

CONTRATTO DI LOCAZIONE LIBERO AD USO ABITAZIONE

art. 2 co. 1 - L.431/98

1) CONTRAENTI E LOCALI - con la presente scrittura privata la Sig.ra _____ nata a _____ (FI) il ___/___/___ residente in _____ Via _____ cod. fisc. _____ e _____ nato a _____ il ___/___/___ residente in _____ (FI) _____ cf. _____ e _____ nata a _____ il _____ residente in _____ cf. _____ di seguito denominati Conduttori che accettano, l'unità immobiliare posta a _____ Via _____ posta al _____ piano a _____, composta da un vano oltre cucina, ingresso, servizio, terrazza e giardino privato di circa mq., ammobiliata come da inventario a parte sottoscritto dai contraenti, dotata d'impianto elettrico a norma di legge (certificato di conformità della ditta Migliorini Giorgio del 10/12/1994) e d'impianto di riscaldamento singolo a norma di legge (certificato di conformità della ditta Tarchiani Rossano del 29/03/1996).

Il conduttore prende atto che tutte le porte sono in perfetto stato e di legno massello, che il guardaroba in legno laccato bianco è in ottimo stato così come i fornelli e il forno entrambi in acciaio inox: marca Tecnogas con relative garanzie; è in ottimo stato anche la libreria in legno massello che funge da testata del letto. Tutti i sanitari del bagno e le mattonelle sono in perfetto stato.

2) DESTINAZIONE DEI LOCALI - La locazione è concessa ad uso esclusivo di **civile abitazione** del conduttore e della persona attualmente con lui convivente. E' vietato al conduttore di mutare tale uso, di sublocare, o comunque cedere per qualsiasi uso anche gratuitamente, in tutto o in parte l'unità locata senza permesso scritto del locatore.

3) DURATA DELLA LOCAZIONE - La locazione avrà la durata di quattro anni con inizio dall' ___/___/_____ e termine il ___/___/_____ e sarà automaticamente rinnovata per uguale periodo salvo diniego di rinnovo alla prima scadenza da esercitarsi da parte del locatore per i motivi consentiti ed indicati dall'art. 3 della legge 431/98, da inviare al conduttore a mezzo lettera raccomandata a.r. almeno sei mesi prima della scadenza del contratto. Alla seconda scadenza del contratto ciascuna delle parti ha diritto di attivare procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da pervenire all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza di risposta entro sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione o di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione. In mancanza della citata comunicazione, il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni. Sono a carico del conduttore gli oneri fiscali della risoluzione anticipata della locazione agli uffici competenti.

4) CANONI E MODALITA' DI PAGAMENTO - Il canone di locazione è pattuito in Euro _____,00 (_____/00) annue, da pagarsi entro il giorno cinque di ogni mese in dodici rate anticipate di euro _____,00 (_____/00) ciascuna, presso il domicilio del locatore o con le diverse modalità che questi comunicherà.

5) AGGIORNAMENTO DEL CANONE - Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente con il metodo della variazione assoluta, mese base settembre/settembre a partire dal secondo anno di locazione nella misura del

100% dell'indice prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai e impiegati verificatosi nell'anno precedente. Tale aggiornamento sarà automatico e senza necessità di richiesta scritta del locatore.

6) ONERI ACCESSORI E UTENZE – Sono a totale carico del conduttore, in aggiunta e da pagarsi con le stesse modalità del canone, le spese, nessuna esclusa, ove e in quanto esistenti, degli oneri accessori (a semplice titolo esemplificativo: servizi di pulizia, utenze energia elettrica, acqua, riscaldamento e/o condizionamento, vuotatura fossa biologica e spurgo pozzetti acque chiare, ascensore, ecc.) Ove esistente il servizio portineria, al conduttore comporterà il 90 per cento delle sue spese relative. Il conduttore dichiara di aver preso visione del criterio di ripartizione delle spese condominiali e di accettarle. Il conduttore assume, a sua totale cura e spesa, il periodico taglio dell'erba e la manutenzione ordinaria del giardino e le parti stabiliscono che in caso di inosservanza da parte del conduttore di detto onere, vi provvederà il locatore addebitando la spesa relativa al conduttore.

Tutti gli oneri per le utenze dell'unità locata (luce, gas, acqua, telefono, ecc.) e la tassa rifiuti urbani sono a carico del conduttore il quale dovrà volturarle e/o allacciarle a proprio nome e a proprie spese entro e non oltre il 20/09/2008

7) INADEMPIENZE – Il pagamento del canone e della quota condominiale non potrà essere sospeso né ritardato per nessun motivo. In caso di mancato pagamento anche parziale, entro venti giorni dalla scadenza per il canone e/o d'importo superiore a una mensilità del canone per le spese accessorie, il contratto si intenderà risolto, salvo il disposto dell'art. 55 Legge 92/78, con diritto del locatore di richiedere il risarcimento dei danni e l'immediata costituzione in mora ed oltre gli interessi di mora che vengono fissati in punti tre superiori all'interesse legale in vigore al momento dell'applicazione.

8) MANUTENZIONE ORDINARIA E CUSTODIA – Sono a carico del conduttore tutte le spese di ordinaria manutenzione e riparazione, nessuna esclusa, dell'unità locata, dell'immobile e degli impianti. Ove installata caldaia e/o boiler per produzione di acqua calda e/o riscaldamento, il conduttore dovrà provvedere almeno ogni anno, a sua cura e spese, alla periodica manutenzione e controllo a mezzo di ditta autorizzata.

Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati, l'arredamento e i relativi impianti, di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti, accettandoli nello stato di fatto in cui si trovano, costituendosi custode dei medesimi ed impegnandosi a riconsegnarli al termine della locazione nello stesso buono stato e con i locali completamente imbiancati.

9) DIVIETI – E' proibito al conduttore, senza preventivo consenso scritto del locatore di eseguire mutamenti e migliorie sui locali e negli impianti esistenti. E' vietato applicare moquettes e/o carta da parati, e tinteggiare le pareti e i soffitti con colori forti. Nel caso in cui i mobili vengano sostituiti con propri, conduttori provvederanno al loro deposito a loro spese e senza danni.

Resta inteso che le eventuali modifiche, le innovazioni, migliorie ed addizioni in ogni caso ed ancorché autorizzate, rimangono a vantaggio dell'unità immobiliare, con espressa rinuncia del conduttore a richiedere rimborsi al termine della locazione

10) ESONERO DA RESPONSABILITA' – Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi per i danni derivati da Sua colpa e per ogni e qualsiasi

abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata e degli impianti. Il conduttore esonera il locatore per ogni danno potesse derivargli per fatto o colpa di terzi e segnatamente per furti, oltre a qualsivoglia interruzione dei servizi dello stabile e dell'unità locata non dovuti a negligenza del locatore.

11) VISITA DEI LOCALI – Il conduttore si obbliga a lasciare visitare, previo preavviso, i locali affittati a chiunque fosse in trattativa per l'acquisto e/o locazione dell'unità locata, sotto pena del risarcimento di danni, e fatta salva la facoltà del locatore o dei suoi incaricati, di visitarli dandone preavviso, allo scopo di effettuare eventuali opere di manutenzione o di riparazione e per verificarne il modo d'uso.

12) ELEZIONE DI DOMICILIO – A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, il conduttore dichiara di essere domiciliato nei locali affittati. Nell'eventualità che il conduttore non occupi più l'unità locata o comunque la detenga elegge domicilio presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è l'immobile.

13) MANUENZIONE STRAORDINARIA – Quando si eseguano sui locali affittati o sull'immobile importanti e/o improrogabili opere di straordinaria manutenzione, il locatore può chiedere al conduttore che il canone di affitto di cui al paragrafo 4) venga integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere nei lavori effettuati. L'aumento decorrerà dalla data in cui sono state ultimate le opere. Il locatore potrà eseguire lavori di qualsiasi genere nei locali affittati sull'immobile senza corrispondere alcun compenso al conduttore anche se questi per effetto di essi subisca incomodi per oltre venti giorni, derogandosi così espressamente al disposto dell'art. 1584 c.c.

14) DEPOSITO CAUZIONALE – A garanzia delle obbligazioni tutte relative al presente contratto e dei danni che dovessero accadere durante la locazione, il conduttore versa e il locatore ne rilascia quietanza con la firma del contratto, un deposito cauzionale infruttifero di euro 1.400,00 (millequattrocento/00). Tale somma non potrà essere imputata in conto dei canoni di locazione o degli oneri accessori e darà restituita all'effettivo rilascio, dopo aver verificato il puntuale adempimento di tutti i patti contrattuali e previa verifica dello stato dell'immobile.

15) REGOLAMENTO CONDOMINIALE - Il conduttore si obbliga ad osservare ed a far osservare dal suo convivente il regolamento condominiale interno dello stabile che dichiara di ben conoscere ed accettare.

16) REGISTRAIONE DEL CONTRATTO – Le spese di registrazione sono a metà tra le parti. Le spese di bollo e quietanze sono a carico del conduttore. Sono a carico del conduttore gli eventuali oneri fiscali della risoluzione anticipata della locazione agli uffici competenti.

17) LEGGE SULLA PRIVACY – 675/96 – Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali esclusivamente per adempimenti relativi al rapporto di locazione ai sensi della legge 31/12/1996 n° 675.

18) CLAUSOLA PENALE – Le parti convengono che in caso di mancato rilascio alla data di scadenza del presente contratto il conduttore sarà tenuto, in aggiunta indennità di occupazione, al pagamento di una penale pari ad Euro _____,00 (_____/00) per ogni giorno di ritardo nella riconsegna dell'immobile, salvo comunque il maggior danno ex art. 1591 c.c. Il conduttore autorizza fin d'ora il locatore a trattenere entrale penale calcolata fino al giorno dell'effettivo rilascio, dalla somma versata di cui al paragrafo 14) del presente contratto

19) RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE – Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, si applicano le disposizioni del codice civile, della Legge 431/98, delle norme vigenti e quelle sugli usi e consuetudini locali.

Il locatore _____

I conduttori _____

Agli effetti di cui agli articoli 1341 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare espressamente seguenti disposizioni del presente contratto di locazione:

1) CONTRAENTI E LOCALI - 2) DESTINAZIONE DEI LOCALI - 3) DURATA DELLA LOCAZIONE - 4) CANONI E MODALITA' DI PAGAMENTO - 5) AGGIORNAMENTO DEL CANONE - 6) ONERI ACCESSORI E UTENZE - 7) INADEMPIENZE – 9) DIVIETI – 10) ESONERO DA RESPONSABILITA' – 12) ELEZIONE DI DOMICILIO – 13) MANUENZIONE STRAORDINARIA - 18) CLAUSOLA PENALE –

Firenze, _____

Il locatore _____

I conduttori _____