

All. 2) al regolamento di alienazione ed uso beni immobili

MODELLO

Tutti i contratti di locazione nelle loro diverse definizioni:

- contratto di locazione a canone libero,
- contratto di locazione concordata,
- contratto di locazione di natura transitoria,
- contratto di locazione a studenti,
- etc.

si riducono a modulistiche similari. Qui si seguito si riporta una schema del contratto di locazione a canone concordato ritenuto il più diffuso.

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431

Il/La Sig./Soc.
di seguito denominato/a: **LOCATORE**

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig.
di seguito denominato/a : **CONDUTTORE**

identificato/a mediante (2) _____

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in

via numero civico piano scala ...int.
composto di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.: indicare quali)

non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI

proprietà

Riscaldamento.....

Acqua.....

Altre.....

CODICE FISCALE del locatore

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI
.....

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA
.....

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

Art. 1) DURATA DEL CONTRATTO

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 contratto é 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'articolo 3 della legge 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 comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

In mancanza della comunicazione il contratto é 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 locazione percepito.

Art: 2) RECESSO del CONDUTTORE

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

Art. 3) DESTINAZIONE D'USO

L'immobile dovrà 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.

Art. 4) CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione secondo quanto stabilito dall'Accordo definito tra le parti e depositato in datapresso il Comune di è convenuto in €(euro,) che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero in n. rate eguali anticipate di €.....(euro.....) ciascuna, scadenti il

Tale canone é stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri: secondo quanto stabilito dall'articolo del decreto Ministri Lavori Pubblici e Fiananze ex articolo 4 comma 3 legge 431/98.

Nel caso in cui l'accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata che comunque non potrà superare il 75% della variazione Istat.

Art. 5) ONERI ACCESSORI

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 per cento.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta.

Art. 6) MANCATO PAGAMENTO

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.

Art. 7) ACCESSO ALL'IMMOBILE

Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivato la ragione.

Art. 8) CONSEGNA DELL'IMMOBILE

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 della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità 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, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso 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.

Art. 9) MODIFICHE E DANNI

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.

Art. 10) LIBERATORIA

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.

Art. 11) DEPOSITO CAUZIONALE

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 lire _____ / 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.

Art. 12) ACCESSO ALL'IMMOBILE

Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa 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:

Art. 13) PRELAZIONE ALLA VENDITA

Il conduttore ha/non ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo l'art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 14) REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. 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 per la stipula del presente contratto.

Art. 15) DOMICILIO

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.

Art. 16) MODIFICHE AL CONTRATTO

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

Art. 17) DATI PERSONALI

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).

Art. 18) RIFERIMENTI NORMATIVI

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale ex articolo 4 comma 1 legge 431/98 del, al decreto dei Ministri e dei Lavori Pubblici e delle Finanze ex articolo 4 comma 2 legge 431/98 del, all'Accordo di cui al punto 5) (eventualmente al decreto Ministri Lavori Pubblici e Finanze ex articolo 4 comma 3 legge 431/98 emesso il) alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 n° 392, della legge 9/12/1998 n°431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Art. 19) FORO COMPETENTE

Le parti di comune accordo potranno adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione e esecuzione del presente contratto presso il Foro di Grosseto.

Art. 20) ALTRE PATTUZIONI

Letto, approvato e sottoscritto

_____, li _____

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), 5), 6), 8) 10), 11), 12), 13), 16),

Il locatore _____

Il conduttore _____