

CONTRATTO DI LOCAZIONE PARZIALE A USO ABITATIVO

Il sig. [...], nato a [...], il [...], codice fiscale [...], residente in [...], di seguito denominato locatore,

CONCEDE IN LOCAZIONE

a

[...]

Residente in: [...]

Nato/a a: [...]

Codice fiscale : [...]

di seguito denominato conduttore (al singolare), che accetta, la porzione dell'unità immobiliare al seguente indirizzo

[...]

di proprietà esclusiva del locatore e meglio individuata al punto 1.

A seguito di tali premesse, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

1. OGGETTO

Il locatore nella sua qualità di proprietario, concede in locazione ad uso civile abitazione al sig. ..., che accetta, la porzione dell'immobile sito al piano [...] del fabbricato in [...] di mq [...], composta di n. [...] vani, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio [...], Particella [...], Sub. [...], Cat. [...] e dotata altresì di:

Cantina n° [...] Parcheggio n° [...] Altro: [...]

limitatamente al locale adibito a camera da letto e contraddistinta nella planimetria allegata con il colore rosso (all. A). Al conduttore è attribuito l'uso esclusivo del locale indicato e l'utilizzo condiviso degli spazi comuni quali cucina (compresi gli elettrodomestici) bagno e _____.

2. DURATA

Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro) decorrenti dal [...] al [...] e si intenderà rinnovato per altri 4 (quattro) anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 art. 3 comma 1, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata - contenente la specificazione del motivo invocato - almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di 12 (dodici) mesi dalla data in cui ha riacquisito 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 disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

3. RINNOVO A NUOVE CONDIZIONI

Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto, ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento, in difetto di risposta ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione, il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni.

4. RECESSO DEL CONDUTTORE

Il conduttore ha facoltà di recedere per giustificati motivi dal contratto in qualsiasi momento, dando comunicazione al locatore con preavviso di 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

5. CANONE DI LOCAZIONE E MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il canone di locazione annuo è convenuto tra le parti in € [...] ().

Il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore il canone sopra indicato a mezzo [...], in numero di 12 (dodici) rate mensili di € [...] () ciascuna, da versare entro il giorno [...] di ogni mese.

Il canone sarà aggiornato annualmente, a partire dal mese di _____, nella misura del ____ della variazione assoluta degli indici ISTAT.

6. INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE

Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori, trascorsi venti giorni dalla data di scadenza, quando l'importo non pagato supera quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto.

7. SUBLOCAZIONE

È fatto divieto al conduttore di sublocare o concedere in comodato o consentire a terzi l'uso sotto qualsiasi forma contrattuale, in tutto o in parte, l'immobile locato, pena la risoluzione del contratto.

8. CONSEGNA E STATO DELL'IMMOBILE LOCATO

Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile locato e di averlo trovato adatto all'uso convenuto e di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da tale momento custode del medesimo.

Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata e gli arredi *ivi* contenuti nello stato medesimo in cui li ha ricevuti, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

A tal fine, si allega verbale di constatazione delle condizioni dell'immobile e di inventario che costituiscono parte integrante del presente contratto (all. Modello n. [...]).

9. FACOLTÀ DI ACCESSO

Il conduttore dovrà consentire al locatore l'accesso alla porzione d'immobile da lui occupata per giustificati motivi. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o locare ad altri l'unità immobiliare il conduttore dovrà consentire la visita degli spazi da lui occupati, una volta la settimana, per almeno due ore, con le seguenti modalità:

10. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'unità immobiliare in questione, eseguita da [...] in data [...] in conformità a quanto disposto dal D. Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 art. 13.

11. RAPPORTI DI COABITAZIONE E VICINATO

Il conduttore accetta la condivisione dell'immobile con terzi, anche estranei, titolari di un contratto di locazione parziale.

Il conduttore si impegna a rispettare il patto di coabitazione, che verrà allegato all'odierno contratto e controfirmato dalle parti per l'utilizzo degli spazi comuni, la definizione dei ruoli e dei tempi per la pulizia delle parti comuni, l'utilizzo e la pulizia della cucina in condivisione nonché degli elettrodomestici *ivi* installati, l'utilizzo, le tempistiche e la pulizia del bagno e di quant'altro si renderà necessario per una corretta convivenza fra le parti (in allegato).

Il conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento condominiale che dichiara di ben conoscere e ad è osservare ogni altra norma legittimamente emanata.

È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e/o tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile e dell'abitazione.

12. MODIFICHE O INNOVAZIONI

Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati né alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

13. DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore versa la somma di € _____ (_____), pari a _____ mensilità¹, a titolo di deposito cauzionale.

Tale somma è da considerarsi infruttifera e sarà restituita al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Il locatore, con la firma del presente contratto, rilascia ampia quietanza del versamento del suddetto importo.

14. ONERI DELLE PARTI

La quota di partecipazione del conduttore alle spese dell'unità immobiliare è determinata nelle misure (in proporzione alla superficie occupata) di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta:

- a) spese generali
- b) spese condominiali
- c) spese riscaldamento
- d) spese condizionamento
- e) spese fornitura acqua
- f) spese fornitura energia elettrica
- g) _____

Le spese di straordinaria amministrazione sono integralmente a carico del locatore.

Le spese di registrazione del contratto, incluse le spese di bollo, sono ripartite tra le parti nella misura pari alla metà.

15. AUTORIZZAZIONE AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione, ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003.

16. VARIE

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza territoriale, 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. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Per le controversie inerenti il presente contratto e la sua esecuzione è competente in via esclusiva il Foro di _____

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, della Legge n. 392/1978 e della Legge n. 431/1998 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo

[...]

Firma conduttore

Firma locatore

In forza dell'articolo 1341, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano le condizioni di cui agli articoli _____ del presente contratto.

Firma conduttore

Firma locatore

¹ non superiore a 3 (tre) mensilità.