

CONTRATTO DI LOCAZIONE USO ABITAZIONE

EX ART. 2, COMMA 1, DELLA LEGGE N. 431 del 9 DICEMBRE 1998,

(ESCLUSE LE FATTISPECIE DI CUI ALL'ART. 1, COMMI 2 E 3)

Con la presente scrittura privata:

La Società **"A.DI.TRE. s.a.s di C. Scomparin & C."**, con sede a Silea (TV), Via Belvedere n.75, P.I.V.A.: 02389630266, qui di seguito denominata **"LOCATRICE"** e rappresentata dall'amministratore Signor Claudio Scomparin, nato a Silea (TV) il 03 marzo 1957 e residente in Silea (TV) in Via Belvedere n.77, **C.F. SCM CLD 57C03 F116Q**,

CONCEDE IN LOCAZIONE

Ai Signori [REDACTED] nato/a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e residente a [REDACTED] in Via [REDACTED], [REDACTED] nato/a a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], residente a [REDACTED] in via [REDACTED]

qui di seguito denominati **"CONDUTTRICE"**, che accettano per loro ed i loro aventi causa, l'unità immobiliare sita a Roncade (TV), Via Tiziano Vecellio n.19, posta al piano primo e più precisamente trattasi di appartamento **arredato (come da distinta sottoscritta dalle parti)** composto da: ingresso, soggiorno con cottura, disimpegno, bagno, camera con terrazzo e garage. L'unità sopraccitata è così catastalmente censita al N.C.E.U. - Comune di Roncade Sez.B - Foglio 9:

- Abitazione Mappale n.489 - sub 23 - Piano 1° - Categoria A/2, vani 2,5, R.C. € 219,49;
- Garage Mappale n.489 - sub 17 - Piano Interrato - Categoria C/6, cl.6, mq 14, R.C. € 36,88.

La locatrice dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto di locazione è stato edificato nel rispetto delle normative urbanistiche e reso agibile, è stato regolarmente iscritto al N.C.E.U. di Treviso ed è dotato di A.P.E. ed *La conduttrice* ne ha preso visione.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

Art.1) Il contratto avrà la durata di **anni 4 (quattro) dal Giorno/Mese/Anno al Giorno/Mese/Anno** e s'intenderà rinnovato per altri 4 (quattro) anni nell'ipotesi in cui la locatrice non comunichi *alla conduttrice* disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art.3, comma 1, della Legge n.431 del 9 dicembre 1998, da recapitare mediante lettera raccomandata contenente la specificazione del motivo invocato - almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo, ciascuna delle parti avrà diritto di attivare le procedure 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 tre mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 30 (trenta) gg. dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza.

Art.2) *La conduttrice*, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata alla locatrice **con preavviso di 3 (tre) mesi, dal secondo anno.**

Art.3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso civile abitazione ed è vietato il mutamento a qualsiasi titolo dell'uso pattuito, anche se parziale. Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392, nel testo vigente a seguito della sentenza Corte Costituzionale 7 aprile 1988 n. 404.

Art.4) *La conduttrice* non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità

immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Art.5) Il canone annuo di locazione è convenuto in € [REDACTED],00(Euro [REDACTED]/00), che *La conduttrice* si obbliga a corrispondere in n.12 (dodici) rate mensili eguali e anticipate di € [REDACTED],00(Euro [REDACTED]/00) più marca da bollo € 2,00 (due/00) prevista per legge, da versare **ENTRO il giorno 10 di ogni mese**, presso l'istituto bancario [REDACTED], IBAN: [REDACTED], intestato alla locatrice **A.DI.TRE. s.a.s di Scomparin C. & C..** Il canone sarà aggiornato annualmente automaticamente e senza bisogno di richiesta della locatrice a partire dal secondo anno di locazione, nella misura della variazione massima in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto e la locatrice comunicherà il nuovo importo *alla conduttrice* tramite raccomandata a mano, e/o mail.

Art.6) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori (spese condominiali) non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni *della parte conduttrice*, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. 27 luglio 1978, n. 392. Il mancato puntuale pagamento sia del canone sia degli oneri accessori costituirà immediatamente in mora alla conduttrice al fine del decorso degli interessi di legge.

Art.7) Ove nel corso della locazione si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con

un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, calcolato relativamente ai millesimi dell'unità immobiliare locata. L'aumento decorrerà dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta sarà stata fatta entro trenta giorni dalla stessa; in caso diverso, decorre dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.

Art.8) *La conduttrice* dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare alla locatrice, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivata - ragione.

Art.9) *La conduttrice* dichiara di avere visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. *La conduttrice si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, pulita, dipinta (da pittore professionale), con gli impianti funzionanti ed in buono stato di manutenzione pena il risarcimento dei danni, salvo il normale deperimento d'uso. E' data facoltà alla conduttrice di verificare nei primi cinque giorni dalla data di consegna dell'immobile, lo stato effettivo e di comunicare alla locatrice eventuali problemi esistenti nell'immobile con lettera raccomandata e/o mail. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile - che dichiarano di ben conoscere, specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d'uso - e ad osservare ogni altra norma legittimamente emanata. E' in ogni caso vietato alla conduttrice tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. La conduttrice si impegna a non introdurre animali all'interno dell'immobile locato per tutta la durata del contratto.*

Art.10) *La conduttrice* non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto della locatrice. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che

venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente *la conduttrice* sin d'ora. In caso contrario, *La conduttrice* avrà l'obbligo - a semplice richiesta della locatrice, anche nel corso della locazione - della remissione in pristino, a proprie spese.

