

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Tra il sig. _____, nato a _____ il _____, residente a _____, in via/piazza _____, C.F. _____ e il sig. _____, nato a _____ il _____, residente a _____, in via/piazza _____, C.F. _____ si stipula quanto segue:

1) Con la presente scrittura il sig. _____ concede in locazione al sig. _____ un appartamento destinato ad uso abitativo sito in _____, via _____ n. _____, piano _____, composto di vani _____ oltre servizi, garage, cantina, soffitta, giardino.

L'appartamento è completamente arredato come da elenco sub a) che si allega alla presente.

2) Il contratto ha durata di 4 anni dal _____ al _____.

3) Il locatore, sottoscrivendo il presente contratto, rinuncia espressamente alla facoltà di dare disdetta alla prima scadenza convenzionale fatti salvi i casi di cui all'art. 3, legge 9 dicembre 1998, n. 431, e pertanto alla prima scadenza lo stesso si rinnoverà sino alla data del _____.

In seguito, il contratto si rinnoverà tacitamente di 4 anni in 4 anni salvo il diritto di disdirlo 6 mesi prima della scadenza a mezzo raccomandata a.r. o mezzo equipollente e salva la facoltà di rinnovarlo ai sensi dell'art. 2, comma primo, legge 431/1998.

4) Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore con lettera raccomandata almeno 6 mesi prima dell'effettivo rilascio.

5) Il canone di locazione è stabilito in lire _____ annue da corrispondersi in 4 rate anticipate trimestrali e verrà aggiornato annualmente e automaticamente in relazione agli indici ISTAT nella misura del 100%.

Il mancato pagamento del canone e/o degli oneri accessori per un importo che superi due mensilità del canone costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Il mancato puntuale pagamento del canone e degli oneri accessori costituirà immediatamente in mora il conduttore con la conseguente maturazione degli interessi di legge.

Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti e improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione e per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento del _____% da calcolarsi sull'importo della relativa fattura, dedotta l'IVA. L'aumento decorrerà dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta inviata dal locatore.

6) Sono a carico del conduttore gli oneri accessori di cui all'art. 9 legge 392/1978, nonché il costo delle utenze (gas, luce ecc.) e delle riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. Per quanto previsto in materia vengono espressamente richiamati gli accordi intersindacali e gli usi e consuetudini locali. Il conduttore, prima di effettuare il conguaglio delle spese condominiali, ha diritto di ottenere il rendiconto delle spese corredate dai criteri di ripartizione; ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese presso l'amministratore del condominio.

Il pagamento delle spese condominiali dovrà essere eseguito direttamente a mani dell'amministratore del condominio in relazione alle scadenze previste dal relativo regolamento.

7) Le migliorie e le addizioni eseguite dal conduttore restano acquisite al locatore senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il suo consenso, e ciò ad espressa deroga degli artt. 1592 e 1593 c.c., salvo sempre per il locatore il diritto di pretendere il ripristino dei locali nello stato in cui li ha consegnati. La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno ai sensi dell'art. 1456 c.c. la risoluzione del contratto per fatto o colpa del conduttore. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore a tali fatti avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore.

8) Il locatore è esonerato da ogni qualsiasi responsabilità per danni che allo stesso e ai suoi familiari possano derivare da fatti, omissioni o colpe degli altri residenti nel condominio o di terzi in genere. Parimenti il locatore è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale mancanza di acqua, gas, energia elettrica e/o per la mancata fornitura dei servizi condominiali.

9) Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato in buono stato, impegnandosi a riconsegnarlo al termine della locazione nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso, essendo tenuto in difetto al risarcimento dei danni. Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento condominiale ed eventuali sue modifiche concernenti l'uso delle parti comuni del condominio. È fatto divieto al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possono recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

10) Il conduttore non può sublocare l'immobile né può cedere ad altri il contratto senza il consenso scritto del locatore.

11) Tutte le spese relative alla registrazione del contratto saranno ripartite in parti uguali.

12) Il deposito cauzionale di lire _____ deve ritenersi fruttifero al tasso legale degli interessi.

13) Per ogni controversia che dovesse insorgere foro competente è quello di _____.

14) Per tutto quanto non previsto nel presente contratto le parti si atterranno al codice civile e a tutte le leggi che ineriscono alla locazione urbana anche se inserite in altre discipline (per esempio: impianti autonomi di riscaldamento).

15) Ai sensi della legge 675/1996 le parti dichiarano che tutti i dati contenuti nella presente scrittura saranno utilizzati esclusivamente ai fini dell'esatto adempimento contrattuale e dell'assolvimento di eventuali disposti legislativi inerenti alla locazione urbana.

_____, li _____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE
