

# Contratto di locazione ad uso abitativo (4+4)

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n. 431)

Il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_ C. F. \_\_\_\_\_, domiciliato in Lecce alla via \_\_\_\_\_, di seguito denominato Locatore

### CONCEDE IN LOCAZIONE

al \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C. F. \_\_\_\_\_, e residente in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_, identificato mediante Carta d'identità n. \_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_, denominato Conduttore, che accetta per sé ed i suoi aventi causa l'unità immobiliare sita in \_\_\_\_\_ (descrizione dell'immobile).

DATI CATASTALI: \_\_\_\_\_. Il locatore dichiara che l'immobile locato è conforme alla normativa edilizia e urbanistica vigente e che gli impianti tecnologici sono conformi alla normativa vigente.

1. USO - L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione.

2. DURATA - Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 a partire dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ e si intenderà rinnovato per anni 4 nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza, disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 L. 9.12.1998 n. 431 da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata AR, contenente la specificazione - a pena di nullità - del motivo invocato.

3. DISDETTA - Al termine della seconda scadenza della locazione, ove le parti abbiano attivato la procedura per il rinnovo del contratto a nuove condizioni, ai sensi dell'art. 2 comma 1 L. 431/98, la locazione sarà disciplinata dal nuovo contratto. In caso contrario, occorre comunicare con raccomandata AR, tre mesi prima della scadenza, la rinuncia al rinnovo. In mancanza di essa il contratto si intenderà rinnovato tacitamente alle medesime condizioni. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, previo avviso da comunicarsi al locatore a mezzo raccomandata AR almeno tre mesi prima del recesso. Al locatore saranno comunque dovuti i canoni e gli oneri accessori maturati sino alla scadenza del preavviso. Resta a carico del conduttore l'imposta di registro per il recesso anticipato del contratto.

4. CANONE E SPESE - Le parti convengono un canone annuo di € \_\_\_\_\_ da pagarsi in \_\_\_ rate mensili anticipate di € \_\_\_\_\_ ciascuna entro il giorno \_\_\_ di ogni mese, da corrispondere al domicilio del locatore, oppure tramite bonifico al conto corrente bancario intestato a \_\_\_\_\_, avente codice Iban \_\_\_\_\_.

*(Il canone non sarà aggiornato ogni anno nella misura della variazione dell'indice ISTAT in quanto il locatore decide di applicare il regime della cedolare secca, e la firma del presente contratto conferma la comunicazione dovuta per il conduttore, facoltativa a seconda dell'adesione o meno al così detto regime della cedolare secca).*

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative all'energia elettrica e al gas metano, al pagamento della TARSU (spazzatura), e al pagamento della quota condominiale come per legge (art. 9 l. n. 392/78)

5. GARANZIE - A garanzia delle obbligazioni assunte il conduttore, versa un deposito cauzionale di € \_\_\_\_\_ pari a \_\_\_ mensilità di canone, con assegno bancario n. \_\_\_\_\_ Banca \_\_\_\_\_; l'intera somma non è imputabile in conto pigione ed è produttiva di interessi da corrispondersi al locatore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale; la firma del presente contratto ne costituisce quietanza.

6. DOVERI DEL CONDUTTORE - Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli, di averla trovata in buono stato ed adatta all'uso convenuto e così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi che avverrà presso l'abitazione in data \_\_\_\_\_, costituendosi da quel momento della medesima custode. Si impegna a consegnarla 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, e ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini, ove esistente. Tutte le riparazioni di piccola manutenzione e sulle cose mobili di cui agli artt. 1576 e 1609 cod. civ. sono a carico del conduttore, che dovrà provvedervi con tempestività. Quanto ai muri verranno lasciati nello stato in cui si trovano vale a dire in buono stato ma non dipinti a nuovo. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite, anche con la tolleranza della parte locatrice,

questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo - a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione - della rimessa in pristino a proprie spese. Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Il Locatore, sempre alla presenza del conduttore, ha la facoltà di ispezionare l'unità immobiliare una volta al mese, in costanza di rapporto locatizio, e una volta alla settimana, previo appuntamento con il conduttore, laddove dovesse intervenire disdetta del contratto; ciò al fine di permettere l'eventuale successiva locazione dell'immobile. A tal fine, il conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità che potesse derivare da fatti dolosi o colposi non a lui imputabili.

**7. INADEMPIMENTI DEL CONDUTTORE** - Ai sensi dell'art. 5 della L. n. 392/78 le parti convengono che il mancato pagamento del canone o degli oneri accessori, oltre il ventesimo giorno della scadenza convenuta, costituisce grave inadempimento, siccome previsto dall'art. 1455 e 1457 cod. civ., e, conseguentemente, produrrà la risoluzione del presente contratto, con ogni conseguenza di legge, per fatto e colpa del conduttore, salvo quanto disposto dall'art. 55 L. 392/78,

Il conduttore, si impegna a non mutare la destinazione d'uso dell'immobile pattuita, nemmeno parzialmente. L'inadempimento di tale obbligazione produrrà la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. da far valere dal giorno in cui ne avrà preso conoscenza, oltre al diritto del locatore di agire giudizialmente per il risarcimento dei danni.

**8. ELEZIONE DI DOMICILIO** - A tutti gli effetti del presente contratto, compreso la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nell'immobile a lui locato e, ove egli più non lo occupi, in \_\_\_\_\_.

In ottemperanza alla legge 31.12.1996, n. 675, le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati in relazione ad adempimenti connessi con la locazione.

**9. MODIFICHE CONTRATTUALI** - Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla L. 09.12.1998 n. 431, alle disposizioni del codice civile, alla L. 27.07.1978 n. 392, e comunque alle norme vigenti ad agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto

Luogo e data

Firme

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9

Il Locatore

.....

Il Conduttore

.....