

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

(stipulato ai sensi dell'art.2, comma 3, L.9 dicembre 1998, n.431)

il Sig. nato a il domiciliato in , codice fiscale

**di seguito denominato locatore**

assistito da:

**CONCEDE IN LOCAZIONE A**

il Sig. nato a il domiciliato in , codice fiscale

**di seguito denominato conduttore**

assistito da:

l'unita' immobiliare sita in ( ), n. .

TABELLE MILLESIMALI. Il locatore da' atto dei seguenti dati ed informazioni: tabella millesimale proprieta' ..... tabella millesimale riscaldamento ..... tabella millesimale acqua ..... tabella millesimale ascensore ..... altre ..... certificazione amministrativa e tecnica sulla sicurezza degli impianti .....  
.....certificazione di collaudo ed energetica  
.....

**LA LOCAZIONE SARA' REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI:**

1. Il contratto e' stipulato per la durata di anni 0 con decorrenza dal e scadenza il .
2. Alla prima scadenza, il contratto e' prorogato di diritto di due anni fatta salva la facolta' di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalita' di cui all'art. 3. Alla

scadenza del periodo di proroga biennale 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 della comunicazione il contratto e' rinnovato tacitamente alle medesime condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisitato la disponibilita' dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato la detta disponibilita', agli usi per i quali ha esercitato la facolta' di disdetta, il conduttore avra' diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilita' dell'ultimo canone di locazione percepito.

3. Il conduttore ha facolta' di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

4. L'immobile dovra' essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi: ..... Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

5. Secondo quanto stabilito dall'Accordo definito tra ..... e depositato in data ..... presso il Comune di ..... Il canone annuo di locazione e' convenuto in Euro 0,00 , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero ..... Tale canone e' stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri: secondo quanto stabilito

dall'articolo ..... dell'Accordo: ..... ovvero  
dall'articolo ..... Nel caso in cui l'accordo territoriale di cui al  
presente punto lo preveda, il canone sara' aggiornato annualmente nella misura  
contrattata che comunque non potra' superare il 75% della variazione ISTAT.

6. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non  
potra' essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque  
ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una  
sola rata del canone nonche' di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una  
mensilita' del canone , costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto  
previsto dagli artt. 5 e 55, legge 27 luglio 1978, n. 392.

7. Il conduttore dovra' consentire l'accesso all'unita' immobiliare al locatore, al  
suo amministratore nonche' ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano  
motivandola ragione.

8. Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata  
adatta all'uso convenuto e cosi' di prenderla in consegna ad ogni effetto con il  
ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il  
conduttore si impegna a riconsegnare l'unita' immobiliare locata nello stato  
medesimo 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 della consegna dello stesso con la firma  
del presente contratto, cosi' come si impegna ad osservare le deliberazioni  
dell'assemblea dei condomini. In ogni caso e' vietato al conduttore di compiere  
atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello  
stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi  
dell'art. 1590 c.c. di quanto segue ..... ovvero come da allegato

Verbale di Consegna.

9. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

10. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

12. Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della 'Tabella oneri accessori' allegata all'Accordo di cui al punto 4. In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese in quanto esistenti relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90%. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire in sede di consuntivo entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali. In una col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

13. Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle

spese ed alle modalita' di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del Codice Civile sull'assemblea dei condomini i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprieta' o da almeno tre conduttori.

14. Il conduttore in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potra' pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

15. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unita' immobiliare locata il conduttore dovra' consentire la visita all'unita' immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalita': .....

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

17. Il locatore concede/o non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

18. Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvedera' alla registrazione del contratto,

dandone notizia al conduttore. Questi corrispondera' la quota di sua spettanza, pari alla meta'. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

19. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli piu' non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove e' situato l'immobile locato.

20. Qualunque modifica al presente contratto non puo' aver luogo, e non puo' essere provata, se non mediante atto scritto.

21. 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).

22. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale di cui all'art. 4, comma 1, legge n. 431/1998, al decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'art. 4, comma 2, legge n. 431/1998 del ....., all'Accordo di cui al punto 4 eventualmente al decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'art. 4, comma 3, legge n. 431/1998 emanato il..... alle disposizioni del Codice Civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

23. Le parti di comune accordo potranno adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione e esecuzione del presente contratto la Commissione di Conciliazione stragiudiziale paritetica istituita tra

..... nell'ambito dell'Accordo di cui al punto 4 .

24. Altre pattuizioni:.....

Letto, approvato e sottoscritto.

,

La parte locatrice\_\_\_\_\_

La parte conduttrice\_\_\_\_\_