

CONTRATTO LOCAZIONE AD USO ABITATIVO, STIPULATO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 2 COMMA PRIMO DELLA LEGGE 9 dicembre 1998 n. 431

Con la presente scrittura privata tra

la Parrocchia ... sita in ..., via ... n. ..., C.F. (della Parrocchia) ..., legalmente rappresentata dal Parroco Don ..., nato a ..., il ... (d'ora in poi "locatrice")

e

il Sig. ... residente in ... via ... C.F./P.I. ... nato a ... il ..., tel. ... mail ... (d'ora in poi "conduttore"),

PREMESSO

- a) che la **LOCATRICE** è proprietaria di un'unità immobiliare sita in ..., Via ... n. ..., piano ..., composta da ... e così identificato catastalmente al NCEU del suddetto Comune al foglio ..., mappale ..., subalterno ... e costituito da mq. ..., come da planimetria allegata che, sottoscritta dai Contraenti, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto quale **ALLEGATO A)** ed in cui l'unità immobiliare oggetto della presente locazione risulta evidenziata in colore rosso;
 - b) che tale unità immobiliare non è vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004, e non è inclusa nelle categorie catastali A/1, ovvero A/8 ovvero ancora A/9 (cf. art. 1, co. 2, lett. a);
 - c) che le Parti hanno stabilito di fare oggetto di contratto di locazione l'unità immobiliare di cui sopra, ai sensi dell'articolo 2 comma primo delle Legge 431/1998,
- ciò premesso le Parti

CONVENGONO E STIPULANO

1. PREMESSE

- 1.1.** Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto

2. OGGETTO

- 2.1** La **LOCATRICE** concede in locazione al **CONDUTTORE**, che accetta, l'unità immobiliare di cui all'Allegato A) per uso abitativo.

- 2.2** Le Parti di comune accordo rinunciano ad avvalersi dell'assistenza delle rispettive associazioni di categoria, dichiarando che i patti di cui al presente ed ai successivi articoli sono conformi ai dettami della Legge 431/98.

3. DURATA

- 3.1** La durata della locazione viene pattuita in anni quattro a decorrere dal ... e sino al ...

3.2 Alla prima scadenza il contratto s'intenderà automaticamente rinnovato per altri quattro anni, salvo che la **LOCATRICE** comunichi al **CONDUTTORE**, con preavviso di almeno 6 mesi, a mezzo raccomandata A/R, il proprio diniego al rinnovo, limitatamente ai soli casi previsti dall'art. 3, 1° comma della Legge 431/1998.

[Dunque si tenga presente che questa locazione ha – di fatto - una durata minima di otto anni salvo i casi esplicitati dall'articolo citato]

3.3 Il rinnovo, ovvero la cessazione del contratto a partire dalla seconda scadenza saranno regolati dall'articolo 2 comma primo della Legge 431/98 cui le Parti integralmente si riportano.

3.4 Il **CONDUTTORE**, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione alla **LOCATRICE**, a mezzo lettera raccomandata A/R, con preavviso di almeno sei mesi rispetto al momento in cui il recesso anticipato dovrà avere esecuzione.

4. CANONE

4.1 Il canone annuo per la presente locazione è pari ad euro ... (...).

4.2 Il canone annuo di locazione dovrà essere versato dal **CONDUTTORE** alla **LOCATRICE** in n. ... rate anticipate di egual importo, entro e non oltre il giorno ... dei mesi di ... di ciascun anno, a mezzo di ... [*bonifico o assegno*].

4.3 Il canone sarà aggiornato annualmente in misura pari al 100% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, senza necessità alcuna di apposita comunicazione e/o richiesta al **CONDUTTORE** da parte della **LOCATRICE**.

5. ONERI ACCESSORI

5.1 Gli oneri accessori, tutti previsti dall'articolo 9 della Legge 392/78, sono a carico del **CONDUTTORE**, nella misura prevista dal medesimo articolo. Il **CONDUTTORE** dovrà rimborsare immediatamente alla **LOCATRICE** l'importo degli oneri accessori che quest'ultima sia stata costretta, per qualsiasi motivo, ad anticipare.

5.2 Le Parti precisano che le spese ed i costi per i servizi di energia elettrica, telefono, gas e la tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, sono a carico del **CONDUTTORE** per tutta la durata della locazione. Sono altresì a carico del **CONDUTTORE** le altre imposte e tasse solo se la legge lo consente.

6. MANUTENZIONE

6.1 Le riparazioni ordinarie previste dagli articoli 1576 - 1609 del Codice Civile sono a cari-

co del **CONDUTTORE**, così come ogni altra riparazione inerente gli impianti o i servizi; la **LOCATRICE** potrà sostituirsi al **CONDUTTORE** qualora questi non vi provveda. In questo caso il **CONDUTTORE** dovrà rimborsare alla **LOCATRICE** il costo sostenuto entro e non oltre il termine di quindici giorni dalla richiesta. In caso di mancato rimborso nell'anzidetto termine, la **LOCATRICE** potrà prelevare l'equivalente della somma sborsata dal deposito cauzionale che dovrà essere immediatamente integrato dal **CONDUTTORE**.

6.2 Le spese di manutenzione straordinaria o comunque erogate in funzione di interventi di carattere straordinario sull'edificio (a titolo esemplificativo: ristrutturazione, sostituzioni di impianti) saranno a carico della **LOCATRICE**.

6.3 Anche se l'esecuzione delle riparazioni si protraesse per oltre un sesto della durata della locazione ovvero, per oltre venti giorni, il **CONDUTTORE** non avrà diritto ad alcuna riduzione del canone, intendendo le parti espressamente derogare al disposto dell'articolo 1584 del Codice Civile.

7. MODIFICHE

7.1 Il **CONDUTTORE** non potrà apportare modifica alcuna ai locali ovvero agli impianti senza il consenso scritto della **LOCATRICE**.

7.2 I miglioramenti e le addizioni, anche se autorizzati, resteranno a favore della **LOCATRICE** allo spirare della locazione, senza diritto per il **CONDUTTORE** ad alcun compenso o indennità intendendo le Parti espressamente derogare al disposto degli articoli 1592 e 1593 del Codice Civile.

8. CAUZIONE

8.1 All'atto della stipula del presente contratto il **CONDUTTORE** consegna alla **LOCATRICE**, a titolo di deposito cauzionale, l'importo di euro ... (...) pari a tre mensilità di canone.

8.2 Su tale deposito matureranno a favore del **CONDUTTORE** gli interessi legali che verranno accreditati sul libretto di risparmio al portatore intestato alla locatrice e al conduttore. In alternativa, la somma data in cauzione potrà essere versata su un conto corrente intestato alla **LOCATRICE**, sempre con maturazione d'interessi al tasso legale a beneficio del **CONDUTTORE**.

8.3 Tale deposito, non imputabile in conto canoni, sarà restituito al **CONDUTTORE** al termine della locazione previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il **CONDUTTORE** abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto di locazione. La cauzione potrà, tuttavia, essere incamerata dalla **LOCATRICE**, anche in vigenza del rapporto, e salvo il risarci-

mento dell'eventuale maggior danno, nel caso in cui il **CONDUTTORE** si rendesse inadempiente all'obbligo di pagamento dei canoni, delle spese condominiali e degli oneri accessori, con obbligo di immediata ricostituzione, pena la risoluzione *ipso iure* del contratto.

8.4 Egualmente, la cauzione potrà essere incamerata dalla **LOCATRICE** al termine del contratto, a titolo di pagamento totale o parziale di eventuali mensilità di canone non ancora corrisposte, di spese condominiali e oneri accessori, salvo il risarcimento del maggior danno. In caso di incameramento della cauzione da parte della **LOCATRICE**, la stessa ne dovrà dare comunicazione scritta al **CONDUTTORE**, invitandolo a provvedere all'immediata ricostituzione.

[Qualora la cauzione superi i mille euro non sono ammessi contanti; è ammissibile anche una fidejussione bancaria/assicurativa]

9. RISPETTO DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE DIRITTO DI VISITA DELLA LOCATRICE ED ASSUNZIONE DI RISCHI DA PARTE DEL CONDUTTORE

9.1 Il **CONDUTTORE** si obbliga al rispetto del regolamento condominiale.

9.2 Il **CONDUTTORE** sin d'ora si obbliga a consentire alla **LOCATRICE** o a suoi incaricati l'accesso all'unità immobiliare oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso o durante gli ultimi sei mesi del rapporto, per mostrarlo a coloro che lo volessero acquistare, ovvero assumerlo in locazione.

(Occorre indicare giorni ed orari, durante i quali il conduttore si obbliga a consentire l'accesso – ad esempio tutti i martedì e venerdì del mese dalle ore 15 alle 17)

9.3 Il **CONDUTTORE** è costituito custode della cosa locata ed esonera la **LOCATRICE** da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero derivargli per fatto, omissione o colpa di altri inquilini o terzi in genere.

9.4 Il **CONDUTTORE** è direttamente responsabile verso la **LOCATRICE** ed i terzi dei danni causati, per sua colpa, ovvero per colpa di persone da lui dipendenti o autorizzate, da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. A tal proposito, il **CONDUTTORE** si impegna a tenere indenne la **LOCATRICE** da qualsiasi responsabilità e/o richiesta di risarcimento che i terzi dovessero avanzare nei confronti della medesima **LOCATRICE**, per fatto e colpa del **CONDUTTORE**.

10 PENALE PER MANCATO TEMPESTIVO RILASCIO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

10.1 In caso di mancato rilascio dell'immobile da parte del **CONDUTTORE** alla scadenza della locazione, il **CONDUTTORE** stesso dovrà versare alla **LOCATRICE**, a titolo di penale, la somma di euro ... (...) per ogni giorno di ritardo, fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore.

11 "SOLVE ET REPETE" E CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

11.1 Nessuna azione potrà essere intrapresa e nessuna eccezione potrà essere sollevata da parte del **CONDUTTORE** se questi non sarà in regola nel pagamento del canone, delle spese condominiali e degli oneri accessori.

11.2 La violazione da parte del **CONDUTTORE** anche di uno solo degli obblighi previsti nel presente contratto, comporterà la sua risoluzione "ipso iure".

11.3 In particolare, e senza pregiudizio per quanto previsto al punto che precede, né di quanto specificamente previsto da disposizioni particolari del presente contratto, la locazione viene stipulata con patto di risoluzione espressa "*ipso iure*" quando il **CONDUTTORE**:

a) non occupi i locali e/o non li destini all'uso pattuito entro 30 (trenta) giorni dall'inizio del rapporto, senza validi motivi, salvo, in ogni caso, l'obbligo di corrispondere il canone, le spese e gli accessori;

b) sia debitore moroso nei confronti della **LOCATRICE** per canoni maturati o per qualunque altra causa;

c) non si serva dei locali con la diligenza del buon padre di famiglia;

d) subaffitti in tutto o in parte i locali o, comunque, li ceda ad altri, anche a titolo gratuito;

e) adibisca i locali ad uso diverso da quello convenuto ed in particolare li utilizzi per attività illecite.

12. DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E DI CESSIONE DEL CONTRATTO

12.1 Il **CONDUTTORE** non potrà sublocare totalmente o parzialmente l'unità immobiliare, né concederla in comodato, né cedere a terzi il presente contratto, senza il consenso scritto della **LOCATRICE**.

13. SPESE

13.1 Le spese di registrazione del presente contratto per tutte le annualità di durata saranno a carico delle Parti in misura del 50% ciascuna, mentre saranno a carico del **CONDUTTORE** le spese di bollo per il contratto e per le quietanze.

(La registrazione del contratto assolve l'obbligo di comunicazione cessione fabbricato)

14. ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile.

....., lì

LA LOCATRICE

IL CONDUTTORE

.....

.....

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1341 secondo comma del Codice Civile si approvano espressamente le seguenti clausole:

9.3 (esonero di responsabilità a favore della **LOCATRICE** per danni derivati al **CONDUTTORE** da fatto, omissione o colpa di altri inquilini o di terzi); **9.4** (responsabilità del **CONDUTTORE** nei confronti dei terzi e manleva a favore della **LOCATRICE**); **11.1** (Preclusione per il **CONDUTTORE** di esperire azioni o sollevare eccezioni se non sarà in regola con il pagamento del canone, delle spese condominiali e degli oneri accessori); **11.2** (clausola risolutiva espressa); **11.3** (casi di risoluzione del contratto *ipso iure*); **12.1** divieto di sublocazione totale o parziale ovvero di cessione del contratto.

....., lì

LA LOCATRICE

IL CONDUTTORE

.....

.....