

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

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

TRA:

il Sig. BIANCHI ANTONIO nato a PADOVA (PD) il 01/01/1980 domiciliato in PADOVA (PD), VIA BIANCHI 1, codice fiscale BNCNTN80A01G224W, di seguito denominato parte locatrice

E:

il Sig. ROSSI PAOLO nato a PADOVA (PD) il 01/01/1980 domiciliato in PADOVA (PD), VIA ROSSI 1, codice fiscale RSSPLA80A01G224V, di seguito denominato parte conduttrice

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice la quale accetta, la seguente unita' immobiliare: immobile sito in PADOVA (PD), VIA BIANCHI n. 1 piano TERRA, composto di n.N vani utili e di n.N accessori .

Per la stipula del presente contratto le parti, di comune accordo, rinunciano ad avvalersi dell'assistenza delle associazioni di categoria, dichiarando che i patti di cui ai successivi articoli rispondono pienamente allo spirito della legge 431/98.

Qualunque modifica al presente contratto non potra' avere luogo, e non potra' essere approvata, se non mediante atto scritto.

2. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE E DIVIETO DI MODIFICHE. La parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati adatti al proprio uso ed in buono stato di manutenzione riconoscendo che sono esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi abita. Si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta o

modifica che non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile non potrà essere effettuata dalla parte conduttrice senza la preventiva autorizzazione scritta del proprietario e comunque resterà a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto alla parte conduttrice, neanche a titolo di rimborso spese. Le parti dichiarano di avere sottoscritto apposito allegato circa l'arredamento presente all'interno dell'edificio. 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 la parte locatrice sin d'ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo a semplice richiesta della parte locatrice, anche nel corso della locazione della rimessione in ripristino, a proprie spese. La parte conduttrice in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora la parte locatrice in caso di inosservanza autorizzata a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese della parte conduttrice, la quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo.

3. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione della parte conduttrice ed eventualmente da altre ..... persone con lei convincenti.

4. DURATA DELLA LOCAZIONE. La durata della locazione viene fissata e stabilita, ai sensi del COMMA 1, dell'art. 2 della legge n. 431/1998, in anni 4, con decorrenza dal 01/01/2000 e scadenza il 31/12/2003. Tale durata si protrarrà automaticamente per un eguale periodo, salvo che la parte locatrice, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale, manifesti alla parte conduttrice la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi od effettuare nello stesso le

opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/1998 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalita' previste nel medesimo articolo.

5. RECESSO ANTICIPATO. La parte conduttrice, dopo il primo anno, qualora ricorrano gravi motivi, potra' recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone comunicazione mediante lettera raccomandata a/r alla parte locatrice con preavviso di 6 mesi. In tal caso la parte conduttrice dovra' rimborsare alla parte locatrice la quota parte del 50% dell'imposta di registro gia' pagata dalla parte locatrice e relativa al periodo intercorrente tra la data della disdetta e la data di naturale scadenza del contratto nonche' la somma necessaria alla comunicazione all'Ufficio delle Entrate dell'anticipata risoluzione del contratto.

6. CORRISPETTIVO. Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di Euro 9000,00 annuali che la parte conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio della parte locatrice in n. 12 rate eguali anticipate di Euro ..... ciascuna, scadenti il giorno 5 di ogni mese. I pagamenti di cui sopra dovranno essere effettuati sul c/c .....

7. AGGIORNAMENTO ISTAT. Il canone cosi' come contrattualmente stabilito sara' annualmente aggiornato, automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta da parte della parte locatrice, nella misura della variazione assoluta accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

8. ONERI ACCESSORI. Oltre al canone sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative al servizio di riscaldamento, la tassa per la rimozione dei rifiuti, quelle elencate dall'art. 9 della legge n. 392/1978 nonche', per patto espresso, il compenso dell'amministratore dello stabile, ove questo sia presente. Le spese condominiali dovranno essere versate sul conto corrente relativo. Tali spese

verranno conguagliate in sede di approvazione del rendiconto che sarà inviato alla parte conduttrice dall'amministratore. L'immobile va riconsegnato così come è stato trovato ad inizio locazione. A fine locazione un addetto alla tinteggiatura, incaricato dalla parte locatrice, valuterà l'esigenza di imbiancatura. Ove quest'ultima si rivelasse necessaria, la parte conduttrice si impegna quindi alla sua esecuzione (radiatorii compresi), la quale dovrà essere effettuata da personale segnalato dalla parte locatrice. La parte conduttrice si impegna altresì, a fine locazione, alla pulizia dei locali.

9. MOROSITA'. Il mancato pagamento di una sola rata del canone o degli oneri accessori per un importo pari a due mensilità del canone costituisce motivo di risoluzione del contratto. Per ogni giorno di ritardo nel pagamento del canone sarà applicato un rateo di mora pari al 6% su base annua.

10. GARANZIA. A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice la somma di Euro 3000,00 non imputabile in conto canoni che verrà restituita al termine della locazione previa verifica delle condizioni dell'immobile e sempre che la parte conduttrice abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto e dalle leggi vigenti. Il deposito sarà fruttifero di interessi legali.

11. OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA. È espressamente pattuito che, in caso di esecuzione dei lavori elencati nell'abrogato art. 23 della legge n. 392/1978, la parte locatrice potrà ottenere dalla parte conduttrice un adeguamento del canone in misura pari al tasso legale sul capitale impiegato. Tale aumento decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene effettuata richiesta.

12. MANUTENZIONE E RIPARAZIONI ORDINARIE DELLA COSA LOCATA. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon

padre di famiglia. Essa e' tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonche' le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. In esse rientrano, per patto espresso, quelle inerenti le parti degli impianti igienico sanitari, elettrico, idrico, del gas, dell'acqua calda, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, di pertinenza esclusiva dell'immobile locato, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, alla fornitura degli altri servizi comuni, alle riparazioni delle condutture idrauliche di scarico ed alle conseguenziali opere di ripristino nonche' la manutenzione periodica degli infissi interni ed esterni. Per gli oneri accessori non considerati le parti faranno applicazione della "Tabella ripartizione oneri accessori proprietario/condotto" predisposta dalla Confedeltizia e registrata a Roma Atti privati n. C 46282 in data 22/11/1994. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire in sede di consuntivo entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, la parte conduttrice avra' diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Avra' inoltre diritto di prendere visione presso la parte locatrice o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente dei documenti giustificativi delle spese effettuate. In una col pagamento della prima rata del canone annuale, la parte conduttrice versera' una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima e' tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice medesima. La parte conduttrice dovra' consentire, previo avviso, l'accesso all'unita' immobiliare locata alla parte locatrice, all'amministratore o a loro incaricati. La parte conduttrice si impegna a far eseguire a sua cura e spese, ad

inizio stagione del riscaldamento, un'accurata pulizia e manutenzione della caldaia del riscaldamento e di produzione di acqua calda che dovra' essere effettuata da personale segnalato dalla parte locatrice. Inoltre la parte conduttrice si impegna ad effettuare la revisione del condizionatore, ove presente, ad inizio della stagione estiva, tramite personale segnalato dalla parte locatrice. Di cio' dovra' darne prova con l'esibizione delle relative fatture o ricevute fiscali.

13. DIVIETO DI SUBLOCAZIONE O CAMBIO D'USO. La parte conduttrice non porta' sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unita' immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

14. REGOLAMENTO CONDOMINIALE. La parte conduttrice e' obbligata a rispettare e a far rispettare ai propri familiari e/o dipendenti, le norme del regolamento condominiale e quelle che venissero deliberate dall'assemblea del condominio. La parte conduttrice avra' diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unita' immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalita' di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, se condominiali. Avra' inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

15. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO. Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico della parte conduttrice. La parte locatrice provvedera' alla registrazione del contratto, dandone notizia alla parte conduttrice. Questa anticipera' la quota di sua spettanza pari alla meta' piu' le spese di bollo.

16. VISITA DEI LOCALI. La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, anche a mezzo di persone delegate, i locali concessi in locazione anche durante il corso della locazione. La parte conduttrice si obbliga altresì a consentire la visita dell'unita' immobiliare concessa in locazione sia agli aspiranti acquirenti, in caso

di vendita dell'immobile, che agli aspiranti nuovi conduttori in caso di risoluzione del presente rapporto. A tal fine la parte conduttrice si obbliga a concordare con la parte locatrice un giorno lavorativo della settimana in cui sara' consentita la visita. L'orario di visita verra' concordato tra le parti ed avra' una durata minima di due ore consecutive.

17. ESONERO DA RESPONSABILITA'. La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilita' per danni diretti ed indiretti che potessero derivarle da fatto dei dipendenti della parte locatrice, compreso il portiere, salvo che non siano cagionati da dolo o colpa grave o da violazione di obblighi derivanti da norme di ordine pubblico.

18. ELEZIONE DI DOMICILIO. A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica di eventuali atti giudiziari la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile locato e presso l'ufficio di segreteria del Comune in cui e' situato l'immobile locato.

19. AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI. La parte conduttrice autorizza espressamente la parte locatrice a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

20. RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia previsto dal Codice Civile e dalle altre leggi vigenti in materia che s'intendono riportate e trascritte nel presente contratto.

21. RISOLUZIONE. In caso di inadempienza ad una delle clausole sopra riportate e di mancato rispetto delle norme di legge, il presente contratto si risolvera' ipso jure con diritto della parte adempiente al risarcimento del danno oltre alla rivalsa per

le spese.

Letto, approvato e sottoscritto.

PADOVA, 01/01/2000

La parte locatrice\_\_\_\_\_

La parte conduttrice\_\_\_\_\_

Ai sensi dell'art. 1341 c.c. la parte conduttrice approva specificatamente per iscritto le seguenti clausole: art. 1 (descrizione dell'immobile), art. 2 (condizioni dell'immobile e divieto di modifiche), art. 3 destinazione dell'immobile , art. 5 (recesso anticipato), art. 8 (oneri accessori), art. 9 (morosita'), art. 10 (garanzia), art. 11 (opere di manutenzione straordinaria), art. 12 (manutenzione e riparazioni ordinarie della cosa locata), art. 13 divieto di sublocazione o cambio d'uso , art. 14 (regolamento condominiale), art. 16 visita dei locali , art. 17 (esonero da responsabilita'), art. 21 (risoluzione).

PADOVA, 01/01/2000

La parte conduttrice\_\_\_\_\_