

Esempio Contratto Locazione

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

AI SENSI DELL'ART. 2 - 1° COMMA DELLA LEGGE 431/98

La signora Paola Vigani, Cod. Fisc. _____ nata il 00.00.19__ a _____ (___), residente a Milano, Via _____ n. __, in prosieguo denominata semplicemente Locatore, CONCEDE IN LOCAZIONE

al signor Roberto Vigani, Cod. Fisc. _____, nata a _____ (___) il 00.00.19__ e residente in Via _____ n. _ di Milano, cittadina italiana identificato a mezzo Carta d'Identità della Repubblica Italiana _____ rilasciata dal Comune di Milano in prosieguo denominato semplicemente Conduttore, CHE ACCETTA

l'unità immobiliare ad uso abitativo sita in Milano (MI) via _____, n. __, di proprietà del Locatore e composta da piano terra con garage, lavanderia, primo piano composto da numero 4 vani oltre cucina e servizi, con annesso giardino e cortile, parzialmente ammobiliato alle seguenti condizioni: 1. Parti. Le parti intendono stipulare il presente contratto di locazione avvalendosi della facoltà di concordare la durata del contratto alle condizioni ed ai sensi dell'art. 2, comma 1, L. n. 431/1998

2. Durata. La durata della locazione viene convenuta in anni quattro (4) cioè dal 01.04.200_ al 31.03.20__ allorchè, si rinnoverà automaticamente per altri quattro anni. Il locatore, in ottemperanza al disposto del citato art. 2, 1° comma, della legge 431/1998, rinuncia alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza, fatto salvo il caso in cui egli, al termine dei primi quattro anni, intenda vendere l'immobile locato come disposto dall'art. 3, legge 431/1998, ovvero adibire lo stesso ad uno degli usi previsti dal medesimo art. 3, legge 431/1998, eseguirvi una delle opere indicate sempre nel citato art. 3, legge 431/1998, ovvero ricorra una delle altre condizioni previste dal più volte citato art. 3.

3. Disdetta del locatore. Ricorrendo una delle ipotesi suindicate il locatore dovrà comunicare al conduttore la disdetta del contratto a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza del primo quadriennio specificandone il motivo. In ogni caso, alla scadenza dei primi quattro anni il conduttore può comunicare disdetta al locatore sempre a mezzo di lettera raccomandata almeno sei mesi prima. Alla seconda scadenza del contratto, ovvero all'ottavo anno di locazione, 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. La parte interpellata deve rispondere a mezzo lettera raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza di comunicazione alla scadenza del secondo quadriennio, il contratto s'intende rinnovato tacitamente alle medesime condizioni per altri quattro anni.

4. Recesso del conduttore. E' consentito al conduttore di recedere dal contratto in qualsiasi momento della locazione qualora ricorrano gravi motivi, che dovranno essere specificamente indicati dandone avviso al locatore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima. Ricorrendo siffatta ipotesi, resta a carico del conduttore il pagamento della imposta dovuta per l'anticipata risoluzione del contratto da versare all'Ufficio del Registro.

5. Canone. Il canone annuale viene stabilito nella misura di €. 0.000,00 (diconsi €. __mila/00), da pagarsi in contanti in 12 rate anticipate di €. _____.00 (diconsi _____/00) ciascuna scadente il giorno 5 di ciascun mese nei modi indicati dal Locatore stesso, ad esclusione degli oneri accessori. Le singole voci di spese degli oneri accessori nonché l'entità degli stessi potranno subire delle variazioni anche nel corso di vigenza del contratto. Il Locatore si riserva di modificare le modalità di pagamento. Le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, senza necessità di apposita richiesta in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, al fine di mantenere al canone concordato lo stesso valore. I bolli sulle ricevute di pagamento sono a totale carico del Conduttore.

6. Deposito cauzionale. A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il Conduttore versa al locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia ampia quietanza, una somma di €. 750,00 pari a n. tre mensilità di canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito verrà reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

7. Oneri accessori. Le parti pattuiscono che competono interamente al Conduttore tutte le spese di ordinaria manutenzione e quelle relative al funzionamento dell'immobile, mentre competono al locatore quelle di manutenzione straordinaria o comunque erogate in funzione di interventi di carattere straordinario sull'edificio (ristrutturazione, sostituzione di impianti etc.). Il pagamento delle spese a carico della parte conduttrice avverrà sulla base della ripartizione delle spese che il Locatore, un suo incaricato o amministratore del condominio, farà pervenire al Conduttore anche a rate di spesa anticipata, salvo conguaglio come da consuntivo di spesa. Il Conduttore si impegna al versamento delle medesime secondo le modalità e termini che gli saranno indicati. Sono inoltre a carico del conduttore le tasse per lo smaltimento dei rifiuti, per passi carrai, etc..

8. Sublocazione, destinazione d'uso e cessione. L'immobile deve essere destinato esclusivamente a

civile abitazione del Conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi. Il Conduttore non può sublocare né totalmente né parzialmente l'immobile salvo consenso del Locatore prestatò in forma scritta così come è fatto divieto al conduttore sia di adibire l'immobile ad uso diverso da quello pattuito e sia di cedere il contratto, intendendosi la clausola come risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 c.c..

9. Spese di bollo e di registrazione. Le spese di registro del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni, sono a carico dei contraenti come per legge, mentre le spese di bollo per il contratto e per le ricevute di pagamento canonici, sono a carico dell'inquilino. Il Locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al Conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza pari alla metà.

