CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO AI SENSI DELL’ART.1 COMMA 1 DELLA LEGGE 9/12/1998 N. 431

CON LA PRESENTE SCRITTURA PRIVATA IL LOCATORE

Sig. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** nato a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_) il \_\_/\_\_/\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_), alla Via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ n. \_\_, con cod. fisc. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

CONCEDE IN LOCAZIONE AL CONDUTTORE

Sig. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** nato a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_) il \_\_/\_\_/\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_), alla Via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ n. \_\_, con cod. fisc. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

La seguente unità immobiliare: appartamento ubicato in ­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_), alla Via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ n. \_\_, con estremi catastali identificati al foglio \_\_, part. \_\_, sub. \_\_, categoria \_\_\_\_, classe \_\_, vani \_\_, rendita catastale € \_\_\_\_\_\_. La suddetta unità appartiene alla classe energetica globale \_\_, come risultante da A.P.E. eseguito e sottoscritto in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, iscritto all’Ordine di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ della Provincia di \_\_\_\_\_\_\_\_ con matricola \_\_\_\_\_\_.

**PATTI E CONDIZIONI**

**1.** Il contratto è stipulato per durata di anni quattro dal \_\_/\_\_/\_\_\_\_ al \_\_/\_\_/\_\_\_\_ e s’intenderà rinnovato per altri quattro anni nell’ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell’art. 3, comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell’eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà 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. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto s’intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente per quattro anni, alle medesime condizioni.

Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

**2.** Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al locatore con preavviso di sei mesi.

**3.** L’immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi.

**4.** Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l’unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

**5.** Il canone annuo di locazione è convenuto in euro \_\_\_\_\_\_,\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_) che il conduttore si obbliga a corrispondere in/con \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ in n. 12 rate mensili anticipate di euro \_\_\_\_\_\_,\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_) ciascuna.

Il canone potrà/non potrà essere aggiornato con riferimento alla variazione dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati accertate dall’ISTAT.

**6.** Il pagamento del canone o di quant’altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l’importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall’art. 55 della L. 27 luglio, 1978, n.392.

**7.** Ove, nel corso della locazione, si eseguano sull’immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinaria manutenzione o di rilevante entità, il canone come pattuito sarà integrato con un aumento pari all’interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati.

**8.** Il conduttore dovrà consentire l’accesso all’unità immobiliare, previo avviso, al locatore e ai suoi incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione.

**9.** Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all’uso convenuto e, così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custodia della medesima. Il conduttore s’impegna a riconsegnare l’unità immobiliare nello stato medesimo in cui l’ha ricevuto salvo il deperimento d’uso, pena il risarcimento del danno.

**10.** 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 dal locatore.

**11.** Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione ed espressamente quelle riguardanti impianti di acqua, gas, luce e sanitari, a serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e rivestimento. Il conduttore è tenuto, altresì, al pagamento degli oneri accessori per i servizi condominiali indicati nell’art. 9 della L.27.7.1998 n.392 nella misura, modalità e termini di cui al detto art. 9 L.392/78, con diritto a prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

**12.** Le spese per il presente contratto saranno a carico di entrambe le parti in solido. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto dandone notizia al conduttore. Questi anticiperà la quota di sua spettanza, pari alla metà.

**13.** A tutti gli effetti del presente contratto, compreso la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati.

**14.** Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

**15.** Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (L.31 dicembre 1996, n.675).

**16.** Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e della legge 9 dicembre 1998, n.431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto.

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, li’ \_\_/\_\_/\_\_\_\_

Il Locatore Il Conduttore

A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15 e 16.

Il Locatore Il Conduttore