

CONTRATTO DI LOCAZIONE A USO ABITATIVO

(AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 3, DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431)

Il/La sig./soc. di seguito denominato/a locatore (assistito/a da in persona di)

Concede in locazione

al/alla sig. di seguito denominato/a conduttore identificato/a mediante (assistito/a da in persona di) che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via n. civico piano scala int. composto di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno ecc.: indicare quali) non ammobiliato/ammobiliato 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 dal al e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

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

Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di 12 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 disdetto.

o, in alternativa, a un risarcimento in misura pari a 36 mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

- 2) Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.
- 3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente a uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi: Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della legge 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, secondo quanto stabilito dall'accordo definito tra e depositato in data presso il comune di è convenuto in €, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero in n. rate uguali anticipate di Euro ciascuna, scadenti il Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri: secondo quanto stabilito dell'articolo dell'accordo: ovvero dall'articolo del decreto del ministro dei lavori pubblici di concerto con il ministro delle finanze di cui all'articolo 4, comma 3, legge 431/98. Nel caso in cui l'accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata che comunque non potrà superare il 75% della variazione Istat.
- 5) Il pagamento del canone o 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 (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 legge 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 ne abbiano, motivandola, ragione.

- 7) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e, così, di prenderla in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna a 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. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 c.c., di quanto segue ovvero come da allegato verbale di consegna.
- 8) 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.
- 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 ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di € pari a mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di 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.

Altre forme di garanzia

- 11) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori" allegata all'accordo di cui al punto 4). In ogni caso 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 pozzineri 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%. 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, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali.

- 12) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e 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 condomini) 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 fin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato 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 consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità:

- 15) Il locatore *concede/non concede* il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.
- 16) Il locatore *concede/non concede* il diritto di prelazione al conduttore in 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. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.
- 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 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.
- 19) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.
- 20) Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675).
- 21) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla convenzione nazionale di cui all'articolo 4, comma 1, della legge 431/98, al decreto del ministro dei lavori pubblici di concerto con il ministro delle finanze di cui all'articolo 4, comma 2, della legge 431/98 del, all'accordo di cui al punto 4) (eventualmente al decreto del ministro dei lavori pubblici di concerto con il ministro delle finanze di cui all'articolo 4, comma 3, della legge 431/98 emanato il), alle disposizioni del codice civile, della leg-

ge 27 luglio 1978 n. 392, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

22) *Clausola di mediazione.* In ogni caso, compreso quello di cui al D.Lgs 28/2010, art. 5, comma 5, tutte le controversie che dovessero insorgere in relazione al presente contratto o ad esso comunque riconducibili, comprese quelle inerenti la sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e/o risoluzione, saranno sottoposte al tentativo di conciliazione presso la B&B Professione Mediatore S.a.s. di Bertolini Luca & C. - iscritta presso il Ministero della Giustizia al n. 358 del registro degli organismi deputati a gestire tentativi di conciliazione – in base al regolamento di mediazione vigente. Il regolamento, le tabelle delle indennità e la modulistica in vigore al momento dell'attivazione della procedura sono consultabili all'indirizzo internet www.professionemediatore.it .

23) Altre pattuizioni

Letto, approvato e sottoscritto

...., lì

Il locatore

....

Il conduttore

....

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 5), 6), 8), 10), 11), 12), 13), 16), 21), 22) e 24).

Il locatore

....

Il conduttore

....