

Contratto di locazione ad uso abitativo

ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n.431

Allegato A all'accordo territoriale per il Comune di Albinea del _____, depositato presso la sede Municipale il _____ e di seguito denominato-Accordo Territoriale-

Albinea li _____

Il Locatore _____
assistito/a da _____ in persona di _____

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al Conduttore _____
assistito/a da _____ in persona di _____
che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in _____ via _____ n. _____,
piano _____, scala _____, int. _____, così composta _____.

Elementi e riferimenti documentali ed informativi sull'immobile ex art. 1 n. 9 del D.M. 5/3/99

- tabelle millesimali (ove esistenti):.....
- estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:.....
- stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche:.....

Con riferimento all'art. 1 n. 8 lettera F del D.M. 5/3/99, le parti si richiamano all'allegato verbale di consegna.

L'immobile viene locato non ammobiliato/ammobiliato, come da verbale di consegna redatto e sottoscritto a parte dai contraenti.

Le parti contraenti dichiarano a propria responsabilità che le dimensioni dell'alloggio oggetto della locazione si collocano nella fascia dimensionale da mq _____ a mq _____

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni (minimo tre) _____ dal _____ al _____. Alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi od effettuare sullo stesso le opere di cui all'art.3 della legge 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità 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 è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

2) Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima. In caso di recesso anticipato del conduttore, lo stesso ne assumerà le relative spese per l'imposta di registro.

3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi _____. Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della L. 27.7.78 n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Cost. 07.04.1988 n. 404. Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

4) Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro _____ che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario in n. _____ rate _____ eguali anticipate di Euro _____ ciascuna, scadenti il _____. Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base della applicazione dell'accordo territoriale per il Comune di Albinea.

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata che comunque non potrà superare il 75% della variazione annuale Istat. L'aumento si applicherà dal mese successivo a quello della data di richiesta.

5) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà 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 (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n. 392.

6) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore o al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione, nei limiti previsti dagli usi e costumi locali, dalle vigenti leggi e tenendo conto dei bisogni del conduttore.

7) Il conduttore dichiara di avere visitato la casa locatagli e di averla trovata tinteggiata di fresco/ non tinteggiata di fresco, adatta all'uso convenuto e -così- di prenderla in consegna ad ogni effetto, con il ritiro delle chiavi, costituendosi dal quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, provvedendo/ non provvedendo al ritinteggio dei locali, 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, così come si impegna ad osservare le deliberazioni della assemblea dei condomini. E' 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'immobile, ai fini dell'art. 1590 C.C., di quanto dichiarato nel presente contratto e/o specificato nell'allegato verbale di consegna.

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

9) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di Euro _____ pari a _____ mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale, qualora non debba essere trattenuto in soddisfacimento di crediti per violazione di obblighi contrattuali.

10) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relativa alle spese ed alle modalità 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 cod. civ. sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

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

12) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "tabella oneri accessori" di cui al p.to 7 e allegato "E" dell'accordo territoriale per il Comune di Albinea. 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.

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 esistenti) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali. In una con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota d'acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

13) Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile d'antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo. Il conduttore potrà /non potrà installare antenna satellitare a proprio rischio e spese, con obbligo di rimozione della stessa e rimessa in pristino, a richiesta del locatore, alla cessazione del contratto.

14) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità: _____

15) Il locatore concede/non concede il diritto di prelazione al conduttore il caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli articoli 38 e 39 della L. 27 luglio 1978, n. 392.

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

17) Le spese di bollo e registrazione del presente contratto sono a carico del locatore e del conduttore nella misura del 50% ciascuno.

Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle Organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del medesimo, previo accordo e disponibilità delle Associazioni stesse.

Le spese dei bolli e delle quietanze dei pagamenti, sono a carico del conduttore.

18) 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.

19) Le modifiche successive alla registrazione del presente contratto, comunque determinate nell'ambito dei termini dell'accordo Territoriale per il Comune di Albinea, non possono aver luogo e non possono essere provate, se non mediante atto scritto.

20) 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 (L. 31 dicembre 1996, n. 675).

21) La parte locatrice e la parte conduttrice potranno individualmente adire, con richiesta da inoltrarsi ad una delle associazioni firmatarie dell'Accordo Territoriale, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del contratto, nonché in ordine alla esatta applicazione dell'Accordo Territoriale, nel quadro del quale si colloca il presente contratto, anche riguardo al canone ad una commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo di cui trattasi- sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto ad un terzo, che svolgerà eventualmente funzioni di presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. La sede della commissione sarà definita, di volta in volta, dai componenti della commissione stessa. In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una commissione stragiudiziale di conciliazione, come sopra composta, la quale determinerà nel termine perentorio di 90 gg. il nuovo canone, a valere sino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale o fino a nuova variazione.

22) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio all'accordo territoriale per il Comune di Albinea, alla Convenzione Nazionale ex art. 4 comma 1 della legge 431/98, al D.M. 05/03/99 ex art. 4 comma 2 della legge 431/98, alle disposizioni del cod. civ., della legge 27 /7/1978, n. 392 per le parti non abrogate, alla legge 431/98, comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

ALTRE PATTUZIONI

Il locatore _____

il conduttore _____

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente- approvano i patti di cui ai punti 1),2),3),4),5),6),8),10),12),15),16),18),21) e 22),

il locatore _____

il

conduttore _____

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

Per _____

Per _____

Le sottoscritte parti contraenti dichiarano di essere state assistite nella stesura del presente contratto di locazione a norma della legge 431/98, del D.M. 05-03-99 nonché dell'accordo territoriale valido per il Comune di Albinea. Rese pertanto edotte del significato delle clausole contrattuali, esonerano espressamente le rispettive organizzazioni sindacali che hanno prestato assistenza da ogni responsabilità per controversie insorgenti afferenti il presente contratto.

IL CONDUTTORE _____

IL LOCATORE _____