

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

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

Il/La/I/ Sig. /Soc. (1).....
di seguito denominato/a/i "locatore",
(assistito/a/i da (2)..... in persona di.....)

CONCEDE / CONCEDONO IN LOCAZIONE

al/alla/ai/ Sig. (1).....
di seguito denominato/a/i/ "conduttore",
assistito/a/i/ da (2)..... in persona di.....
che accetta, per sè e suoi aventi causa, l'unità immobiliare (appartamento)
posta in, Via n....., piano scala....., int.....,
composta di: n..... vani, oltre a cucina e servizi, per complessivi
mq....., e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (balconi
e/o terrazze, ripostiglio, cantina, autorimessa o posto-macchina scoperto, ecc.:
indicare quali) (3), e pertanto, in base a quanto stabilito nell'Accordo territoria-
le concluso ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n.431/1998, fra le Orga-
nizzazioni Sindacali della Proprietà e degli Inquilini, depositato in data
presso il Comune di, la superficie convenzionale complessiva
dell'anzidetta unità immobiliare (e relativi accessori) è di mq, come
entrambe le parti concordano.

L'appartamento in oggetto è / non è ammobiliato, come da separato elenco
sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà, riscaldamento,
acqua, altre

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma, D.L. 11 luglio 1999, n.333, convertito
dalla L. 8 agosto 1992, n. 359. **Estremi catastali** identificativi dell'unità
immobiliare:.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:.....
.....

[Handwritten signatures and initials on the right margin]

La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni (4), dal
al e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo
del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il con-
tratto è prorogato di diritto di due anni fatta salva la facoltà 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. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle
condizioni e con le modalità di cui all'articolo 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, comu-
nicando 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 riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla
prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha
riacquistato 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 disdettato o, in alternativa, ad un
risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di loca-
zione corrisposto.

2) Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto, previo avviso da recapitarsi
a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abita-
zione del conduttore e delle persone con lui attualmente conviventi:

Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della L. 27/7/1978, n. 392 nel
testo vigente a seguito della sentenza Corte cost. 7 aprile 1988, n. 404.

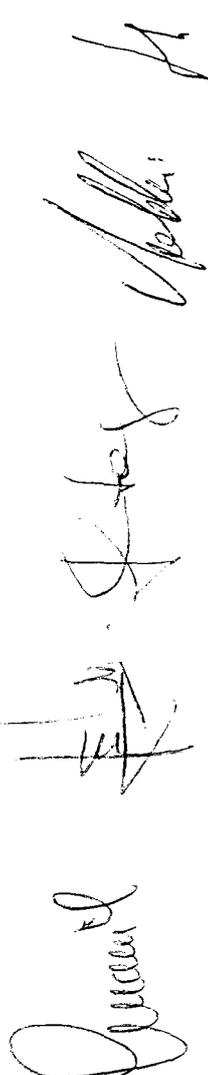
Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte l'im-

Handwritten signatures:
1. Top signature (likely Locatore)
2. Middle signature (likely Conduttore)
3. Bottom signature (likely another party)

mobile locato nè potrà cedere ad altri il presente contratto, a meno che non vi sia il preventivo consenso scritto del locatore; l'inadempimento del conduttore comporterà l'immediata risoluzione di diritto del contratto.

4) Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito nel sopra citato

"Accordo territoriale" (depositato presso il Comune di il), è convenuto in Lire it., che il conduttore si obbliga (ovvero: i conduttori in solido si obbligano) a versare al locatore nel suo domicilio (ovvero mediante bonifico bancario ovvero.....) in n. rate uguali e anticipate di L. ciascuna, scadenti il Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri, secondo quanto previsto nell'Accordo territoriale di cui sopra (v. pagg. 2-3 dell'Accordo ed i relativi Allegati "A"- "B"): ubicazione dell'immobile in Zona unica, con presenza di n. su elementi obiettivi di cui all'Allegato "B" (considerate anche le precisazioni di cui allo stesso Allegato) e precisamente: (indicare i detti elementi, ad es. autorimessa, terrazzo, cantina, cortile, ecc.); e pertanto, il canone dell'appartamento in oggetto rientra nella "fascia di oscillazione" (indicare: minima o massima) della Zona n....., onde, considerata ogni caratteristica dell'immobile (indicare eventualmente quali, ad es. lo stato di manutenzione, la sua particolare ubicazione ecc.), (5) lo stesso canone è stato concordemente determinato in L..... mensili per mq. utile di superficie (e, per gli appartamenti ammobiliati, si aggiunga: con un aumento di L., pari al%, essendo l'appartamento ammobiliato, onde si ha un complessivo canone di L..... per mq utile di superficie), e dunque, considerata l'anzidetta superficie convenzionale di mq, si ha un complessivo canone mensile di L..... ed annuo di L..... Dall'inizio del secondo anno di locazione, il suddetto canone verrà aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nel-



l'anno precedente. Tale aggiornamento sarà automatico, senza bisogno di alcuna preventiva richiesta del locatore.

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 (nonchè 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, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

7) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima; il conduttore s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. S'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, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'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 ed ai sensi dell'art. 1590 C.C., di quanto segue:
.....ovvero come da allegato verbale di consegna.

8) 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.

9) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del

M
Spella.
R. P. S.
S.
S.
S.

locatore medesimo, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

10) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa / non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di L..... 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.

ALTRE FORMA DI GARANZIA

.....
11) Per gli oneri accessori le parti faranno / non faranno applicazione della "Tabella oneri accessori" allegata all'Accordo territoriale di cui sopra (Allegato "D").

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 novanta per cento.

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 a 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 risultane dal

[Handwritten signatures and initials on the right margin]

consuntivo dell'anno precedente.

12) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative 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 codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

13) Il conduttore, in caso di installazione sullo stabile di antenna 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 potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

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 in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli articoli 38 e 39 Legge 27 luglio 1978, n.392.

16) Il locatore concede / 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.

17) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore / il conduttore provvederà alla registrazione del contratto, dandone

avviso al conduttore / al locatore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza alla stipula del presente contratto.

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.

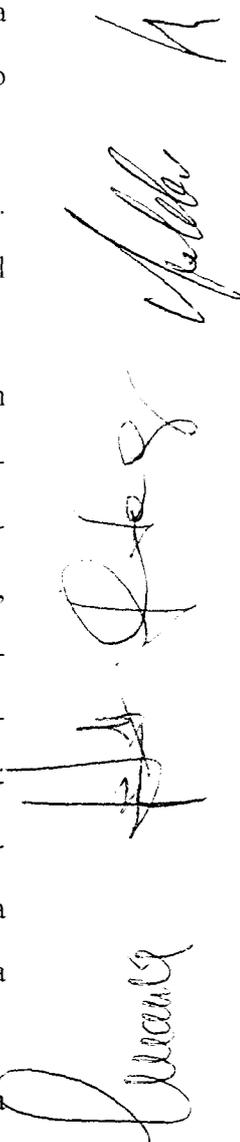
19) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

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 (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

21) Per quanto non previsto dal presente atto, le parti rinviano al precitato D.M. 5.3.1999 ed al summenzionato "Accordo territoriale" nonché alle norme del Codice Civile, alle altre norme vigenti in materia ed agli usi locali.

22) Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale sopra citato, anche con riguardo al canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra le rispettive Organizzazioni firmatarie dell'Accordo anzidetto - sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo - che svolgerà eventualmente le funzioni di Presidente -, sulla base della scelta operata dai due componenti già designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. Il ricorso alla detta Commissione stragiudiziale non è però condizione per l'azione diretta dinanzi all'Autorità giudiziaria.

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

The image shows four handwritten signatures in black ink, arranged vertically on the right side of the page. The signatures are cursive and appear to be the names of the parties involved in the contract. The top signature is the most legible, followed by three others that are more stylized and difficult to read.

una Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione.

ALTRE PATTUZIONI

.....

.....

Letto, approvato e sottoscritto

Rimini, li

Il locatore

Il conduttore

Ai sensi dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1),2),3),4),5),6),8),9),11),13), 14), 22).

Il locatore

Il conduttore

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza:

NOTE

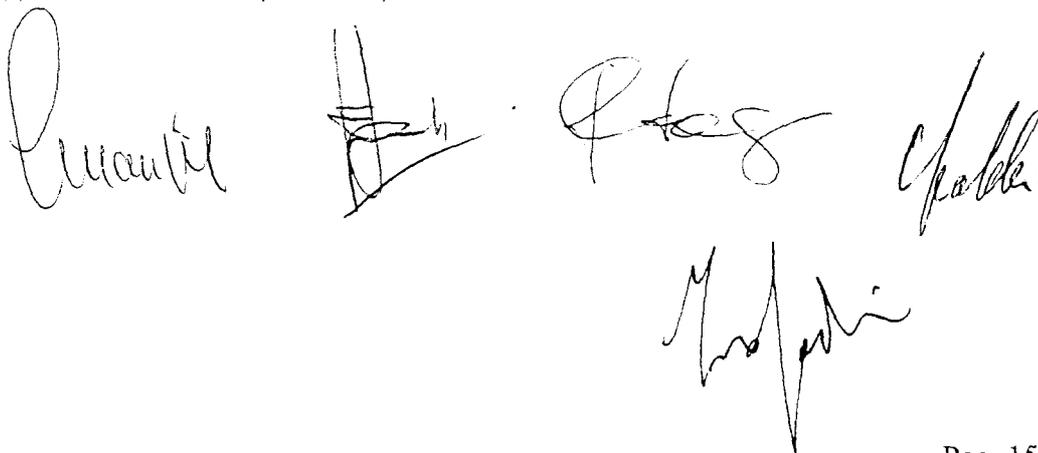
(1) Per le persone fisiche, riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita Iva, nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza delle Organizzazioni di categoria è facoltativa.

(3) Per i balconi, terrazze, cantine, ripostigli, autorimesse, ecc. è opportuno indicare la superficie in mq, considerato quanto stabilito nel citato Accordo territoriale.

(4) La durata minima è di anni tre.

(5) Le indicazioni di cui alla parentesi che precede sono facoltative.

The image shows five handwritten signatures in black ink. From left to right, they are: a large, flowing signature; a signature with a prominent horizontal stroke; a signature with a large loop; a signature with a vertical stroke; and a signature with a large, sweeping stroke. Below the fourth and fifth signatures, there is another signature that appears to be a correction or a second signature for the same person.