

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

AI SENSI DELL'ART. 2, 1° COMMA LEGGE 09/12/1998 N. 431

Il sig. _____ nato a _____

il _____ residente in _____

Codice Fiscale: _____ in appresso detto locatore, **LOCA**

a _____ nato a _____

il _____ residente in _____

Codice Fiscale: _____ in appresso detto conduttore che

accetta l' unità immobiliare sita in _____

piano _____ di mq. _____ composta da _____

1) **DURATA** - La locazione avrà la durata di anni 4 (quattro) e cioè dal _____ al _____.

2) **DISDETTA** - Alla scadenza contrattuale, il contratto si rinnoverà per uguale periodo di quello iniziale, e così successivamente salvo che una delle parti non comunichi all'altra con raccomandata dariceversi almeno ____ mesi prima della scadenza la sua volontà di non rinnovare il contratto. Il locatore rinuncia alla facoltà di disdire il contratto alla prima scadenza, fatte salve le ipotesi stabilite dall'art. 3 della legge 431/98 da comunicarsi al conduttore con raccomandata A.R. sei mesi prima della scadenza.

3) **CANONE** - Il canone annuale di locazione viene tra le parti concordato in

• _____ da corrispondersi in ____ rate uguali di • _____ entro il ____ del mese.

4) **AGGIORNAMENTO** - Il canone come sopra pattuito, sarà così annualmente aggiornato:

5) **ONERI ACCESSORI** - Le parti pattuiscono che sono a carico del conduttore le spese di riscaldamento, spurgo pozzi, fornitura elettrica, passo carraio, servizio di pulizia e quelle relative alla fornitura degli altri servizi comuni: alla manutenzione degli impianti comuni della

casa e i corrispondenti oneri amministrativi per millesimi di condominio pari a: _____. A tal fine il conduttore corrisponderà al locatore, unitamente al canone un acconto come da preventivo dell'amministrazione salvo conguaglio a fine di ogni esercizio; l'acconto spese sarà rivisto ogni anno in base al consuntivo dell'anno precedente.

6) **PAGAMENTO** - Il canone e l'acconto spese per oneri accessori si pagano a mezzo _____.

7) **STATO LOCATIVO** - Il conduttore riconosce di ricevere in consegna l'immobile in buono stato ed idoneo all'uso convenuto, e di aver verificato preventivamente l'unità immobiliare, gli accessori e gli impianti. Si obbliga, al momento del rilascio, a restituirlo nello stato in cui è stato consegnato, impegnandosi, durante il periodo locatizio ad eseguire tutte le opere di manutenzione e riparazione che si rendono necessarie per mantenere in buono stato l'unità immobiliare.

8) **CONDOMINIO** - Il conduttore riconosce che l'unità locata fa parte di un condominio e si impegna per sé e per i propri aventi causa al rispetto e all'osservanza delle norme condominiali e del regolamento vigente di cui si dichiara averne preso visione e di accettarlo.

9) **MUTAMENTO DI DESTINAZIONE E SUBLOCAZIONE** - Sono vietati la sublocazione sia parziale che totale, il comodato e la cessione del contratto, fatti salvi i casi previsti dalla legge; è inoltre vietato il mutamento di destinazione, intendendosi la presente clausola come risolutiva ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile. Il locatore avrà facoltà di avvalersi di detta clausola in ogni momento e qualunque sia il periodo di tempo trascorso dal mutamento di destinazione o dal giorno in cui il locatore ne avrà preso conoscenza. E' vietata la sublocazione parziale e totale, il comodato e la cessione del contratto, fatti salvi i casi previsti dalla legge. Gli occupanti dell'alloggio sono numero _____ di persone.

10) **MANCATO PAGAMENTO** - Le parti pattuiscono che il mancato pagamento del canone entro i 20 giorni e degli oneri accessori in misura superiore a due mensilità costituisce

inadempimento contrattuale ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

11) **CAUZIONE** - Se a garanzia delle obbligazioni del presente contratto, il conduttore versa al locatore una cauzione, questa sarà restituita al termine della locazione con gli interessi legali maturati previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e previo l'integrale pagamento del canone e di tutte le spese accessorie a carico del conduttore.

12) **SPESE STRAORDINARIE** - Qualora si eseguano nell'immobile locato o nel condominio rilevanti opere anche se non improrogabili o comunque opere di straordinaria manutenzione, ristrutturazione, ricostruzione, rinnovo di impianti, il canone corrisposto potrà essere integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato nei lavori effettuati; l'aumento decorrerà dall'ultimazione delle opere senza onere di preventiva richiesta.

13) **RIPARAZIONI** - Tutte le riparazioni di cui all'art. 1576 e 1609 C. C. sono a carico del conduttore che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo con diritto di rimborso entro 20 giorni dalla richiesta delle spese sostenute. Il conduttore non può senza il consenso scritto del locatore eseguire innovazioni, migliorie, addizioni, sostituzione di impianti di alcun genere e sarà responsabile verso il locatore e verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti. Le migliorie o innovazioni ancorché autorizzate non daranno al conduttore alcun diritto di rivalsa nei confronti del locatore e si intenderanno acquisite alla proprietà fatto salvo il diritto del locatore di richiederne la rimozione e la riduzione in ripristino a fine locazione.

14) **VISITE** - Il locatore potrà visitare o far visitare l'immobile da suoi incaricati durante la locazione previo avviso al conduttore dalle ore _____ alle ore _____ dei giorni _____.

15) **RECESSO** - Il conduttore potrà recedere anticipatamente dal contratto con obbligo di comunicazione scritta con lettera A.R. da inviarsi al locatore almeno _____ mesi prima dalla data di rilascio dei locali. In tal caso il conduttore corrisponderà sino al rilascio dei locali il

canone, le spese accessorie e di riscaldamento oltre a corrispondere al locatore l'importo della
tassa di registro per l'anticipata risoluzione del contratto.

16) **CONTRATTO E BOLLI** - Le spese di contratto unitamente ai bolli sono a carico del con-
duttore, le spese di registrazione al 50% tra le parti. Ogni modifica al presente contratto deve
risultare da atto scritto, tutte le clausole sono essenziali e la loro inosservanza determinerà la
risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore. Per qualunque contestazione,
comunicazione e notifica giudiziale relativa al presente contratto il conduttore elegge domicilio
nell'immobile locato.

ACCORDI PARTICOLARI - _____

Il locatore _____ **Il conduttore** _____

Il garante

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 C.C. il conduttore dichiara di aver letto tutti gli articoli e di ap-
provarli specificatamente e in particolare gli artt. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16.

_____ li _____ **Il conduttore** _____