

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO.

L'anno ... (...), addì ... del mese di ..., in Spoleto, con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge

TRA

il Consorzio della Bonificazione Umbra, C.F. ..., in persona del legale rappresentante ... nato a ... (...) il ... domiciliato per la carica di Presidente presso la sede legale dell'Ente, di seguito denominato "il Locatore";

E

Il Sig. ..., C.F. ..., nato a ... (...) il ..., di seguito denominato "Conduttore";

Si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1

La premessa in narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2

Il Sig. ..., come sopra rappresentato, riceve in locazione dal Consorzio della Bonificazione Umbra una unità immobiliare ubicata all'interno di Palazzo Leti Sansi, in Spoleto, al Piano ... - distinta al NCEU al Foglio ..., part. ..., sub ..., Cat. ..., Cl. ... - della superficie di mq. ..., da adibire ad uso abitativo, come meglio indicato nelle piantine che si allegano al presente contratto per farne parte integrante e sostanziale.

ART. 3

La locazione avrà la durata di anni ... (...) a decorrere dal ... e fino al ... Le parti convengono che, alla scadenza del periodo suindicato, il contratto si intenderà rinnovato tacitamente per periodi di ... (...) anni in ... (...) anni, se il conduttore non avrà comunicato al locatore disdetta mediante lettera

raccomandata con avviso di ricevimento, inviata con preavviso di almeno 6 (sei) mesi dalla data di scadenza. Il locatore si riserva la facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza nella ipotesi prevista dall'art. 29, 1° comma lett. b) della legge 392/1978. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. In caso di ritardata consegna dell'immobile si procederà ai sensi del vigente Codice Civile. Le parti concordano che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

ART. 4

Il canone annuo di locazione è stabilito in € ... (...) da corrispondersi in 12 (dodici) rate mensili anticipate di € ... (...) ciascuna e verrà corrisposto entro i primi 10 giorni di ogni mese presso la Tesoreria del Locatore gestita dalla ... Il pagamento del canone o 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 imputabile al conduttore, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 legge 27 luglio 1978, n. 392.

ART. 5

Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, nella misura del 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT,

dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

ART. 6

Sono a carico del conduttore le spese inerenti il consumo di acqua, energia elettrica, riscaldamento e pulizie oltre le spese condominiali relativamente agli spazi e ai servizi comuni in base ai millesimi di propria competenza. Le spese per le utenze vengono così quantificate ... Il conduttore provvederà, a sua cura e spese, alla manutenzione ordinaria dell'immobile oggetto del presente contratto. Il Conduttore è inoltre tenuto ad eliminare a proprie spese tutti i danni derivanti da propria negligenza nell'uso dell'immobile locato e delle apparecchiature ed impianti ivi esistenti. Il Conduttore rimane responsabile per i danni di cui all'art. 2051 c.c. e sui quali il Conduttore può prevenire il danno stesso come ad esempio allagamenti o intasamenti conseguenti al cattivo uso alla rottura dei servizi. In caso di riparazioni urgenti, il Conduttore qualora non vi provveda il Locatore, può eseguirle, salvo rimborso. Al termine della locazione il Conduttore restituirà l'immobile locato al locatore nel medesimo stato in cui lo ha ricevuto salvo il normale deterioramento o consumo risultante dall'uso dell'immobile in conformità del contratto. Il Locatore provvederà, a sua cura e spese alla manutenzione straordinaria dell'immobile oggetto del presente contratto nonché a tutte le opere di adeguamento che si renderanno necessarie, anche in virtù di norme di legge sopravvenute.

ART. 7

Le parti concordano che il conduttore possa recedere dal contratto in qualsiasi momento con preavviso da comunicare al locatore a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

ART. 8

La parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

ART. 9

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti a terzi conseguenti all'uso dell'immobile.

ART. 10

La locazione viene effettuata nel pieno rispetto di tutte le norme presenti e future che disciplinano la materia, nonché quelle più generali del Codice Civile.

ART. 11

L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e dei suoi familiari. Per la successione nel contratto si applicherà l'art. 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7 aprile 1988, n. 404. La violazione di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto.

ART. 12

Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il Conduttore non può portare alcuna addizione, innovazione, miglioria o modifica all'immobile locato o agli impianti ivi esistenti senza preventiva autorizzazione scritta del Locatore. La violazione di questa

disposizione è causa di risoluzione di diritto del presente contratto e di risarcimento del danno. In ogni caso, tutto quanto il Conduuttore faccia con o senza autorizzazione scritta del Locatore, rimarrà a beneficio di quest'ultimo, senza che sia dovuto alcun compenso o indennità. Il Locatore si riserva, comunque, il diritto di ottenere la restituzione dei locali nel pristino stato, in danno e/o a spese del Conduuttore.

ART. 13

Le spese relative al presente contratto sono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna. Le registrazioni annuali saranno curate direttamente dal ... con diritto di rivalsa verso il ...

ART. 14

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduuttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di € ... (...) pari a 3 (tre) mensilità del canone annuo pattuito per la locazione, non imputabile in conto pigioni e non produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ART. 15

Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduuttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi; le visite dovranno essere fissate con congruo preavviso, compatibilmente alle necessità ed agli impegni del conduuttore.

ART. 16

A tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in:

Il Locatore: c/o la propria sede in Spoleto (PG), Via Arco di Druso n. 37.

Il Conduttore: c/o la propria sede ...

ART. 17

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

ART. 18

Si dà atto che l'unità immobiliare è dotata dell'Attestazione di Prestazione Energetica, la quale viene consegnata in copia a parte conduttrice.

ART 19

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto. Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello di Spoleto. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla L. 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

ART. 20

Ai sensi di quanto disposto dalla Legge n. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del

conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui alla Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Letto, approvato e sottoscritto.

Spoletto, li ...

IL CONDUTTORE

IL CONSORZIO BONIFICAZIONE UMBRA

Le parti, previa rilettura, approvano espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: 3 (indennità giornaliera per mancata o ritardata consegna, disdetta alla prima scadenza); 5 (clausola aggiornamento di indice più favorevole; clausola risolutiva espressa per mancato e ritardato pagamento); 6 (obblighi di riparazione, conservazione e manutenzione); 7 (obblighi ed esonero da responsabilità della locatrice); 4, 8, 9 (clausole risolutive espresse per i casi di mancato puntuale pagamento, sublocazione e cessione del contratto, modifiche all'immobile senza preventiva autorizzazione); 13 (elezione di domicilio); 15 (foro competente).

Letto, approvato e sottoscritto.