10. Pagamento e risoluzione. Il pagamento del canone o di quanto altro dovuto anche per oneri accessori non può venire 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 o di quanto altro dovuto anche per oneri accessori purché di importo pari almeno ad una mensilità, costituisce in mora il Conduttore.

11. Consegna dell'immobile. Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile locatogli e di averlo trovato in buono stato di manutenzione, esente da vizi o difetti che ne diminuiscono il godimento obbligandosi a restituire l'immobile e gli impianti, al termine della locazione, nello stesso stato, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

12. Responsabilità per danni. Il Conduttore è costituito custode della casa locata, egli esonera espressivamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero provenirgli dal fatto colposo di altri inquilini o da terzi, e segnatamente per furti; l'esonero da responsabilità vale anche per l'interruzione di servizi che non siano imputabili a colpa diretta del locatore. Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa o negligenza da spandimenti di acqua, fughe di gas, ecc. da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della casa locata. Il conduttore esonera altresì il locatore per ogni danno diretto dovesse derivare a lui o suoi conviventi e ospiti per le modalità di utilizzo della cosa locata, per l'omessa custodia o vigilanza nell'uso della stessa oppure per l'omessa adozione di ogni cautela fosse da impiegarsi anche per evitare il caso fortuito, restando a carico del locatore solo ogni responsabilità sia a lui imputabile a titolo di dolo.

13. I Miglioramenti, le addizioni e le riparazioni. Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione ai locali, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto, pena la nullità, del locatore. La inosservanza del presente patto determina, ipso jure, la risoluzione del contratto a danno e spese del Conduttore ai sensi dell'art. 1456 C.C.. I miglioramenti e le addizioni eventualmente eseguite dal Conduttore ed autorizzate dal Locatore, se non diversamente stabilito per iscritto, resteranno a favore del Locatore al termine della locazione, senza alcun compenso. Salvi diversi accordi scritti, rimane la facoltà del Locatore di pretendere la restituzione dei locali nello stato in cui vennero affidati ed il ripristino sarà a carico del Conduttore.

14. Riparazioni. Le riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c. sono a carico del Conduttore, così come ogni altra inerente agli impianti e ai servizi; nella manutenzione ordinaria a carico del Conduttore sono comprese le piccole manutenzioni straordinarie e la manutenzione degli infissi interni ed esterni; il Locatore potrà sostituirsi al Conduttore qualora questi non vi provveda tempestivamente e il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro trenta giorni dalla avvenuta riparazione. Il conduttore si obbliga in virtù di quanto disposto dalla legge 10/1991 e dal relativo regolamento di attuazione n. 412/93, e seguenti disposizioni, ad effettuare sull'impianto di riscaldamento autonomo, ogni e qualunque manutenzione ordinaria assumendosi la responsabilità di quanto dovesse accadere in conseguenza dell'inosservanza della presente clausola.

15. Penale. La ritardata consegna dell'immobile locato oltre la data di rilascio fissata in giudizio comporterà una penale a carico del Conduttore pari al doppio dell'ultimo canone per ogni mese di ritardo salvo il risarcimento del maggior danno subito ai sensi dell'art. 1591 C.C..

16. Visite all'immobile. Il Conduttore si impegna a consentire al Locatore o ai suoi incaricati l'accesso all'immobile oggetto del presente contratto, per mostrarlo a coloro che volessero acquistarlo o prenderlo in locazione, dandone preavviso anche telefonicamente almeno tre giorni prima.

17. Impossibilità sopravvenuta. Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inabitabilità o l'inidoneità all'uso contrattuale di tutti, o parte, locali, il Locatore per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto dovrà solo restituire la parte della pigione anticipatagli, proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni, salva l'ipotesi del 2 capov. dell'art. 1578 c.c.

18. Elezione di domicilio. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, 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 di Annone Veneto (VE).

19. Privacy. Le parti reciprocamente si autorizzano, relativamente al contenuto del presente contratto, a comunicare, ove occorrente a richiesta di P.A. o Polizia Giudiziaria, a terzi i rispettivi dati anagrafici e personali secondo le modalità previste dalla legge 675/1996.

20. Normativa e Modifiche. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Cod. Civ. dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non per atto scritto.

21. Trattative. Le parti riconoscono che le clausole componenti il presente contratto sono state oggetto di singole trattative e discussioni e di avere sottoscritto quanto specificato nelle clausole contrassegnate dai nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 sulle quali hanno soffermato particolarmente la loro attenzione.

Eraclea, li 01.03.200_.

IL LOCATORE IL CONDUTTORE

A norma degli artt. 1341 e 1342 del c.c. le parti previa lettura di ogni clausola e riletture di quelle del presente contratto di cui ai punti 1 (parti), 2 (durata), 3 (disdetta locatore) e 4 (recesso conduttore), 5 e 6 (canone e deposito cauzionale), 7 (oneri accessori), 8 (sublocazione, destinazione d'uso e cessione), 10 (pagamento e risoluzione), 11 (consegna immobile), 12 (responsabilità danni), 13 (miglioramenti, addizioni e riparazioni), 14 (riparazioni), 15 (penale), 16 (visite all'immobile), 17 (Impossibilità sopravvenuta), 18 (Elezione di domicilio), dichiarano espressamente di approvarle.

Eraclea, li 01.03.200_.

IL LOCATORE IL CONDUTTORE

www.avvocati.venezia.it