

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD 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, nato a _____ (___) il _____ e residente a/sede legale in
 _____ (___), Via _____ n.
 civico ____ - C.F. _____ P. IVA _____ -
 (assistito/a da _____ in persona di _____)

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig./ra _____ di seguito
 denominato/a conduttore, nato a _____ (___) il _____ e residente in
 _____ (___), Via _____ n. civico ____ -
 C.F. _____ identificato/a mediante⁽¹⁾ _____
 (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. __ locali, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti
 elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.: indicare quali)

_____ superficie (DPR 138/98) mq. _____ - non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI proprietà:; spese generali:; ascensore:; riscaldamento:; acqua:; altre:
--

Comunicazione ex art. 8, 3° comma, d.l. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla l. 8 agosto 1992, n. 359)

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti: - Certificato di collaudo e certificazione energetica:
--

LA LOCAZIONE SARÀ REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI:

1) **DURATA DEL CONTRATTO** - Il contratto è stipulato per la durata di anni _____⁽²⁾ 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 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 disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

2) **RECESSO DEL CONDUTTORE** - Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

3) **DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE** - 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) **DIVIETO DI SUBLOCAZIONE** - Il conduttore potrà/non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto

5) **CANONE DI LOCAZIONE** - Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale per la città di **Canegrate** definito e depositato in data **14 luglio 1999** presso il Comune di **Canegrate** è convenuto in lire _____/euro _____, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero _____ in n. _____ rate eguali anticipate di lire _____ ciascuna, scadenti il _____.

Tale canone é stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei criteri e parametri: (Zona urbana omogenea:⁽³⁾ _____; Sub-fascia:⁽⁴⁾ _____) secondo quanto stabilito ai punti 4.1.a); 4.1.b); 4.1.c) e 4.1.d) dell'Accordo locale sopra citato.

Il canone sarà/non sarà aggiornato ogni anno, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.

6) **REGOLARE PAGAMENTO DEL CANONE** - 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 (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n 392.

7) **ACCESSO ALL'ABITAZIONE** - 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.

8) **CONSEGNA DELL'IMMOBILE** - Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad 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 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. 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.

9) **MODIFICHE, INNOVAZIONI E MIGLIORIE** - Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

10) **ESONERO DI RESPONSABILITA'** - 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.

11) **DEPOSITO CAUZIONALE** - 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 lire _____/euro _____ 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: _____

12) **ONERI ACCESSORI** - 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 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 novanta 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, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le 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.

13) **DIRITTO DI VOTO NELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE** - 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, sulla 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.

14) **ANTENNA TV** - 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 - 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.

15) **VENDITA DELL'IMMOBILE** - 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:

16) **DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI VENDITA** - Il locatore concede/o 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.

17) **DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI NUOVA LOCAZIONE** - Il locatore concede/o 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.

18) **SPESE DI REGISTRAZIONE** - 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.

19) **DOMICILIO DEL CONDUTTORE** - A tutti gli effetti del presente contratto, comprese 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.

20) **MODIFICHE AL CONTRATTO** - Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

21) **TRATTAMENTO DATI PERSONALI** - Il locatore ed il conduttore 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).

22) **RINVIO A NORME VIGENTI** - Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio al D.M. 5 marzo 1999 di cui all'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, all'Accordo locale sopra citato, alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 n. 392, della legge 9/12/1998 n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

23) **CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE** - Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo locale, anche a riguardo del canone di locazione, una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo, sulla base delle designazioni rispettivamente del locatore e del conduttore, - e, quanto a 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, ritengano di nominarlo. In caso di variazioni in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale, composta nei modi sopra indicati, la quale

determinerà nel termine perentorio di novanta giorni il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione.

24) La conclusione del presente contratto – fatto salvo l'esercizio del diritto di prelazione ove concesso, ovvero a termini dell'art. 3, comma 1, legge 431/98 – non comporta di per sé il trasferimento al locatario, con o senza corrispettivo, di quanto locato (art. 121, comma 4, lett. f) d. lgs. 1 settembre 1993 n. 385).

25) ALTRE PATTUZIONI: _____

Letto, approvato e sottoscritto

_____, li _____

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), 3), 4), 6), 10), 11), 12), 13), 14), 16), 21), 22) 23) e 25).

Il locatore

Il conduttore

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

p. l'Associazione della proprietà edilizia

p. l'Associazione sindacale dei conduttori

NOTE

- (1) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'Autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'Autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n. 286/1998.
- (2) La durata minima è di anni tre.
- (3) Indicare il numero della zona urbana omogenea in cui è situato l'immobile secondo il punto 4.1.a) dell'Accordo Locale
- (4) Indicare il numero della fascia in cui è situato l'immobile secondo il punto 4.1.b) dell'Accordo Locale