



BOZZA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE A CANONE LIBERO

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

*Con la presente scrittura privata ai sensi dell'art. 2, comma 1°,
Legge 09 dicembre 1998, n. 431, si conviene e pattuisce quanto segue:*

TRA

L'Ente ecclesiastico Parrocchia, con sede in Comune di, in Via n°, identificato con Codice Fiscale, in persona del Legale rappresentante e parroco pro-tempore, nato a (....) il, residente in Comune di, in Via n°, (Codice Fiscale) identificato con C.I. n° rilasciata dal Comune di in data ; di seguito denominato "LOCATORE",

E

il/la Signor/a nato a (....) il, residente in Comune di, in Via n°, (Codice Fiscale) identificato con C.I. n° rilasciata dal Comune di in data ; di in seguito indicato/a anche come "CONDUTTORE";

PREMESSO CHE

Il locatore è proprietario di un appartamento sito in Comune di, in Via n°

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: Sezione Foglio Particella.....
Sub con categoria catastale
- b) Codice Fiscale del locatore

CIÒ PREMESSO

Si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1. - Le premesse fanno parte integrante del presente contratto.

Art. 2. - Il locatore, nella qualità di proprietario concede in locazione al conduttore, che accetta per se ed i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Comune di, Via n°, piano, scala....., int., composta di n. vani, oltre cucina

e servizi, e dotata altresì dei seguenti accessori..... (*cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.: indicare quali*). L'appartamento si trova nello stato di manutenzione indicato a parte nel verbale di consegna contestualmente sottoscritto dalle parti.

Per ogni peggioramento dello stato dell'appartamento locato è responsabile il conduttore. Il locatore dichiara che l'immobile e i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge vigenti. In particolare si evidenzia che:

- Certificato di conformità per l'impianto del Gas n. prot. ... ;
- Certificato di conformità per l'impianto dell'energia elettrica n. prot. ;
- Certificato di conformità per l'impianto idro sanitario n. prot. ;
- Certificato di conformità per l'impianto di riscaldamento n. prot.

L'immobile in oggetto è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) n. del , classe, kWh/m2/anno, il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni relativamente al consumo energetico rappresentato dall'attestato insieme ad una copia dello stesso.

Art. 3. - L'appartamento è (*oppure* non è) interamente (*oppure* parzialmente) ammobiliato, come da elenco, sottoscritto dai contraenti, allegato a parte.

oppure

Si pattuisce espressamente che in caso di rottura degli elettrodomestici che corredano l'immobile il locatore non è automaticamente obbligato alla sostituzione/riparazione degli stessi ma valuterà in completa autonomia caso per caso se sostenere il costo della sostituzione/riparazione oppure no, senza obbligo di alcun rendiconto al conduttore.

Art. 4. - La durata della locazione viene fissata e stabilita, ai sensi dell'art.2 della Legge 431/98, in 4 (quattro) anni, con decorrenza dal e fino al Tale durata si protrarrà automaticamente per un eguale periodo, salvo le ipotesi previste dall'art. 3 della legge 431/98.

Il conduttore può recedere dal contratto con preavviso di mesi sei da comunicare con lettera raccomandata.

Art. 5. - Il conduttore dichiara di avere visitato l'appartamento e di averlo trovato conforme alle caratteristiche ed alle condizioni indicate all'art. 2 e 3, si da atto inoltre che l'appartamento è completamente imbiancato a regola d'arte (*oppure* non è imbiancato) ed idoneo all'uso pattuito impegnandosi a riconsegnarlo nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso. Prova contraria circa lo stato manutentivo dei locali deve essere fornita in forma scritta al locatore entro 8 (otto) giorni dall'inizio del contratto di locazione.

Art. 6. - Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito in Euro, 00 (diconsi Euro/00) annui da versarsi in 12 (dodici) rate mensili anticipate di Euro, 00 (diconsi Euro/00) cadauna tramite bonifico bancario continuativo presso la Banca....., codice IBAN intestato a Parrocchia, da pagarsi improrogabilmente entro il 1° (primo) giorno di ogni mese.

Il canone così determinato sarà automaticamente e senza richiesta di comunicazione scritta aggiornato annualmente in relazione all'intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati.

