

# CONTRATTO DI LOCAZIONE D'IMMOBILE A USO ABITATIVO

## AI SENSI DELLA LEGGE N° 431/98

I sigg.ri \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_. il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, , in prosieguo denominata semplicemente locatore o parte locatrice, e il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ in prosieguo denominato semplicemente conduttore o parte conduttrice, si conviene e si stipula quanto in appresso ai sensi dell'art. 2 comma 1 della Legge n. 431 DEL 9/12/1998.

1) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che a tale titolo accetta, una unità immobiliare ad uso esclusivo di abitazione sita a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_, \_\_\_ piano \_\_, int. \_\_, con estremi catastali identificati da **foglio** \_\_\_\_, **subalterno** \_\_\_\_, **particella** \_\_\_\_, **categoria** \_\_\_\_, **rendita catastale** \_\_\_\_\_ composta da: \_\_\_\_\_.

**Il conduttore dichiara di essere stato informato circa la prestazione energetica dell'immobile e di ricevere copia del corrispondente attestato (APE).**

2) La locazione avrà la durata di anni quattro con decorrenza dal \_\_\_\_\_ e termine il \_\_\_\_\_ e sarà automaticamente rinnovata per uguale periodo salvo che la parte locatrice neghi il rinnovo automatico per i motivi di necessità di cui all' art. 3 della legge n. 431/98. Dell'eventuale diniego di rinnovazione alla prima scadenza dovrà essere data comunicazione a mezzo lettera raccomandata R/R, che dovrà pervenire al conduttore almeno sei mesi prima della scadenza del contratto. Alla seconda scadenza del contratto, 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 di risposta entro sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione o di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione. Il conduttore potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento con preavviso di sei mesi.

3) Il canone di locazione avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile e la sua ubicazione, è concordato in Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), per ogni anno della durata del contratto, da corrispondersi dal conduttore al locatore in n. 12 rate mensili anticipate di Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) ciascuna entro il giorno 5 di ogni mese.

Il locatore dichiara di volersi avvalere dell'opzione cedolare secca di cui all'art. 3 del Decreto legislativo N. 23 del 14/03/2011, e pertanto rinuncia all'aggiornamento Istat del canone di locazione. In caso di revoca dell'opzione, di cui sarà data comunicazione al conduttore, il canone potrà essere aggiornato in base al 100 % della variazione dei prezzi al consumo accertata dall'Istat.

4) Le spese condominiali ordinarie sono interamente a carico della parte conduttrice. Il riparto delle spese suddette sarà effettuato in base alla superficie dei locali o alla tabella dei millesimi, ove questa esista, e il corrispondente importo dovrà essere pagato dal conduttore direttamente all'amministratore, previo invio da parte del locatore dei bilanci preventivi e consuntivi con relative ripartizioni. Il conduttore dichiara di conoscere il Regolamento interno dello stabile e si obbliga ad osservarlo e a farlo osservare ai familiari conviventi.

5) Sono a carico del conduttore le spese relative alle utenze private di luce, acqua, gas, telefono, tassa per la nettezza urbana.

6) Il pagamento del canone e quello della quota condominiale non potrà essere sospeso né ritardato per nessun motivo. In caso di mancato pagamento anche solo parziale, entro venti giorni dalla scadenza per il canone e due mesi per le spese accessorie, il contratto si intenderà risolto ipso-iure con diritto del locatore di richiedere il risarcimento dei danni.

7) È fatto espresso divieto di sublocazione totale o parziale. Il conduttore dichiara che le persone con lui conviventi alla data di stipula del presente contratto sono:

---

8) Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti, e si obbliga ad usare la cosa locata con diligenza e a non apportare alcuna modifica, addizione o miglioria anche agli impianti, senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice che comunque sarà sempre esonerata a corrispondere qualsivoglia indennità. Il conduttore è tenuto ad eseguire a sua cura le spese di riparazione e conservazione degli impianti interni d'acqua, gas, luce, sanitari e pulizia canna fumaria delle serrature e chiavi, degli infissi, delle pavimentazioni e rivestimenti. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore tramite prelievo dal deposito cauzionale. La cosa locata, alla scadenza, dovrà essere riconsegnata dal conduttore al locatore nelle stesse condizioni in cui viene consegnata.

9) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per interruzioni incolpevoli dei servizi nonché per danni diretti o indiretti che possono derivargli, anche per fatti od omissioni di terzi, in occasione o a causa della sua permanenza nell'immobile locato o nelle sue immediate adiacenze, sempre che tali danni non siano a dolo o colpa grave del locatore.

10) In caso di necessità, il locatore potrà ispezionare o fare ispezionare i locali affittati, previa comunicazione, anche verbale.

11) Nel caso di revoca dell'opzione cedolare secca, la dovuta imposta di registro sarà suddivisa tra le parti in misura del 50% ciascuno.

12) A garanzia di tutti i patti contrattuali il conduttore versa al locatore la somma di Euro 1.900,00 (millenovecento euro) pari a due mensilità a titolo di deposito cauzionale, che sarà produttiva di interessi legali e non potrà mai essere imputata in conto canoni. Tale importo sarà restituito dal locatore al conduttore al momento della riconsegna della cosa locata e quando tutti i patti del presente contratto saranno stati adempiuti.

13) Qualunque modifica al presente contratto può aver luogo e può essere approvata solo mediante atto scritto e tutte le clausole della presente scrittura hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sicché, per patto espresso, la violazione di una soltanto delle dette clausole dà diritto al locatore di chiedere la risoluzione del presente contratto e il risarcimento dei danni.

14) Per quanto concerne le controversie sull'interpretazione e sull'applicazione delle clausole contrattuali, e prima di adire il magistrato, le parti contraenti si impegnano a ricorrere alla commissione conciliativa istituita dall'ASPPI con le Associazioni dell'Inquilinato. Il tentativo di conciliazione, che avrà esito positivo, darà vita a clausole contrattuali interpretative, integrative o aggiuntive che le parti, assistite ai sensi dell'art. 3 legge 431/98 dalle rispettive Organizzazioni, inseriranno nel presente contratto.

15) Il locatore e il conduttore, nella stipula del presente contratto, sono stati assistiti ai sensi dell' art. 2 comma 2 della Legge n. 431/98 rispettivamente dall' ASPPI nella persona di \_\_\_\_\_ e dal \_\_\_\_\_ nella persona di \_\_\_\_\_.

16) Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del contratto, il conduttore elegge domicilio nei locali affittati.

17) Per quanto non espressamente previsto dalla presente scrittura, si applicano le norme delle leggi vigenti e del Codice Civile in materia di locazione.

Data \_\_\_\_\_

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

A norma degli art. 1341 e 1342 del Codice Civile dichiaro di approvare specificamente le clausole contenute nei patti n. 3, 4 , 5, 6, 11, 12.

BOZZA