

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art. 2, 1° comma Legge 9/12/1998 N° 431

Il Signor nato a
(.....) il Cod. Fisc:
residente in via,
denominato locatore,

Concede in locazione

al Signor:nato a
(.....) il residente ain
via Cod. Fisc:, con
documento di identità rilasciato da
..... il, ai fini del presente contratto
denominato conduttore,

l'unità immobiliare sita in:

..... così composta :
.....
.....

Censita al N.C.E.U. Foglio mapp./partic..... Subcatrendita

Censita al N.C.E.U. Foglio mapp./partic..... Subcatrendita

Attestato Certificazione Energetica: classe I.P.E. kWh/m2

Dichiarazioni di conformità impianti disponibili presso la proprietà.

ai seguenti patti e condizioni:

1) - DURATA: la durata del presente contratto è pattuita in anni 4 (quattro)

dal al

Il locatore, secondo il disposto dell'art. 2, comma 1 della legge 431/98, rinuncia alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza fatta eccezione per le ipotesi stabilite dall'art. 3 della legge citata ove egli intenda adibire l'immobile agli usi stabiliti in detto articolo o effettuare sullo stesso le opere previste nell'articolo medesimo.

La dichiarazione di diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza quadriennale andrà effettuata dal locatore al conduttore a mezzo di lettera raccomandata che dovrà pervenire a quest'ultimo almeno mesi 6 prima della scadenza.

Allo spirare della seconda scadenza contrattuale il contratto si intenderà rinnovato per ulteriori anni 4 ed alle stesse condizioni contrattuali di cui al presente atto se ciascuna delle parti ometterà di dar corso ed attivare la procedura di rinnovo a nuove condizioni.

Entrambe le parti, al fine di evitare il rinnovo tacito del contratto, dovranno comunicare la propria intenzione di procedere alla disdetta a mezzo di lettera raccomandata da inviarsi all'altra parte almeno 6 mesi prima della scadenza del contratto: in tale ipotesi la parte interpellata dovrà rispondere, entro e non oltre giorni 60 dalla data ricezione della raccomandata, ed in mancanza di risposta o di accordo il presente contratto si intenderà scaduto.

2) - RECESSO CONDUTTORE: Il conduttore potrà recedere dal contratto di locazione in qualsiasi momento con preavviso di mesi 6. L'eventuale recesso andrà comunicato al locatore con lettera R.R.. E' fatta salva l'ipotesi di recesso del conduttore di cui all'art. 3, comma 6 legge 431/98.

3) - **CANONE**: Il canone viene pattuito in **Euro*** **annue** (diconsi euro*) da corrispondersi in numero **DODICI** rate **MENSILI** anticipate ciascuna di **Euro*** (diconsi Euro*) da versarsi al domicilio del locatore entro il giorno quinto di ogni mese.

Non è ammesso altro mezzo di pagamento ad eccezione di ulteriori pattuizioni o di diverse indicazioni scritte da parte del locatore.

Il canone, come da sopra pattuito, sarà così annualmente aggiornato:

con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati accertate dall'ISTAT nella misura del **100%** relativo al mese didi ogni anno.

4) - **RISOLUZIONE**: Le parti stabiliscono che il mancato pagamento anche di una sola delle rate del canone e delle spese condominiali, entro i 5 giorni dalla scadenza stabilita nell'art. precedente, costituirà inadempimento contrattuale ai sensi dei richiamati art. 5 e 55 della legge 392/78.

5) - **SPESE ACCESSORIE**: In materia di riparazioni ordinarie, straordinarie ed oneri accessori, si fa riferimento alla tabella "oneri accessori" di cui all'accordo territoriale Comune di Torino del 14 luglio 1999.

Per le spese condominiali verranno versate, secondo richiesta dell'amministratore del condominio, delle rate in acconto che saranno conguagliate a fine anno in base al consuntivo spese. L'acconto spese sarà annualmente aggiornato secondo quanto verificatosi nella gestione precedente.

Tutte le spese relative alle utenze di energia elettrica, telefono, gas, tassa comunale di smaltimento rifiuti ed eventuale tassa passo carraio, saranno a carico del conduttore per tutto il periodo della locazione.

6) - **SPESE STRAORDINARIE**: qualora vengano eseguite sull'unità immobiliare o nell'edificio condominiale, sia nelle parti private che nelle parti comuni, opere anche se non improrogabili, dirette a conservare allo stesso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in base all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione, ristrutturazione, ricostruzione, rinnovo anche di impianti, il canone verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale vigente sul capitale impiegato nei lavori effettuati. Tale aumento decorrerà automaticamente dalla data di ultimazione delle opere senza necessità di richiesta scritta del locatore se non l'indicazione anche orale, dell'aumento.