Art. 7. - Oltre al canone, sono a carico del conduttore tutte le spese condominiali ordinarie nessuna esclusa (le parti si impegnano a fare riferimento alla tabella oneri accessori allegato D del D.M. del 16/01/2017), compreso la tassa rifiuti ed utenze e quelle elencate dall'art. 9 della legge n. 392/78.

Alle scadenze previste per i pagamenti delle spese condominiali di competenza del conduttore quest'ultimo verserà direttamente all'amministratore, quanto dovuto.

oppure

Per quanto concerne le spese condominiali di competenza del conduttore, quest'ultime saranno corrisposte unitamente al canone di locazione in acconti mensili di Euro, 00 (diconsi Euro/00) a fine esercizio dietro presentazione del consuntivo contabile verrà eseguito il relativo conguaglio. E' obbligo del conduttore intestarsi da subito tutte le utenze relative all'appartamento locato, compresa la voltura relativa alla tassa rifiuti.

Art. 8. - Il pagamento del canone e di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori, non potrà essere 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 o degli oneri accessori per un importo pari a due mensilità del canone, trascorsi venti giorni dalla scadenza costituisce motivo di risoluzione di diritto del contratto.

Art. 9. - A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore verserà al locatore alla firma del presente contratto, la somma di Euro,00 (diconsi Euro/00) pari a n. mensilità non produttive di interessi legali, essendosene tenuto conto nella determinazione del canone, e non imputabile in conto canoni, che verrà restituita entro 30 (trenta) giorni dal termine della locazione e dell'avvenuta consegna, previa verifica delle condizioni dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto e dalle vigenti leggi (compresi i pagamenti relativi alla fornitura di tutte le utenze interne all'immobile e delle spese condominiali).

Art. 10. - Le spese per le riparazioni ordinarie necessarie all'uso dell'appartamento e dei relativi impianti, con particolare riferimento agli infissi e ai servizi igienici dell'appartamento, sono a carico del conduttore, ivi comprese le riparazioni di piccola manutenzione di cui agli art.li 1576 e 1609 del C.C..

SOLO PER APPARTAMENTI CON RISCALDAMENTO AUTONOMO

Art. 11. - Il conduttore dichiara di essere a conoscenza che l'appartamento concesso in locazione è dotato di impianto a gas familiare per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria e conseguentemente si impegna ad adempiere a tutti gli incombeni a suo carico nel rispetto della normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato DPR, ivi compresa la pulizia annuale e controllo fumi biennale della caldaia che dovrà essere eseguita da Ditte che siano abilitate alla certificazione degli impianti di riscaldamento, secondo le norme vigenti e registrare il controllo nell'apposito libretto di manutenzione; il Conduttore si obbliga a conservare e a consegnare annualmente al Locatore copia delle suddette certificazioni. Il locatore potrà sostituirsi al conduttore qualora questi non vi provveda tempestivamente, ed il relativo costo gli dovrà essere rimborsato entro trenta giorni dalla avvenuta riparazione. In caso

contrario, la somma verrà prelevata dal deposito cauzionale che dovrà essere immediatamente integrato dal conduttore pena la risoluzione del contratto.

Il conduttore si obbliga a tenere sollevato il locatore per qualsiasi danno arrecato a terzi o allo stesso conduttore, a causa di eventuali incidenti dovuti ad incuria o negligenza nella manutenzione dell'impianto termico autonomo.

Art. 12. - È fatto espresso divieto di cedere il presente contratto sia totalmente che parzialmente senza il consenso scritto del locatore. Il conduttore potrà servirsi dell'appartamento solo per l'uso determinato dal contratto; in caso contrario il locatore potrà richiedere immediata restituzione dell'appartamento, oltre al risarcimento del danno.

Art. 13. - Le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal conduttore restano acquisite al locatore senza obbligo di rimborso, anche se eseguite con il consenso del locatore salvo sempre per il locatore il diritto di pretendere dal conduttore il ripristino dei locali nello stato in cui questi li ha ricevuti. La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno *ipso jure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore.

Art. 14. - È facoltà del locatore ispezionare o far ispezionare i locali oggetto di questo contratto in qualsiasi momento con obbligo di preavviso. In particolare l'accesso ai locali dovrà essere consentito nell'ultimo semestre di contratto, per almeno due ore al giorno, con obbligo di preavviso. Qualora il locatore voglia vendere l'intero stabile o l'immobile locato, il conduttore dovrà lasciare visitare i locali tutti i giorni, festivi esclusi, con orari da concordare, sotto pena di risarcimento dei danni.

