BOZZA di contratto di locazione ad uso abitativo

Con la presente scrittura privata, redatta

Tra

Il comune di _____ con sede a _____ in Via _____ n. _____, nella persona del legale rappresentante prò tempore Signor _____, nato a il _____ e domiciliato presso la residenza municipale munito dei poteri necessari alla stipula del presente atto, giusto _____ (di seguito il locatore);

e

Il Signor _____, nato a _____ il _____, e residente a _____ in Via _____ n. _____, C.F. _____ (di seguito, il conduttore);

le parti convengono quanto segue:

1) Oggetto del contratto.

Il locatore concede a titolo di locazione al conduttore, che accetta, l'unità immobiliare sita in Serre (SA) alla via XX Settembre, Piano Terra, il tutto distinto al foglio catastale al foglio n. 18 Mapp.le n. 78 di superficie netta complessiva di mq 270,00;

Il conduttore può godere dell'immobile oggetto di locazione, per fini esclusivamente terziario anche se resta salva la possibilità di destinare, con il consenso del locatore, parte dell'immobile a tutte le altre attività che, per legge possono essere svolte, se ed in quanto ne sussistano i presupposti. Contestualmente alla stipula in conduttore dichiara di aver preso visione dell'immobile concesso in locazione, di averlo trovato pienamente corrispondente alle proprie esigenze, in ottimo stato di manutenzione ed esente da difetti di alcun genere, e di prenderlo in consegna in qualità di custode provvedendo al ritiro delle chiavi.

Il conduttore si obbliga ad usare il bene locato con la diligenza del buon padre di famiglia nonché ad astenersi da realizzare modifiche, addizioni o migliorie di ogni sorta senza il preventivo consenso scritto del locatore, il quale sarà comunque sempre esonerato dal corrispondere qualsivoglia indennità a qualsiasi titolo anche sotto forma di arricchimento senza causa.

Al termine del contratto, il conduttore si obbliga altresì a riconsegnare l'immobile locato nello stesso stato in cui si trovava all'atto di presa in consegna.

Il conduttore è obbligato a porre in essere tutte le spese di riparazione e di conservazione ordinaria relative agli impianti interni d'acqua, gas e luce, delle serrature delle chiavi, delle pavimentazioni e dei rivestimenti, di riparazione e conservazione degli infissi.

In caso di riparazioni urgenti, che sono a carico del locatore, il conduttore deve darne avviso al locatore e può eseguirle contemporaneamente, salvo rimborso (art. 1577 ce).

Il conduttore dichiara espressamente di esonerare il locatore da ogni forma di responsabilità relativa a eventuali danni che possono derivare a lui, agli altri conviventi o ai suoi beni dall'uso del bene locato.

2) Vincolo di destinazione d'uso e divieto di innovazioni.

Salvo espressa autorizzazione del locatore, il conduttore non potrà apportare alcun tipo di modifica all'immobile locato assumendo le caratteristiche dell'innovazione. Si impegna inoltre a non modificare l'originario vincolo di destinazione d'uso (uso terziario).

Il conduttore si impegna a non modificare l'originale destinazione d'uso dell'immobile locato (uso terziario).

Le eventuali modifiche apportate dal conduttore in violazione del presente disposto dovranno essere da lui rimosse a sue spese.

3) Durata e tacito rinnovo.

Il contratto è stipulato per la durata di **anni 6** (dal _____ al _____) e, salvo disdetta esplicita da comunicarsi ai sensi di legge, verrà automaticamente rinnovato alla scadenza per ulteriori anni __. Alla seconda scadenza le parti potranno attivarsi al fine di negoziare differenti ipotesi di rinnovo; in caso contrario, il contratto si intenderà rinnovato alle medesime condizioni.

4) Canone di locazione e inadempimento del conduttore.

Il canone annuo di locazione è stabilito in euro _____ da versarsi rispettivamente in canoni mensili di euro _____. Il versamento dei canoni mensili deve avvenire a mezzo bonifico bancario entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese.

Il mancato pagamento dei canoni periodici è causa di mora del conduttore e di conseguente maturazione di interessi legali a debito del conduttore.

Il mancato pagamento di tre canoni periodici consecutivi entro le scadenze stabilite è causa di risoluzione del contratto.

5) Aggiornamento periodico del canone di locazione.

Annualmente l'importo corrispondente al canone annuale e ai canoni periodici mensili sono sottoposti a revisione sulla base della rivalutazione ISTAT nella misura del 75%. Il **locatore** si impegna a comunicare tempestivamente al conduttore i singoli adeguamenti.

6) Oneri accessori.

Il conduttore si impegna a prendere interamente in carico le spese relative alla gestione e all'ordinaria manutenzione dell'immobile indipendente.

7) Cauzione

A garanzia del presente contratto il conduttore, contestualmente alla stipula, versa al **locatore** l'importo di euro _____ pari a **sei mensilità** del canone di locazione pattuito. Tale somma non è imputabile in conto pigioni né fonte di interessi legali. La somma versata a titolo di cauzione sarà restituita al conduttore alla scadenza della locazione, previa verifica dello stato di conservazione dell'immobile.

