

LOCAZIONE ABITATIVA A CANONE CONCORDATO

(ART. 5, COMMA 3, L. 431/98)

I sigg.:

- **Caio Sempronio** nato a Milano il 01/01/1980, residente a Milano in VIA _____ C.F. _____,

di seguito denominato “**locatore**”, concedono in locazione ai sigg. :

- **Caio Sempronio** nato a Milano il 1/1/1980, residente a Milano in VIA _____ C.F. _____,

,

di seguito denominato “**Conduttore**”

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita in Milano in Via _____, _____, piano _____ composta di n. 3 vani, oltre cucina e servizi, identificato in catasto al Foglio _____, Particella _____, Subalterno _____ Cat. A/2 Rendita catastale _____ € e provvista di certificato A.P.E. con classe energetica “E” ID: _____ registrato in data _____

L'immobile di cui sopra viene dato in locazione ammobiliato come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

La locazione é regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di 3 **anni, dal 01/10/2020 al 30/09/2023** e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di 3 anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile.

Articolo 2

(Canone)

Ai sensi di quanto previsto dall'Accordo tra locatore e conduttore e secondo quanto previsto nell'accordo territoriale tra le associazioni della proprietà e degli inquilini depositato il _____ presso il Comune di _____, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'unità immobiliare per un periodo non eccedente i 18 mesi per il seguente motivo: Conduttore Studente universitario presso Università degli studi di Palermo;

Articolo 3

(Canone)

Il canone di locazione, nel rispetto di quanto stabilito dall'Accordo territoriale depositato presso il Comune di _____, sottoscritto tra le associazioni dei proprietari e degli inquilini in data _____ è convenuto in euro, é convenuto in euro _____€, dicasi _____/00€ mensili , importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario entro il 05 di ogni mese.

Articolo 4

(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro _____€, pari a n. 2 mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Articolo 5

(Spese di bollo, registrazione e oneri accessori)

Le parti intendono stipulare in regime di cedolare secca, quindi il canone non sarà aggiornato ogni anno nella misura del 100% della variazione assoluta dell'indice ISTAT verificatasi rispetto all'anno precedente. Il canone di locazione non include le spese condominiali pari ad € _____ mensili (da consegnare direttamente al proprietario), di acqua e luce che sono a totale carico del conduttore.

Articolo 6

(Pagamento, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione della quale viene concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 7

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi:

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 8

(Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno 60 giorni prima.

Articolo 9

(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

E in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Articolo 10

(Modifiche e danni)

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

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 11

(Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi condominiali.

Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Articolo 12

(Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Articolo 13

(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano diritto, motivandone la ragione.

Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

Articolo 14

(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, 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. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale del comune di _____ del _____.

Letto, approvato e sottoscritto

Palermo, li _____

Il locatore

Il conduttore.....

Il locatore

Il conduttore.....

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 5 (Spese di bollo, registrazione e oneri accessori), 6 (*Pagamento, risoluzione e prelazione*), 7 (Consegna), 8 (Modifiche e danni), 12 (Impianti), 13 (Accesso), 14 (Varie) del presente contratto.

Letto, approvato e sottoscritto

Palermo, li _____

Il locatore

Il conduttore.....

Il locatore

Il conduttore.....