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla
controparte almeno 6 (sei) prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere
mediante lettera raccomandata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento di tale
raccomandata. In mancanza di risposta, ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto
alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione

(finalizzata all'attivazione della procedura per il rinnovo a nuove condizioni o alla rinuncia al rinnovo) il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni.

Il conduttore può recedere dal contratto dando comunicazione con preavviso di almeno 6 (sei) mesi.

Art. 2) Canone.

Le parti pattuiscono il canone in annui €, (.....), da pagarsi in rate mensili anticipate di €..... (.....) ciascuna entro i primi 5 giorni di ogni mese presso il domicilio del locatore o secondo modalità da stabilire di comune accordo tra le parti.

Art. 3) Aggiornamento.

Il canone inizialmente pattuito verrà aggiornato annualmente dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura del 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente; le differenze potranno essere richieste anche dopo il pagamento del canone. La variazione ISTAT verrà determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello d'inizio della locazione.

Art. 4) Destinazione d'uso.

L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di abitazione del conduttore e della sua famiglia, con divieto di sublocazione anche parziale, di cambio d'uso anche temporaneo, di cessione anche parziale del contratto e di comodato.

Art. 5) Inadempimento del conduttore.

Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento dell'affitto e delle spese condominiali di cui all'art. 9 L.392/78 oltre il 5° giorno della scadenza stabilita nel precedente art. 3 e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute. Le parti pattuiscono che il mancato pagamento, anche parziale, del canone o delle quote per gli oneri accessori entro i termini fissati, così come la sublocazione abusiva, il comodato o il mutamento di destinazione d'uso dei locali, produrranno di diritto la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del locatore a norma degli artt. 1456 e 1457 del Codice Civile.

Art. 6) Addizioni e migliorie.

Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in ottimo stato di manutenzione ed esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi abita e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, previa ridipintura a regola d'arte. L'inquilino non può compiere alcun lavoro, aggiunte o innovazioni

senza il preventivo consenso scritto del locatore fermo restando che, anche se autorizzati, i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del conduttore e verranno rimossi, sempre a sua cura e spese, a fine locazione. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

□ In deroga agli artt. 1592, 1593 C.C., il conduttore dichiara sin d'ora di rinunciare a qualsiasi indennità e/o pretesa per miglioramenti e addizioni da lui apportati, anche se eseguiti col consenso del locatore.

OPPURE

□ Mantenere quanto disposto dagli artt. 1592 e 1593 del c.c.

Art. 7) Manutenzioni e oneri del conduttore.

Restano a carico del conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle, impianti e serramenti. Le spese condominiali pro quota, anche per acconti su semplice richiesta dell'Amministratore e secondo quanto stabilito dall'assemblea, sono a carico del conduttore, così come è a carico del conduttore ogni altro onere inerente l'appartamento locato, come la tassa per l'asporto rifiuti solidi, quella delle acque fognarie ecc. (non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore prelevandone la somma dal deposito cauzionale). Le spese di manutenzione straordinaria di eccezionale entità o comunque erogate per interventi di carattere strutturale (sostituzione di impianti, rifacimento del tetto, degli intonaci esterni, delle fondazioni ecc.) restano a carico del locatore ed il canone pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato. L'aumento decorrerà dalla data di ultimazione delle opere, su richiesta del locatore, e verrà aggiornato annualmente contemporaneamente all'aggiornamento del canone di affitto.

Per la buona conservazione e per garantire l'ottimale funzionamento dell'impianto di riscaldamento autonomo, eventualmente esistente, il conduttore si impegna a far intervenire, a proprie cura e spese, un operatore specializzato ed abilitato ai sensi della normativa vigente per la manutenzione ordinaria, la pulizia, la verifica dell'effettivo tiraggio del tubo di esalazione fumi e la messa a punto della caldaia a gas, con frequenza annuale o inferiore secondo necessità. Di ciò il conduttore dà espressa ed ampia garanzia al locatore. Saranno a carico del conduttore le spese di allacciamento interno di luce, gas, acqua, telefono ecc.

Art. 8) Responsabilità.

Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari o dipendenti il regolamento interno del condominio e comunque le regole di buon vicinato. Il conduttore si impegna a non installare antenne esterne radiotelevisive particolari (salvo il

consenso scritto del locatore e delibera favorevole del condominio), a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio. E' fatto divieto all'inquilino di svolgere nell'unità locata qualsiasi attività professionale, artigianale, commerciale ecc. anche secondaria ed accessoria. E' pure vietato tenere animali pericolosi in modo da recare impedimento a terzi. Il conduttore si impegna a riconsegnare i locali alla scadenza liberi da persone e cose, puliti in ogni loro parte.

Art. 9) Facoltà del locatore.

Al locatore è data facoltà di visitare o di far visitare i locali affittati con preavviso di qualche giorno. Sia in caso di messa in vendita dell'immobile che di fine locazione, il conduttore si obbliga a consentire la visita dell'appartamento una volta la settimana in orario da stabilire. Il conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

Art. 10) Deposito cauzionale.

Il conduttore versa al locatore la somma di € (.....) a titolo di deposito cauzionale, a garanzia dei danni e dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali, che verrà versata su libretto di deposito bancario ove verranno accreditati gli interessi che matureranno nel corso del rapporto; il locatore con la sottoscrizione del presente contratto ne rilascia quietanza.

La somma sarà restituita al termine della locazione dopo trenta giorni dalla regolare riconsegna dei locali una volta rilevata l'inesistenza di danni o di omesse riparazione a carico del conduttore, dopo l'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto e l'eventuale conguaglio delle spese condominiali.

Il deposito cauzionale dovrà essere ricostituito in caso di utilizzo.

Art. 11) Spese.

Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro dovuta per la registrazione del contratto e per le successive annualità sono a carico di entrambe le parti per giusta metà. In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta, è posta per intero a carico del conduttore. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

Art. 12) Clausole essenziali.

Le clausole 3), 4), 5), 6), 8), 10), 12) del presente contratto hanno carattere essenziale, sicché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., a semplice richiesta della parte

interessata e senza necessità di costituzione in mora, salvo al locatore il risarcimento di eventuali danni.

Art. 13) Elezione di domicilio.

Il conduttore elegge domicilio nei locali oggetto di locazione.

Art. 14) Clausola di conciliazione/mediazione

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto verranno deferite al servizio di mediazione della Camera di Commercio di risolte secondo il Regolamento da questa adottato in quanto compatibile con la normativa vigente in materia.

Luogo e Data _____,

Letto, confermato e sottoscritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti dichiarano di approvare specificatamente le clausole contenute negli artt. 3 Aggiornamento, 4 Destinazione d'uso, 5 Inadempimento del conduttore, 6 Addizioni e migliorie., 7 Manutenzioni e oneri del conduttore, 8 Responsabilità, 9 Facoltà del locatore, 10, Deposito cauzionale 11 Spese, 12 Clausole essenziali, 13 Elezione di domicilio e 14 Clausola di conciliazione/mediazione.

Il conduttore autorizza il locatore, relativamente al contratto di locazione sottoscritto, a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali secondo le modalità prescritte D.lgs n. 193/06.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE
