

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DI ABITAZIONE STIPULATO  
AI SENSI DELL'ART 2° Comma 3 LEGGE N° 431 del 09.12.98.**

L'anno il giorno nel mese di .

Il/la sig./soc

cod. Fiscale  
espressa richiesta da

di seguito denominata/o locatore, assistito/a dietro sua  
in persona di

**Concede in locazione ad uso abitativo**

al/alla Sig.

cod. Fiscale  
espressa richiesta da

di seguito denominato conduttore, assistito/a dietro sua  
in persona di

**Che Accetta**

la seguente unità immobiliare sita in via nc piani per mq .Lo stato di  
conservazione è e l'immobile arredato come da elenco a parte .Il locatore da atto dei  
seguenti dati ed informazioni : Tabella millesimale di proprietà di riscaldamento,  
acqua, ascensore altre

Comunicazione ex art 8, terzo comma, del D.L. 11 luglio 92, n 333 ( convertito dalla legge 8 agosto  
92, n 359).

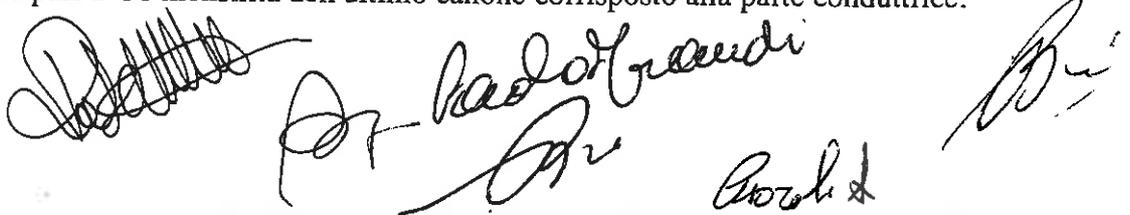
Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti

Certificato di collaudo e certificazione energetica

Art 1) Il contratto avrà durata di (3) anni a partire dal al . Alla prima scadenza, ove  
le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita  
locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni fatto salva la facoltà di disdetta da parte  
del locatore che intenda esercitare le facoltà e i diritti previsti dall 'art.3° della legge 9.12.98 n 431.  
Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura  
per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria  
intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.  
In mancanza di comunicazioni il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

Nel caso in cui il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non  
lo adibisca, nel termine dei dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato la detta disponibilità, agli  
usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà il diritto al ripristino del rapporto  
di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un  
risarcimento che sia pari a 36 mensilità dell'ultimo canone corrisposto alla parte conduttrice.



Art 2) Il conduttore può recedere dal contratto di locazione in qualunque momento dando preavviso al locatore a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data di esecuzione del recesso.

Art 3 L'immobile sarà destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone con lui attualmente anagraficamente conviventi. Per la successione nel contratto si applica quanto previsto dall'art. 6 della legge 27.7.78 n 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7/4/88 n 404. Ai sensi dell'articolo 2 della legge 27/7/78 n392 il conduttore non può sublocare nè totalmente nè parzialmente l'immobile, nè cedere a altri il contratto senza il consenso del locatore. Ove la sublocazione sia consentita, la parte conduttrice dovrà darne comunicazione alla parte locatrice con lettera raccomandata, indicando la persona del subconduttore, la durata del contratto ed il numero dei vani sublocati.

Art. 4 -Il canone annuo della locazione è convenuto in lire (euro ) annue che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili di lire ( euro ) anticipate da versarsi entro il giorno di ciascun mese al locatore a mezzo

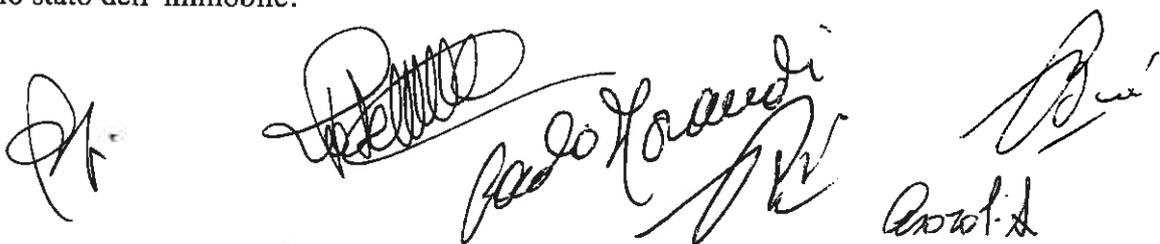
Art. 5-Il canone di locazione sarà soggetto ad aggiornamento Istat annuale a partire dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura pari al 75% della variazione dell'indice intervenuta, nei dodici mesi antecedenti alla data di applicazione dell'adeguamento, su richiesta del locatore.

Art 6- Ai sensi degli art. 9 e 10 della legge 27.7.78 n 392 sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonchè dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento d'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonchè alle forniture degli altri servizi comuni. Per la ripartizione degli oneri accessori le parti si riportano a quanto previsto nell'accordo definito tra le organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini depositato presso il comune di Pistoia, che deve essere considerato parte integrante del presente contratto. Le spese approvate in sede di preventivo dovranno essere rimborsate alle scadenze previste. Il pagamento in sede di consuntivo, dovrà avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Art 7-IL conduttore ha diritto di voto in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento d'aria. Il conduttore ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni. La disciplina di cui al primo comma si applica anche qualora si tratti di edificio non in condominio. In tale ipotesi i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocati dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori. Si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni del Codice Civile sull'assemblea dei Condomini.

Art.8-A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice la somma di lire 00.000 pari a mensilità del canone di locazione.

Tale somma non potrà mai essere imputata in conto pigioni e sarà invece produttiva di interessi legali ai sensi dell'articolo 11 della legge 392/78 che saranno corrisposti alla parte conduttrice alla fine del rapporto di locazione. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'immobile.



The image shows four handwritten signatures in black ink. From left to right: a stylized signature, a signature that appears to be 'Pistoia', a signature that appears to be 'Paolo Corradi', and a signature that appears to be 'Antonio'.

Art. 9-Il conduttore si impegna a conservare con diligenza ed a riconsegnare la casa locata al termine della locazione nelle medesime condizioni salvo il normale deperimento d'uso; sarà tenuto in difetto al risarcimento dei danni. Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento di condominio e le delibere assembleari riguardanti l'uso delle parti comuni del fabbricato. E' fatto divieto al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possono recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Art. 10-Il locatore deve provvedere alla formalità di registrazione del contratto e comunicare allaparte conduttrice gli estremi della registrazione. La relativa spesa sarà ripartita in parti uguali. I costi dei bolli e quietanze per pagamento dei canoni ed oneri accessori sono a carico del conduttore.

Art. 11-Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato in buono stato impegnandosi a riconsegnarlo nel medesimo stato in cui lo ha ricevuto salvo il deterioramento ed il consumo prodotto dal normale uso della cosa, in conformità di quello convenuto ai sensi e per gli effetti degli articoli 1590 e 1591 C.C. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art 1590 del codice civile di quanto segue:

Art. 12-Il conduttore ha diritto di prelazione nei casi previsti dalla legge.

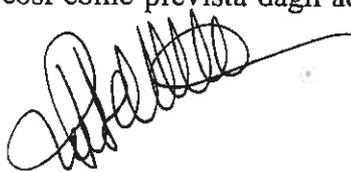
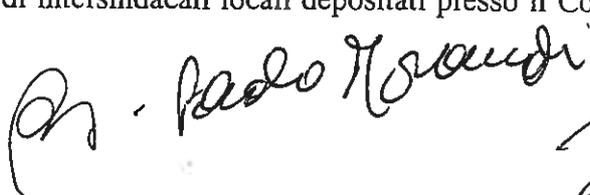
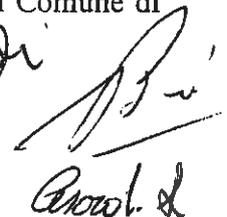
Art. 13 -Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore o suo delegato ove gli stessi ne abbiano motivata ragione.

Art. 14 Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Art. 15 Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione ( legge 31.12.96).

Art. 16 Per quanto non previsto dal presente accordo le parti fanno espresso rinvio alla convenzione nazionale di cui all'art.4, comma 1, legge 431/1998; al decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'art 4, comma 2, della legge 431/1998, emanato il 5 marzo 1999 e pubblicato sulla G.U. della repubblica Italiana il 22 marzo 1999; alle disposizioni del codice civile, della legge 392/1978 non abrogate, della legge 431/1998, e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Art.17 Le parti di comune accordo potranno adire, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione e esecuzione del presente contratto, la Commissione Conciliativa Stragiudiziale, così come prevista dagli accordi intersindacali locali depositati presso il Comune di

  
  
  
Crosol. d.

Pistoia. Qualunque modifica del presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante accordo scritto.

Art. 18 Altre pattuizioni:

.....

Il Locatore

Il Conduttore

Le parti, a norma degli artt. 1341 e 1342 C.C. sottoscrivono ed accettano il contratto con espresso riferimento agli artt. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12. 13.14.15.16.17.18, ogni e qualsiasi eccezione già fin d'ora rinunciata e rimossa.

Sottoscrivono in caso di assistenza sindacale.

il locatore

il conduttore