



CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO ABITATIVO AI SENSI DELL'ART.

2 COMMA 1° L. 431/98

Tra il/la sig./sig.ra nato/a a il,
residente a, vian., Cod. Fiscale:;
d'ora innanzi denominato/a **LOCATORE**

E

il/la sig./sig.ra nato/a a il,
residente a, vian., Cod. Fiscale:;
d'ora innanzi denominato/a **CONDUTTORE**

premessso

Le parti

CONVENGONO E STIPULANO

quanto segue:

Art. 1) Oggetto. Il Locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE

al conduttore, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in,
via n., piano, così descritto al NCEU di : (*necessario
inserire descrizione catastale dell'immobile*).....,

2) Durata. Il Contratto avrà durata di 4 (quattro) anni con decorrenza
dal e scadenza il e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni
nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata ai
sensi dell'art. 3, comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi
a mezzo lettera raccomandata –

contenente la specificazione del motivo invocato – almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta, ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione (finalizzata all'attivazione della procedura per il rinnovo a nuove condizioni o alla rinuncia al rinnovo) il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni.

Art. 3) Canone. Le parti pattuiscono il canone in annui €
(.....), da pagarsi in rate mensili anticipate di €
(.....) ciascuna entro i primi 5 giorni di ogni mese presso il domicilio del locatore o secondo modalità da stabilire di comune accordo tra le parti.

In caso di mancato pagamento del canone il Locatore potrà avvalersi del disposto dell'art. 1456 c.c. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora e il contratto si risolverà di diritto.

Art. 4) Aggiornamento. Il canone inizialmente pattuito verrà aggiornato annualmente dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura del 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente; le differenze potranno essere richieste anche dopo il pagamento del canone. La variazione

ISTAT verrà determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello d'inizio della locazione.

Art. 5) Destinazione d'uso. L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di abitazione del conduttore e della sua famiglia, con divieto di sublocazione anche parziale, di cambio d'uso anche temporaneo, di cessione anche parziale del contratto e di comodato, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 6) Inadempimento del conduttore. Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento dell'affitto e delle spese condominiali di cui all'art. 9 L. 392/78 oltre il 5° giorno della scadenza stabilita nell'art. 3 precedente e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute. Le parti pattuiscono che il mancato pagamento, anche parziale, del canone o delle quote per gli oneri accessori entro i termini fissati, così come la sublocazione abusiva, il comodato o il mutamento di destinazione d'uso dei locali, produrranno di diritto la risoluzione del contratto, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno a favore del locatore a norma degli artt. 1456 e 1457 del Codice Civile.

Art. 7) Addizioni e migliorie. Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in ottimo stato di manutenzione ed esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi abita e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. L'inquilino non può compiere alcun lavoro, aggiunte o innovazioni senza il preventivo consenso scritto del locatore fermo restando che, anche se autorizzati, i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del conduttore e verranno rimossi, sempre a cura e

spese del conduttore, a fine locazione. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. In deroga agli artt.1592, 1593 C.C., il conduttore dichiara sin d'ora di rinunciare a qualsiasi indennità e/o pretesa per miglioramenti e addizioni da lui apportati, anche se eseguiti col consenso del locatore.

Art. 8) Manutenzioni e oneri del conduttore. Restano a carico del conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle, impianti e serramenti. Le spese condominiali pro quota, anche per acconti su semplice richiesta dell'Amministratore e secondo quanto stabilito dall'assemblea sono a carico del conduttore così come è a carico del conduttore ogni altro onere inerente l'appartamento locato come la tassa per l'asporto rifiuti solidi, quella delle acque fognarie ecc. Le spese di manutenzione straordinaria di straordinaria entità o comunque erogate per interventi di carattere strutturale (sostituzione di impianti, rifacimento del tetto, degli intonaci esterni, delle fondazioni ecc.) restano a carico del locatore ed il canone pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato. L'aumento decorrerà dalla data di ultimazione delle opere, su richiesta del locatore, e verrà aggiornato annualmente contemporaneamente all'aggiornamento del canone di affitto.

Per la buona conservazione e per garantire l'ottimale funzionamento dell'impianto di riscaldamento autonomo eventualmente esistente, il conduttore si impegna a far intervenire, a proprie cura e spese, un operatore specializzato ed abilitato ai sensi della normativa vigente per la manutenzione

ordinaria, la pulizia, la verifica dell'effettivo tiraggio del tubo di esalazione fumi e la messa a punto della caldaietta a gas, con frequenza annuale o inferiore secondo necessità. Di ciò il conduttore dà espressa ed ampia garanzia al locatore. Sono a carico del conduttore le spese di allacciamento interno di luce, gas, acqua, telefono ecc. e le relative utenze.

