

BOZZA

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 ricorrono 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 inherente 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'UNITÀ 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 espresa); **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