Art. 15. - Il locatore è esonerato dal conduttore da ogni qualsiasi responsabilità per danni che allo stesso potessero derivare dal fatto, omissione o colpa del portiere, di inquilini o di terzi in genere.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo od omissione di terzi. Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e verso i terzi dei danni causati per sua colpa da spargimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da caso fortuito, per cause di forza maggiore, per attività poste in essere da terzi aventi la materiale disponibilità dell'immobile, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

OPZIONALE

Il conduttore consegna a garanzia del risarcimento dei danni sopra indicati polizza assicurativa di importo di Euro, 00 (diconsi Euro/00) con la previsione del pagamento a richiesta scritta del locatore entro il termine massimo di 30 giorni dal ricevimento della richiesta scritta e con esclusione ai sensi dell'art. 1944 c.c. della previa escussione del conduttore.

Art. 16. - Il conduttore dichiara di accettare il regolamento del condominio (o in mancanza di questo di comportarsi secondo le regole di buon vicinato e adottare il comportamento del c.d. buon padre di famiglia). E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e

tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Il conduttore manleva sin d'ora il locatore per qualsiasi addebito gli venisse eccetto in relazione ad una propria inadempienza del dettato regolamentare.

SE L'IMMOBILE SI TROVA IN UN LUOGO PARROCCHIALE

Il conduttore dovrà tener conto del contesto in cui è situato l'immobile e di attenersi ad un comportamento decoroso e consono al contesto in cui l'immobile si trova.

SOLO SE IL CONDITTORE E' CITTADINO EXTRACOMUNITARIO

Art. 17. - Il conduttore extracomunitario dichiara di avere titolo a soggiornare in Italia e a tale fine consegna al locatore, ai sensi dell'articolo 12, comma 5 bis, del Decreto Legislativo 25 luglio 1998, numero 286, copia del permesso di soggiorno o documento equipollente rilasciato da..... in datae con scadenza il..... obbligandosi a mantenere la validità del titolo di soggiorno per l'intera durata del contratto. In caso di sopravvenuta perdita di efficacia del titolo di soggiorno durante il corso della locazione per l'intera durata della locazione – qualunque ne sia il motivo – il contratto si intenderà risolto di diritto, a norma dell'articolo 1456 Codice civile, valendo la presente come clausola.

Art. 18. - Le Parti si rilasciano espressamente reciproca autorizzazione a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati. Il conduttore inoltre si impegna a comunicare al locatore ed all'amministratore ogni variazione dei dati forniti (soggetti occupanti l'immobile, indirizzi e recapiti telefonici).

Art. 19. - Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale - Ognuno delle parti può ricorrere all'intervento della Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Art. 20. - Agli effetti della competenza giudiziaria, per ogni controversia inerente al presente contratto il conduttore dichiara di eleggere domicilio nell'immobile oggetto del presente contratto e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Art. 21. - Per quanto non previsto nel presente contratto si applicano le norme del codice civile e delle leggi speciali vigenti in materia di locazione e di godimento di beni immobili.

Art. 22. - Le spese di bollo sono a carico del conduttore mentre le spese dell'imposta di registro sono da a carico di entrambe le parti nella misura del 50% ciascuna. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto e agli adempimenti successivi, dandone documentata comunicazione al conduttore che sarà tenuto a rimborsare la quota di sua competenza.

Art. 23. - Tutti i patti contrattuali sopra riportati sono validi ed efficaci tra le parti se non modificati da leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili. Qualunque altra modifica al presente contratto può avere luogo e può essere prevista solo con atto scritto.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data

Il locatore

Il conduttore

Tutte le clausole sopra riportate sono state discusse tra le parti prima della sottoscrizione del presente contratto. Ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti, di comune accordo, approvano espressamente, reietta sin d'ora ogni eccezione e contestazione, gli articoli: n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,12,13,14, 15, 16, 17, 18, 19.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data

Il locatore

Il conduttore

NULLA OSTA ORDINARIO DIOCESANO

(Legge 121 del 1984 art. 5 comma 7 ; CIC Can. 1281 § 1)

Prot. _____ Tit. 54 Fasc. ____/____

Vicario Generale