

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

Ai sensi dell'art.2 1° comma legge 9/12/1998 n. 431

### TRA

Il/La Sig. .... nato a ..... il ..... residente a .....  
in Via ..... C.F. ...., in qualità di proprietario  
(qui di seguito denominato "Locatore")

### E

Il/La Sig. .... nato a ..... il ..... residente a .....  
in Via ..... C.F. ....,  
(qui di seguito denominato "Conduttore")

### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Il locatore **concede in locazione ad uso abitativo** al conduttore, che accetta, l'unità immobiliare sita in  
....., Via ....., al piano ....., composta da:  
.....  
.....  
Dati catastali: .....

### AI SEGUENTI PATTI E CONDIZIONI

**1) DURATA:** la durata della locazione, oggetto del presente contratto è pattuita in anni 4 (quattro) con decorrenza dal ..... e scadenza al ..... In caso di mancata disdetta inviata da una delle parti con lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza il contratto si rinnoverà per ulteriori quattro anni.

**2) DISDETTA ALLA PRIMA SCADENZA:** alla prima scadenza contrattuale il locatore avrà facoltà di disdettare il contratto unicamente per i motivi di cui all'art. 3 della Legge commi a) b) c) d) e) f) g), e cioè, ove intenda, secondo le modalità stabilite in detto articolo, destinare l'immobile agli usi previsti, effettuare opere od interventi di ricostruzione, ristrutturazione, demolizione o trasformazione, vendere l'immobile a terzi, e nel caso in cui il conduttore abbia disponibilità di altro alloggio libero ed idoneo nello stesso comune o non occupi continuativamente l'immobile locato senza giustificato motivo.

La dichiarazione di diniego del rinnovo del contratto alla prima scadenza per i motivi sopra citati, andrà comunicata dal locatore mediante lettera raccomandata da inviare al conduttore almeno sei mesi prima della scadenza.

**3) DISDETTA ALLA SECONDA SCADENZA:** ciascuna delle parti ha diritto di rinunciare al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

**4) RINNOVO ALLA SECONDA SCADENZA:** In mancanza della comunicazione di cui al precedente punto 3, alla seconda scadenza del contratto, lo stesso si intende rinnovato di ulteriori quattro anni alle medesime condizioni se ciascuna delle parti non attiva la procedura per il rinnovo a nuove condizioni.

**5) PROCEDURA DI RINNOVO a)** alla seconda scadenza del contratto ciascuna parte potrà comunicare all'altra le nuove condizioni contrattuali da inviarsi con lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza. **b)** la parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro 60 giorni dalla data di ricezione della raccomandata.

**c)** In mancanza di risposta o di accordo il presente contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

**6) RECESSO DEL CONDUTTORE:** a) Il Conduttore può recedere dal contratto in qualsiasi momento

**7) CANONE** Il canone annuo di locazione viene consensualmente determinato tra le parti in € ..... che il conduttore si obbliga a corrispondere in numero 12 rate eguali anticipate ciascuna di euro ..... scadenti il giorno 05 di ogni mese con le seguenti modalità :

- in contanti al domicilio del locatore o di un suo incaricato
- mediante bonifico bancario su conto corrente del locatore

**8) AGGIORNAMENTO DEL CANONE** Il canone sarà annualmente aggiornato, senza necessità di richiesta del locatore, in misura pari alla variazione dell'indice ISTAT riferita al mese precedente a quello di inizio del contratto.

**9) ONERI ACCESSORI:** contestualmente al canone, il conduttore corrisponderà al locatore, la somma di euro ..... mensili quale acconto sulle spese accessorie previste a carico del conduttore ai sensi dell'art. 9 della legge 392/78, salvo conguaglio a fine anno in base al consuntivo.

Tale acconto potrà essere annualmente aggiornato con adeguamento al consuntivo dell'anno precedente. Sono interamente a carico del conduttore la tassa comunale di smaltimento rifiuti, il riscaldamento e l'eventuale tassa passo carraio.

**10) INTEGRAZIONE DEL CANONE:** qualora nel corso della locazione vengano eseguite sull'unità o nell'edificio condominiale, sia nelle parti private che in quelle comuni, opere anche non improrogabili, per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che compromettano l'efficienza in base all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione, ristrutturazione, e rinnovo di impianti, il canone corrisposto verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale annuo sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati.