Art. 9) Custodia e responsabilità. Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza e/o abuso. Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissioni di altri inquilini o di terzi e così pure per danni e le molestie che esso in qualsiasi modo, arrecasse agli stessi. Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari o dipendenti il regolamento interno del condominio e comunque le regole di buon vicinato. Il conduttore si impegna a non installare antenne esterne radiotelevisive particolari (salvo il consenso scritto del locatore e delibera favorevole del condominio), a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio. E' fatto divieto all'inquilino di svolgere nell'unità locata qualsiasi attività professionale, artigianale, commerciale ecc. anche secondaria ed accessoria. E' pure vietato di tenere animali pericolosi in modo da recare impedimento ai terzi. Il conduttore si impegna a riconsegnare i locali alla scadenza liberi da persone e cose, puliti in ogni loro parte.

Art. 10) Assicurazione. Il conduttore si impegna ad assicurare l'ente locato

stipulando adeguata polizza assicurativa contro i danni per rischi da incendio, allagamento, demolizione, asporto e ricostruzione e responsabilità civile verso terzi, sollevando e garantendo da ogni responsabilità il locatore anche per tutti i danni che venissero arrecati al bene oggetto della presente locazione e a terzi.

Il Conduttore dovrà consegnare copia della polizza assicurativa e copia della ricevuta di pagamento del relativo premio entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto.

In caso di rinnovazione del contratto il Conduttore dovrà consegnare al Locatore copia della nuova polizza assicurativa e della ricevuta di pagamento del premio almeno trenta giorni prima della data di scadenza del contratto.

Art. 11) Facoltà del locatore. Al locatore è data facoltà di visitare o di far visitare i locali affittati con preavviso di qualche giorno. Sia in caso di messa in vendita dell'immobile che di fine locazione, il conduttore si obbliga a consentire la visita dell'appartamento una volta la settimana in orario da stabilire. Il conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

Art. 12) Modifiche contrattuali. Qualsiasi modifica al contratto di locazione va approvata per iscritto.

Art. 13) Effetti del silenzio e dell'acquiescenza. Il silenzio e l'acquiescenza del locatore in caso di eventuali violazioni o deroghe dei patti sopra precisati ha valore di mera tolleranza priva di effetti giuridici a favore del conduttore.

Art. 14) Spese. Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro dovuta per la registrazione del contratto e per le successive annualità sono a carico di entrambe le parti per giusta metà.

In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta, è posta per intero a carico del conduttore. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

Art. 15) Deposito cauzionale. A garanzia dei danni e del puntuale adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto, il conduttore versa al locatore il deposito cauzionale di € (...../00), pari a n. ... (da 1 a 3) mensilità di canone; il locatore con la sottoscrizione del presente contratto ne rilascia quietanza.

La somma verrà restituita al termine della locazione, solo dopo trenta giorni dalla puntuale e regolare riconsegna dell'immobile in buono stato locativo, rilevata l'inesistenza di danni o di omesse riparazioni a carico del conduttore, dopo l'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto, con tutti i canoni e gli eventuali oneri condominiali pagati.

La somma versata dovrà essere ricostituita in caso di utilizzo.

Art. 16) Clausole essenziali. Le clausole 3), 5), 6), 7), 9), 10) e 15) del presente contratto hanno carattere essenziale, sicchè per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., a semplice richiesta della parte interessata e senza necessità di costituzione in mora, salvo al locatore il risarcimento di eventuali danni.

Art. 17) Elezione di domicilio. Il conduttore elegge domicilio nei locali oggetto di locazione.

Art. 18) Conciliazione ed arbitrato: Tutte le controversie nascenti dal presente contratto, verranno deferite al servizio di Conciliazione della Camera Arbitrale di Venezia presso la Camera di Commercio di Venezia e risolte

secondo il Regolamento di Conciliazione da questa adottato.

Qualora risulti impossibile esperire il tentativo di Conciliazione od in caso di mancato raggiungimento di un accordo, le controversie verranno definite mediante arbitrato amministrato dalla Camera Arbitrale di Venezia, secondo il suo Regolamento, alla quale è demandata la nomina dell'Arbitro unico.

19) Trattamento dati personali. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (D.Lgs. n. 196/2003).

Venezia, (giorno/mese/anno)

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti dichiarano di approvare specificatamente le clausole contenute negli artt. 3 (canone), 4 (aggiornamento), 5 (destinazione d'uso), 6 (inadempimento del conduttore), 7 (addizioni e migliorie), 8 (manutenzioni e oneri del conduttore), 9 (custodia e responsabilità), 10 (assicurazione), 16 (clausole essenziali), 17 (elezione di domicilio), 18 (clausola arbitrale con arbitrato presso la Camera Arbitrale di Venezia).

Venezia, (giorno/mese/anno)

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE