

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. A) della legge 9 dicembre 1998 n° 431

e degli artt. 1571 e seguenti del codice civile.

CON LA PRESENTE SCRITTURA PRIVATA

la CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA (C.C.I.A.A.)
DI CREMONA, C.F. 80000730194, con sede in Cremona, P.zza Stradivari n° 5, qui rappresentata
nella persona di _____,

C.F. _____, nat_ a _____ prov. _____ il _____,

ai sensi dell'art. 33 del vigente Statuto camerale, in quest'atto in qualità di locatore,

CONCEDE IN LOCAZIONE

al Sig. _____, C.F. _____, nat_ a

_____ prov. _____ il _____, residente in _____,

via _____ n° _____, di seguito denominato conduttore, che accetta, per sé e i suoi

aventi causa, l'unità immobiliare non ammobiliata, sita in **Cremona, Via _____, piano**

_____, superficie catastale mq. ____ e consistenza n° ____ vani catastali, dotata dei seguenti accessori:

_____.

Comunicazione ex art. 8, 3° comma, D.L. 11.07.1992, n° 333 (convertito dalla Legge 08.08.1992, n°

359): codice fiscale del locatore 80000730194, estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

abitazione: foglio 85 – mappale ____ – sub. ____.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio dichiarato di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10,

comma 1 e dell'art.12 del D.Lgs. 22.01.2004, n° 42.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

ART.1 (DURATA)

Il contratto è stipulato per la durata di anni **4** (quattro) dal _____ al _____.

Alla scadenza del periodo 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 **6** (sei) mesi prima della scadenza.

ART.2 (CANONE)

Il canone annuale di locazione è convenuto in € _____ (_____)

che il conduttore si obbliga a corrispondere all'Ufficio Provveditorato della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Cremona, P.zza Stradivari n° 5 Cremona entro il giorno **5** di ogni mese in n° **12** rate eguali anticipate di € _____ ciascuna. Tale canone sarà aggiornato, a richiesta del locatore, in ragione del 75% della variazione annuale dell'ISTAT fino al termine del contratto e dell'eventuale proroga.

ART.3 (DEPOSITO CAUZIONALE)

A garanzia delle obbligazioni assunte con presente contratto, il conduttore versa al locatore una somma di € _____ (_____)

pari a tre mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali.

Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ART.4 (ONERI ACCESSORI)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della "Tabella degli oneri accessori" allegato G al Decreto 30.12.2002 emanato dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi dell'art. 4, comma 2 della Legge n° 431/98.

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché, ancora, alle forniture degli altri servizi comuni.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire entro **60** (sessanta) giorni 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 dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

ART.5 (SPESE DI BOLLO E DI REGISTRAZIONE)

Le spese del presente contratto e delle sue eventuali proroghe, nonché la tassa di bollo, sono a carico del conduttore. L'imposta di registro è a carico per metà di ciascuna delle parti contraenti. Le spese e le imposte e tasse gravanti su questo contratto e sue eventuali proroghe sono per intero a carico del conduttore.

ART.6 (PAGAMENTO, RISOLUZIONE E PRELAZIONE)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, 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.

Il locatore non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato, mentre concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione alla scadenza del contratto. La vendita dell'unità immobiliare locata, in relazione alla quale non viene concessa la prelazione al conduttore, non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

ART.7 (USO)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi. E' vietato al conduttore di mutare anche in parte ed anche solo temporaneamente tale uso. E' altresì vietata la sublocazione, sia totale sia parziale, anche se gratuita sotto forma di comodato, e la cessione del contratto. La violazione del presente patto produce l'automatica risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 cod.civ..

ART.8 (RECESSO DEL CONDUTTORE)

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima.

ART.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.

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

ART.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.

E' vietato al conduttore sovraccaricare i solai, occupare con materiali od oggetti gli spazi comuni, nonché porre fissi, infissi, targhe, insegne, tende di qualsiasi genere e condizionatori all'esterno dell'unità immobiliare locatagli. E' fatto altresì divieto di installare antenne radio o TV.

Il conduttore prende atto che è assolutamente vietato entrare e sostare con veicoli di qualsiasi tipo negli spazi di proprietà camerale. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dipendenti del locatore medesimo, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

ART.11 (RIPARAZIONI)

Tutte le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 cod. civ. sono a carico del conduttore, che dovrà provvedere tempestivamente, salvo il diritto del locatore di sostituirsi in caso d'inadempienza, e integrale rimborso da parte del conduttore delle spese entro **20** (venti) giorni dalla richiesta.

Il locatore potrà effettuare riparazioni, anche non urgenti, all'interno dell'immobile locato, senza corrispondere alcuna indennità al conduttore, anche se la durata delle riparazioni sia superiore a **20** (venti) giorni, con ciò derogandosi per volontà delle parti alla disposizione dell'art. 1584 cod. civ.

ART.12 (IMPIANTI)

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

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo vale la normativa del D.P.R. n° 412/93, in particolare il conduttore, per la durata dell'occupazione, deve adempiere agli obblighi previsti dal D.P.R. n° 412/93 e nelle connesse responsabilità limitatamente all'esercizio, alla manutenzione dell'impianto ed alle verifiche periodiche.

ART.13 (ACCESSO)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore o ai suoi incaricati ove vi sia motivata ragione.

ART.14 (FORO COMPETENTE)

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, il Foro competente è da intendersi quello di Cremona.

La richiesta d'intervento non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

ART.15 (VARIE)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge il 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 (D.Lgs. n° 196/2003).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal codice civile.

Letto, approvato e sottoscritto

Cremona, li

PER IL CONDUTTORE

PER IL LOCATORE

(_____)

(_____)

A norma degli artt. 1341 e 1342 del c.c. le parti, di comune accordo, previa lettura dichiarano di comprendere e approvare le norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo agli artt.1 (durata), 2 (canone), 3 (deposito cauzionale), 4 (oneri accessori), 6 (pagamento, risoluzione e prelazione), 7 (uso), 8 (recesso del conduttore), 9 (consegna), 10 (modifiche e danni), 11 (riparazioni), 12 (impianti), 13 (accesso), 14 (foro competente) e 15 (varie).

PER IL CONDUTTORE

PER IL LOCATORE

(_____)

(_____)