7) - **SUBLOCAZIONE**: è fatto espresso divieto al conduttore di sublocare sia parzialmente che totalmente l'unità immobiliare salvo consenso scritto del locatore. E a tal fine il conduttore precisa che, al momento della stipula del presente contratto, il suo nucleo familiare risulta composto da n°persone.

8) - **STATO LOCATIVO**: parte conduttrice dichiara di aver ricevuto in consegna l'immobile locato in buono stato locativo ed idoneo all'uso pattuito e di aver verificato preventivamente l'unità immobiliare, gli accessori e gli impianti. Si obbliga, al termine della locazione o al momento del rilascio della stessa, a restituirla nello stato in cui è stata consegnata, impegnandosi durante il rapporto locatizio all'esecuzione di tutte quelle opere manutentive che si renderanno necessarie per mantenere in buono stato l'unità immobiliare. Il conduttore si obbliga altresì a non apportare alcuna modifica ai locali ed

agli impianti senza il preventivo consenso scritto del locatore; l'inosservanza del presente patto determinerà ipso-jure, ai sensi dell'art. 1546 C.C., la risoluzione del contratto a danno e per colpa e spese del conduttore stesso.

Gli eventuali miglioramenti od addizioni autorizzati in forma scritta del locatore, resteranno acquisiti all'unità immobiliare, senza che sia dovuto alcun compenso a favore del conduttore.

9) - CAUZIONE: a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni del presente contratto, compreso il pagamento del canone, il conduttore versa a mani del locatore la somma di Euro (diconsi Euro.....) pari a n° mensilità del canone. Il deposito di cui sopra non sarà fruttifero di alcun tipo di interessi ed andrà restituito al termine del rapporto previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e previo l'integrale pagamento del canone e di tutte le spese a carico del conduttore comprese le rate di riscaldamento maturati sino alla data del rilascio dei locali.

10) -VISITE: il locatore potrà visitare o far visitare l'immobile durante la locazione previo avviso al conduttore nei giorni feriali dalle ore 17.00 alle ore 19.00.

In caso di vendita dell'unità immobiliare il conduttore si obbliga a consentire la visita dei locali al locatore o agenzie da lui incaricate per la vendita nei giorni e negli orari pattuiti pena il risarcimento dei danni.

11) - CONDOMINIO: il conduttore riconosce che l'unità locata fa/non fa parte di un complesso edilizio costituito in condominio, impegnandosi per se, per i propri aventi causa e/o dipendenti al rispetto ed osservanza del regolamento di cui dichiara di aver preso visione e di accettarne integralmente tutte le clausole e si impegna altresì all'osservanza delle regole di buona e corretta convivenza.

12) - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE: l'unità immobiliare, oggetto del presente contratto, verrà destinata ad esclusivo uso di abitazione del conduttore e delle persone con lui conviventi al momento della stipula del contratto.

E' fatto espresso divieto al conduttore di mutare la destinazione anche solo parzialmente o temporaneamente, intendendosi la presente clausola come risolutiva, espressa ai sensi dell'art. 1456 del C.C.

13) - ELEZIONE DI DOMICILIO: per qualunque comunicazione, contestazione o notifica giudiziale relativa al presente contratto, il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato anche nel caso in cui non lo si occupi.

14) - PENALE: in caso di mancato rilascio dell'unità immobiliare o delle sue pertinenze alle scadenze di legge, il conduttore si impegna e si obbliga a corrispondere al locatore un importo giornaliero pari al doppio del canone in corso a titolo di penale giornaliera.

15) - REGISTRAZIONE E BOLLI: le spese di registro del presente contratto, anche per le sue future annualità, saranno a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna; sono a totale carico del conduttore i bolli del presente contratto, i bolli sulle quietanze e, in caso di recesso del conduttore, l'intero importo della tassa di registro per la risoluzione anticipata, importo che, qualora non corrisposto, potrà essere trattenuto dal locatore sul deposito cauzionale versato.

16) - MODIFICHE CONTRATTO: tutte le modifiche, integrazioni, variazioni od aggiunte del presente contratto dovranno risultare sempre da atto scritto.

17) - Il conduttore ed il locatore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

18) - ACCORDI PARTICOLARI:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

il locatore

il conduttore

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del C.C. il conduttore dichiara di aver letto tutti gli articoli del presente contratto e di approvarli specificatamente, ed in particolare agli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 14, 15, 16, 18.

.....

data

il conduttore