8) Garanzie e responsabilità

Il conduttore ha provveduto alla costituzione di una fideiussione bancaria con _____ n. _____ del _____ dell'importo di € _____ (**pari a un canone annuo a regime**) a garanzia di tutti gli obblighi contrattuali assunti e si impegna ad ogni scadenza ad inviare tramite raccomandata A.R. o PEC il rinnovo di detta polizza. Il mancato rinnovo sarà causa automatica di risoluzione del contratto.

Detta polizza sarà svincolata dopo la regolare riconsegna dell'immobile e dei beni in essi contenuti. La fideiussione prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del locatore. Essa contiene la clausola "a

semplice richiesta" o "senza eccezioni" ovvero la deroga all'art. 1945 c.c. c quindi non ha la natura di accessorietà propria della fideiussione. La polizza ha validità sino alla scadenza del contratto. La custodia e la responsabilità dell'immobile sono affidati al conduttore che ha stipulato un'assicurazione per rischi incendio (rischi normali del fabbricato) furto e responsabilità civile verso terzi (intendendosi terzo anche il Comune) con l'Assicurazione Agenzia di _____ polizza n. _____ in data _____ per i seguenti massimali: Sezione incendio (valore di € _____) Sezione responsabilità civile (mass, sinistro _____ mass, _____ persona _____ mass, cose € _____).

Dette polizze hanno durata sino alla scadenza del contratto. Il conduttore è tenuto a far rispettare il patrimonio comunale ed ha l'obbligo di risarcire il locatore di ogni eventuale danno prodotto anche da terzi, salvo naturalmente il diritto di rivalersi nei confronti degli stessi. Le parti stabiliscono di comune accordo che il locatore è esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità per danni, diretti o indiretti, alle cose o persone che possono derivare, in qualsiasi momento, dall'uso dell'immobile, degli impianti e delle attrezzature o, comunque, da fatto o omissione del conduttore o di terzi. Il locatore, a mezzo del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, può in qualsiasi momento, provvedere ad ispezioni dell'immobile per verificare che sia disposto ed organizzato un corretto e regolare uso dello stesso, nonché provvedere a sopralluoghi di carattere tecnico-manutentivo o al complesso in genere. E' fatto obbligo al conduttore ed al suo personale di attenersi alle disposizioni del predetto incaricato al fine di prevenire eventuali danni.

8) Recesso anticipato delle parti.

Per quanto attiene al recesso delle parti prima della scadenza naturale del contratto, conduttore e **locatore** fanno espresso riferimento a quanto contenuto a norma dell'art. 4 Legge 392/1978 e dell'art. 2 Legge 431/1998 (recesso per gravi motivi).

9) Divieto espresso di sublocazione.

Sottoscrivendo il presente contratto il conduttore si impegna a non cedere né totalmente né parzialmente l'immobile locato a terzi in sublocazione. L'eventuale richiesta di sublocazione a terzi dovrà essere comunicata al **locatore** almeno con sei mesi di anticipo; il **locatore** si impegna a rispondere al conduttore, entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta, autorizzando o negando la sublocazione. Decorsi trenta giorni dalla notifica, in caso di mancata risposta da parte del **locatore**, l'autorizzazione si intende tacitamente negata.

Il locatore ha sempre facoltà di ispezionare i locali locati previa comunicazione anche verbale che deve avvenire almeno con un giorno di anticipo.

10) Modifica delle clausole contrattuali.

Eventuali modificazioni ed aggiornamenti delle clausole contrattuali devono avvenire su espresso accordo delle parti e solamente in forma scritta.

11) Elezione di domicilio.

Ai fini delle comunicazioni di legge le parti eleggono ciascuna proprio domicilio, rispettivamente:

- Il locatore presso la propria sede legale sita in _____ ;
- Il conduttore presso l'immobile locato.

12) Spese di registrazione.

Il presente contratto è sottoposto a registrazione ai sensi del D.P.R. 26/4/86 n. 131. Le spese di registrazione e tutti gli oneri derivanti dal perfezionamento ai sensi di legge del presente contratto si

intendono a carico delle parti nella misura dei 50% ciascuno. Le spese di bollo sono invece ad esclusivo carico del conduttore. All'atto di sottoscrizione il conduttore si impegna a versare al locatore, a titolo di acconto, la somma di euro _____ necessaria a quanto sopra. Sono sempre ad esclusivo carico del conduttore le imposte o tasse comunali connesse alla detenzione **dell'immobile** . Le modifiche al presente contratto possono essere apportate solo mediante atto scritto.

13) Rinvio a disposizioni di legge.

Per quanto non espressamente previsto dalla presente pattuizione, le parti fanno espresso riferimento alle norme di legge regolanti la materia locatizia.

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 2) Vincolo di destinazione d'uso e divieto di innovazioni; 3) Durata e tacito rinnovo; 5) Aggiornamento periodico del canone di locazione; 6) Oneri accessori; 7) Cauzione; 9) Divieto di sublocazione; 11) Modifica alle clausole contrattuali; 13) Spese di registrazione. Letto, approvato e sottoscritto. Luogo, data

Il conduttore _____ ,

La locatrice