L'aumento decorrerà automaticamente dalla data di ultimazione delle opere senza necessità di preventiva richiesta.

**11) DEPOSITO CAUZIONALE:** viene corrisposto un deposito cauzionale pari a due mensilità del canone.

**12) RISOLUZIONE DEL CONTRATTO:** Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone e degli oneri accessori costituirà motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art.5 legge 392/78 (inadempimento del conduttore) e fatto salvo l'art.55 (Termine per il pagamento dei canoni scaduti) della legge sopra citata.

**13) STATO LOCATIVO:** Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile locato e di riceverlo in consegna in buono stato locativo e idoneo all'uso convenuto e si impegna a restituirlo al termine della locazione, nello stato in cui gli è stato consegnato salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento dei danni, e ad eseguire tutte quelle opere manutentive che si renderanno necessarie per mantenere in buono stato l'unità immobiliare.

Il conduttore riconosce che l'immobile fa parte / non fa parte di uno stabile in condominio. In quest'ultimo caso si impegna al rispetto del regolamento del quale dichiara di aver preso visione.

**14) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE E MODIFICHE:** a) l'immobile è locato ad esclusivo uso d'abitazione del conduttore che si impegna a non mutarne la destinazione anche solo parzialmente o temporaneamente.

b) il conduttore si impegna altresì a non apportare alcuna modifica all'immobile ed agli impianti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

La violazione di tali clausole determinerà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 Cod Civ.

Gli eventuali miglioramenti o addizioni autorizzati dal locatore in forma scritta resteranno acquisiti all'unità immobiliare senza che sia dovuto al conduttore alcun compenso, salvo patti contrari risultanti per iscritto.

**15) SUBLOCAZIONE - COMODATO - CESSIONE CONTRATTO:** Il conduttore non potrà sublocare nè cedere in comodato totalmente nè parzialmente l'immobile, nè cedere a terzi il contratto senza il consenso scritto del locatore. Gli occupanti dell'alloggio sono n una di persone.

**16) RIPARAZIONI ORDINARIE:** Le riparazioni di cui all'art. 1576 Cod. Civ (Mantenimento della cosa in buono stato locativo) e 1600 Cod. Civ (Disposta riparazioni e spese dell'inquilino) sono a carico

Non provvedendovi tempestivamente il conduttore, potrà provvedervi il locatore ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione.

Quando l'immobile locato abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso scritto al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti, il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso purchè ne dia contemporaneamente avviso al locatore.

**17) ESONERO DI RESPONSABILITA':** Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatto doloso e colposo o da omissioni di altri condomini o inquilini dello stabile, di dipendenti del locatore, compreso il portiere, di terzi in genere, e segnatamente per furti.

**18) VISITE:** Il locatore potrà visitare o far visitare l'immobile durante la locazione, previo avviso al conduttore per constatarne lo stato di manutenzione e conservazione.

Nel caso il locatore intendesse vendere l'immobile locato, il conduttore, sin da ora, si obbliga a consentire la visita dell'immobile al locatore od agenzie immobiliari dallo stesso incaricate per la vendita nei giorni e negli orari da stabilirsi al momento della necessità.

**19) ELEZIONE DI DOMICILIO:** Il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato a tutti gli effetti del presente contratto, per qualunque contestazione, comunicazione e notifica giudiziale.

**20) REGISTRAZIONE E BOLLI:** Le spese di registrazione del presente contratto, anche per le future annualità, sono a carico delle parti al 50%. **21) MODIFICHE:** Qualunque modifica al presente contratto dovrà risultare sempre da atto scritto.

.....li.....

Il locatore

Il conduttore

Ai sensi dell'art. 1341 - 1342 Cod Civ le parti approvono specificatamente i seguenti articoli: 8 (Aggiornamento canone) 9 ( Oneri accessori) 10 (Integrazione canone) 11( Deposito cauzionale) 12 (Risoluzione del contratto) 14 ( Mutamento destinazione e risoluzione) 15 ( Sublocazione - Comodato - Cessione contratto) 17 ( Esonero di responsabilità).

.....li.....

Il locatore

Il conduttore