

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO

AD USO DI ABITAZIONE

L'anno 20....., il giorno del mese di, in, tra i Signori:

....., nato a, il, residente in, via, n., codice fiscale

-Locatore-

E

....., nato a, il, residente in, via, n., codice fiscale

-Conduttore-

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

1) OGGETTO.

Il Sig. concede in locazione ad uso di abitazione al Sig. l'appartamento sito in, via, n., composto da, contraddistinto in catasto al n., foglio, confinante:

2) CANONE DI LOCAZIONE.

Il canone di locazione viene stabilito in Euro annue che il Sig. si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in rate anticipate dell'importo di Euro ciascuna entro il di ogni mese;

3) AGGIORNAMENTO.

Il canone di locazione sarà aggiornato ogni anno secondo la variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente;

4) DESTINAZIONE D'USO.

L'immobile viene locato ad uso di abitazione.

E' fatto espresso divieto al conduttore di modificare la destinazione d'uso dell'immobile locato.

5) ONERI ACCESSORI.

Il conduttore si obbliga a sopportare le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'energia elettrica, dell'acqua e del riscaldamento, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore e alla fornitura di eventuali altri servizi comuni, nonché il 90% delle spese del servizio di portineria;

6) DURATA.

La locazione avrà la durata di anni quattro dal al e alla prima scadenza si rinnoverà tacitamente, alle medesime condizioni, per un periodo di quattro anni, fatti salvi i casi in cui il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3, comma 1°, Legge 9 dicembre 1998, n. 431, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo art. 3.

Alla seconda scadenza del contratto ciascuna delle parti potrà attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia del predetto rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione a mezzo raccomandata A.R. da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve rispondere a mezzo raccomandata A.R. entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata, con l'intesa che in mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla predetta data di cessazione della locazione.

In mancanza della comunicazione intesa ad attivare, alla seconda scadenza, la procedura per il rinnovo del contratto a nuove condizioni o la rinuncia allo stesso, il contratto si intende rinnovato tacitamente alle medesime condizioni per altri quattro anni;

7) RECESSO ANTICIPATO.

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento dandone comunicazione a mezzo raccomandata A.R. con preavviso di mesi sei, ai sensi dell'art. 4, I° comma, Legge 27 luglio 1978, n. 392.

Oppure

7) RECESSO ANTICIPATO.

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto solo per gravi motivi dandone comunicazione a mezzo raccomandata A.R. con preavviso di mesi sei, ai sensi dell'art. 4, II° comma, Legge 27 luglio 1978, n. 392.

8) INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE.

In caso di mancato pagamento del canone di locazione da parte del conduttore, decorsi venti giorni dalla scadenza prevista o degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, il contratto si intenderà risolto di diritto.

9) DIVIETO DI SUBLOCAZIONE.

E' fatto espresso divieto al locatore di sublocare e comodare, in tutto o in parte, la cosa locata o di cedere ad altri il suo contratto;

10) STATO LOCATIVO.

Il conduttore dichiara di aver visitato i locali e di averli trovati, come realmente sono, in buono stato locativo, esenti da vizi che ne diminuiscano l'idoneità all'uso convenuto, compresi tutti gli impianti;

11) INNOVAZIONI.

Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione ai locali, alle pareti, ai soffitti, ai pavimenti, ai serramenti, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso del locatore;

12) ELEZIONE DI DOMICILIO.

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara di essere domiciliato nei locali a lui affidati, anche per il caso che egli, in seguito, più non vi abiti;

13) RICONSEGNA DEI LOCALI.

Alla scadenza del contratto i locali dovranno essere lasciati liberi a disposizione della proprietà in perfetto stato, tinteggiati a nuovo, sia le pareti sia i serramenti; vetri intatti, pavimenti lamiati, servizi e relative apparecchiature sanitarie e scaldabagno dovranno essere consegnati in perfetto stato di conservazione e di funzionamento; le piastrellature in perfetto ordine;

14) CAUZIONE.

Il conduttore s'impegna a versare entro il la somma di Euro pari a tre mensilità di canone a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali.

Su tale deposito il locatore corrisponderà, alla fine di ogni anno, al conduttore un interesse pari a quello legale;

15) DIRITTO DI PRELAZIONE.

Il locatore non concede al conduttore il diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile locato.

Oppure

15) DIRITTO DI PRELAZIONE.

Il locatore concede al conduttore il diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n.392.

16) REGISTRAZIONE E BOLLI.

Tutte le spese del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni, nonché quelle di bollo, di amministrazione, esazione, quietanza ecc. sono a carico del conduttore.

Le spese di registrazione del presente contratto vengono poste a carico dei contraenti in parti uguali;

17) TRATTAMENTO DEI DATI.

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 31 dicembre 1996, n. 675).

18) RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE.

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto si fa riferimento alle norme del codice civile e delle altre leggi in vigore.

Luogo e Data

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 C.C. il conduttore dichiara di aver letto tutti gli articoli e di approvarli specificatamente in particolare: artt. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18.

Luogo e Data

Il Locatore

Il Conduttore