

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO - CANONE LIBERO**

ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L. 9-12-1998 - n. 431

(escluse le fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3)

Con la presente scrittura privata in data .....

Il/La sig./soc. .... nato a

..... il .....e residente

in .....

Via ..... n° .....

C.F..... identificato/a mediante documento d'identità

..... n° ..... Rilasciato da

..... in data ..... di seguito denominato/ a

locatore

**concede in locazione**

Il/La sig./soc. .... nato a

..... il .....e residente

in .....

Via ..... n° .....

C.F.....

identificato/a mediante documento d'identità ..... n°

..... Rilasciato da ..... in data

..... di seguito denominato/ a conduttore,

**che accetta, per sé e suoi aventi causa,**

l'unità immobiliare posta in ..... via

.....

n. ....piano .....scala ..... int. ....composta di n. ....vani,

oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) .....

non ammobiliata / ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

**TABELLE MILLESIMALI:** proprietà ..... riscaldamento

acqua ..... altre

**COMUNICAZIONE** ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

b) codice fiscale del

locatore.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Art. 1) Natura e durata della locazione. Decorrenza. Rinnovo. Disdetta e Recesso**

La locazione avrà la durata di anni 4 (quattro) con inizio dal ..... al.....

La Locazione s'intenderà tacitamente rinnovata per altri 4 (quattro) anni se non sopravviene disdetta da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata A.R. con preavviso di 6 (sei) mesi prima della

scadenza. L'unità immobiliare si concede in locazione per uso promiscuo di abitazione/studio del conduttore e del proprio nucleo familiare.

Il locatore, rinuncia alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza, in ottemperanza all'art. 2, comma 1 della legge di riforma, fatto salvo il caso in cui al termine dei primi 4 (quattro) anni il locatore medesimo intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della Legge di riforma .

Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, avrà la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto in qualsiasi momento, dandone il preavviso di mesi 3 (tre).

In caso di recesso anticipato o disdetta del locatore, lo stesso dovrà corrispondere le spese di registrazione inerenti la risoluzione del contratto.

#### **Art.2) Canone di locazione – importo e pagamenti**

L'importo del canone è liberamente stabilito tra le parti in € ..... annue, dicensi in lettere (euro ..... ) da corrispondersi in rate mensili anticipate di € ..... dicensi in lettere (euro ..... ) cadauna, entro il giorno 5 (cinque) di ciascun mese, oltre al rimborso degli oneri condominiali dovuti.

I pagamenti verranno eseguiti a disposizione irrevocabile RID a favore del locatore sul conto corrente bancario acceso presso Banca .....

Intestato a .....IBAN .....

Il conduttore si obbliga a consegnare al locatore, a pena di risoluzione contrattuale, ed entro 20 gg. (trenta giorni) dalla data odierna, copia dell'ordine di disposizione bancaria permanente inerente il pagamento dei canoni. Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo il pagamento delle rate scadute.

Il conduttore si obbliga a rimborsare al locatore, in aggiunta all'importo del canone - anche eventualmente provvedendo in sua vece - al versamento diretto nelle mani dell'Amministratore di Condominio pro-tempore, le spese ed oneri condominiali - inerenti l'uso ed i servizi comuni.

Le spese condominiali di competenza ammontano a circa € ..... mensili salvo conguaglio e comprendono : pulizia scala e spazi condominiali, ascensore, luce scale .....

**Art. 3) Rivalutazione del Canone.**

Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore e annualmente, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

**Art. 4) Deposito cauzionale.**

Il conduttore versa, contestualmente alla firma del presente contratto, la somma di € ..... diconsi euro .....

La somma a cauzione, verrà restituita 15 gg. (quindici giorni) dopo la regolare riconsegna dei locali.

**Art. 5) Destinazione d'uso.**

L'immobile viene concesso per uso promiscuo di abitazione. Il conduttore si impegna a non emettere fumi nocivi né rumori molesti ed a rispettare il regolamento condominiale dello stabile.