Art.11) *La conduttrice* esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivarle da fatto compiuto da terzi o altri condomini, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi, inoltre *La conduttrice* è direttamente responsabile verso la locatrice e terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acque, fughe di gas ed ogni altro abuso e trascuratezza nell'uso della cosa locata. *La conduttrice* si impegna a stipulare immediatamente, per proprio conto e a sue spese, una polizza assicurativa per incendio delle unità immobiliari, per rischio locativo e per responsabilità civile per eventuali danni che si dovessero verificare nelle unità immobiliari medesime e a terzi, dalla conduzione dell'immobile stesso, salva comunque la sua responsabilità ai sensi degli Art. 1588 e 1589 del Codice Civile, con primaria compagnia. Il contratto di assicurazione avrà la durata della presente locazione ed eventuali proroghe.

Art.12) In caso di perdita o di danneggiamento che ne comprometta l'uso di una o più chiavi della serratura di sicurezza del portoncino d'ingresso all'immobile, *La conduttrice* dovrà sostituire a proprie spese le serrature interessate, provvedendo ad avere, sempre a proprie spese, almeno una copia delle nuove chiavi da consegnare alla locatrice.

Art.13) *La conduttrice*, servendosi di ditta specializzata, si obbliga ad effettuare ogni anno la pulizia della caldaia ed ogni due anni la relativa manutenzione con misurazione dei fumi di combustione, tenendo aggiornato il libretto di impianto con timbro della ditta manutentrice e firma dell'addetto alla manutenzione; qualora al rilascio dell'immobile non

risultasse il tutto in regola la locatrice potrà richiedere, a spese dei conduttori, la messa a norma dell'impianto.

Art.14) A garanzia degli obblighi contrattuali assunti con il presente contratto, *La conduttrice* consegna alla locatrice la somma di € [REDACTED],00 (Euro [REDACTED]/00) pari a 3 (tre) mensilità del canone, e la locatrice, con la firma del contratto, ne rilascia quietanza. Tale deposito cauzionale, sarà restituito al termine della locazione unitamente agli interessi legali maturati, direttamente dalla locatrice alla conduttrice, sempre che l'immobile venga riconsegnato alle condizioni previste (pulito, dipinto, in buono stato di manutenzione, con gli impianti funzionanti) e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Art.15) L'immobile è concesso in locazione ad esclusivo uso della conduttrice e delle persone componenti il suo nucleo familiare.

Art.16) Per le forniture relative all'esercizio di telefono, energia elettrica, gas, acqua, *La conduttrice* dovrà provvedere tempestivamente a stipulare contratto a proprio nome, così come la tassa sui rifiuti urbani.

Art.17) *La conduttrice* non ha diritto di prelazione nella vendita o nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto.

Art.18) Sono interamente a carico *della conduttrice* le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica del riscaldamento allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alla fornitura degli altri servizi comuni e da ogni altra spesa connessa all'utilizzo ed al godimento dell'immobile, così come la tassa sui rifiuti urbani. Avrà inoltre diritto di prendere visione presso la locatrice (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Art.19) *La conduttrice* - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora la locatrice - in caso di inosservanza - autorizzata a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese *della conduttrice*, la quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, salve le eccezioni di legge.

Art.20) Nel caso in cui la locatrice intendesse vendere la casa locata, *La conduttrice* dovrà consentire la visita all'unità immobiliare, almeno due volte la settimana escluso i giorni festivi in orari da concordare.

Art.21) Le spese di bollo per le ricevute conseguenti, saranno a carico *della conduttrice*, mentre quelle di registrazione del contratto saranno calcolate a metà fra le parti, anche per le rinnovazioni contrattuali; sarà cura della locatrice effettuare ogni anno la compilazione del modello F24 ed il versamento dell'imposta annuale e *La conduttrice* a semplice richiesta della locatrice, dovrà versare la quota di sua spettanza. In caso di risoluzione anticipata del contratto l'importo relativo all'adempimento fiscale sarà completamente imputato alla parte recedente € 67,00 (sessantasette).

Art.22) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, *La conduttrice* elegge domicilio nei locali a sé locati e, ove *La conduttrice* più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Art.23) L'inadempienza da parte *della conduttrice* di qualunque dei patti contenuti nel presente contratto produrrà "ipso iure" la sua risoluzione.

Art.24) Qualunque modifica al presente contratto non potrà avere luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

Art.25) Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i loro dati personali in

relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (Ai sensi ex art.13 DLGS 196/2003).

Art.26) Per quanto non previsto del presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, dalla legge 27.07.1978 n.392, della legge 9.12.1998 n.431 e comunque alle norme vigenti ad agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto

Roncade, GG/MM/AAAA

LA LOCATRICE

LA CONDUTTRICE

A mente dell'art.1342, secondo comma, codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10),11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18), 19), 20), 21), 22), 23), 24), 25), 26).

Roncade, GG/MM/AAAA

LA LOCATRICE

LA CONDUTTRICE