**Art. 6) Dichiarazioni e obblighi del locatore.**

Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con tutte le norme edilizie e urbanistiche.

**Art. 7) Dichiarazioni e obblighi del conduttore.**

Il conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile concesso in locazione e di averlo trovato idoneo ed adatto all'uso, ed esente da difetti che possano pregiudicare l'uso specifico o influire sulla salute.

Dichiara di esonerare il locatore dal produrre certificazioni in ordine alla rispondenza degli impianti.

Eventuali modifiche o migliorie, se fatte dal conduttore, previa consenso scritto del locatore, dovranno essere mantenute e consegnate a fine locazione senza pretesa di indennizzo.

Il locatore dichiara che l'impianto di riscaldamento é autonomo e la caldaia a norma di legge. La pulizia annuale della caldaia, sarà a cura e spese del conduttore. Il locatore consegnerà al conduttore il libretto di caldaia affinché lo stesso possa farvi apporre gli esiti dei controlli periodici.

#### **Art. 8) Spese.**

Sono a carico del conduttore, a norma dell'art. 1609 cod. civ. le riparazioni di piccola manutenzione, limitatamente alla rubinetteria, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi. Le quote condominiali, e le utenze di acqua, luce, gas e telefono e relativi allacci, nonché gli adempimenti connessi con la tassa RSU sono a carico del conduttore. Eventuali manutenzioni straordinarie saranno a carico del locatore.

#### **Articolo 9 - Consegna -**

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locata, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato 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 dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile che l'immobile è **arredato / non arredato**

**Condizioni d'uso e arredamento** .....

#### **Art. 10) Esonero di responsabilità.**

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti ed in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

#### **Art. 11) Visite nell'immobile. Accesso**

Il locatore potrà accedere all'immobile concesso in locazione per nuova locazione o vendita, previa accordo con il conduttore, che dovrà garantire la visita per almeno un giorno a settimana e precisamente il venerdì dalle ore 15,00 alle ore 16,00 salvo diverse pattuizioni.

**Art. 12) Cessione del contratto e sublocazione.**

E' fatto espresso divieto di cessione a qualsiasi titolo anche gratuito e di sublocazione anche parziale, senza il consenso scritto del locatore.

**Art. 13) Assicurazione dell'Immobile**

Il conduttore si obbliga ad assicurare l'immobile per il rischio di incendio e scoppio con polizza a favore del locatore, per un valore corrispondente al valore dell'immobile, per tutta la durata del presente contratto con primaria compagnia assicurativa. La polizza dovrà essere consegnata al locatore entro il termine essenziale di giorni 30 (trenta) giorni dalla data di registrazione e rinnovata ad ogni scadenza annuale nel termine stesso a pena di risoluzione secondo quanto previsto dal successivo art. 14.

**Art. 14) Clausola risolutiva espressa.**

L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti nel presente contratto e in particolare il mancato o ritardato pagamento di anche tre canoni mensili di locazione, o la mancata stipulazione o rinnovazione della polizza assicurativa entro il termine essenziale previsto di cui all'art. 13, produrrà, ipso-jure, la risoluzione del contratto.

**Art. 15) Registrazione.**

Si richiede la registrazione annuale. Le spese di registrazione del presente contratto saranno ripartite a metà tra le parti. I Bolli saranno a carico del conduttore.

Il conduttore provvederà al momento del rinnovo ad eseguire il versamento relativo alla nuova registrazione, provvedendo poi a detrarre la metà della cifra dal canone del mese successivo.

**Art. 16) Varie**

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.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

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 n. 675/96).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali.

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa all'attestazione della prestazione energetica degli edifici.

Letto approvato e sottoscritto in triplice originale.

..... Il .....

Il locatore - anche per ricevuta del deposito cauzionale .....

Il conduttore - anche per ricevuta delle chiavi .....

**Ai sensi dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del presente contratto.**

Il locatore .....

Il conduttore .....