

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO  
IN DEROGA ALL'EQUO CANONE**

ai sensi dell'art. 11, 2° comma, L. 8 agosto 1992, n. 359

STIPULATO  
IL 28.12.98



**IL LOCATORE**

Sig./Soc. \_\_\_\_\_

cod. fisc./part. IVA \_\_\_\_\_

legale rappresentante \_\_\_\_\_

nat. \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_ residenza/sede \_\_\_\_\_

**CONCEDE IN LOCAZIONE**

**AL CONDUTTORE**

Sig./Soc. \_\_\_\_\_

identificat. a mezzo \_\_\_\_\_

rilasciat. da \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_

cod. fisc./part. IVA \_\_\_\_\_

legale rappresentante \_\_\_\_\_

nat. \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_ residenza/sede \_\_\_\_\_

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in \_\_\_\_\_

ROMA

Via SARACENO

n. civico 146

scala \_\_\_\_\_ piano P.T. int. 1 composta di n. 5 vani, oltre cucina e servizi, dotata dei

seguenti elementi accessori: GIARDINO

non ammobiliato / ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

1) Il contratto è stipulato per la DURATA di anni QUATTRO dal 01.01.1999

al 31.12.2003 e si intenderà RINNOVATO per altri QUATTRO anni

nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore DISDETTA del contratto MOTIVATA, da reca-

pitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale

periodo di rinnovo la locazione si intenderà rinnovata per altri QUATTRO, e così di seguito, in

manca di DISDETTA da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza.

2) Il conduttore ha facoltà di RECEDERE in qualsiasi momento dal contratto previo avviso da recapitare al locatore a mezzo di lettera raccomandata almeno 6 mesi prima.

3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad USO di civile ABITAZIONE ed è vietato il mutamento, a qualsiasi titolo, dell'uso pattuito, anche se parziale.

4) Il conduttore ~~potrà~~/non potrà SUBLOCARE o dare in comodato o consentire a terzi l'uso sotto qualsiasi formula contrattuale, in tutto o in parte, dell'immobile locato, pena la risoluzione di diritto del contratto.

5) Il CANONE ANNUO di locazione è convenuto in L./€\* 12'000'000 — che il conduttore si obbliga a corrispondere in contanti nel domicilio del locatore in n. DOVICI rate anticipate di L./€\* 1'000'000 MESELI — ciascuna, scadenti il 1° DI OGNI MESE

È facoltà del locatore di servirsi di un esattore, ancorché portiere, per la riscossione del dovuto. Il CANONE sarà/~~non sarà~~ AGGIORNATO ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'Istat verificatasi rispetto al ~~me~~/anno precedente quello di inizio del presente contratto. L'aggiornamento decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne venga fatta richiesta scritta dal locatore con lettera raccomandata.

6) 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. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone nonché di quant'altro dovuto, costituisce in MORA il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della L. 392/1978.

7) Ove si eseguano sull'immobile locato importanti e improrogabili OPERE NECESSARIE per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza, o comunque opere di STRAORDINARIA MANUTENZIONE di rilevante entità, il canone come pattuito verrà/~~non verrà~~ integrato con un aumento non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotte le indennità e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite. L'aumento decorre dalla

\* Barrare la voce non utilizzata.

data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta è fatta entro 30 giorni dalla data stessa; in caso diverso, l'aumento decorre dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.

8) Il conduttore dovrà consentire, previo avviso, l'ACCESSO all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove esistano motivate ragioni.

9) Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata in buono stato e 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 si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo 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 e ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

10) A parziale deroga di quanto disposto dagli artt. 1592 e 1593 c.c. le MODIFICHE, INNOVAZIONI, MIGLIORIE o ADDIZIONI che il conduttore intendesse apportare all'immobile, dovranno sempre essere preventivamente autorizzate per iscritto dal locatore.

11) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore ~~versa~~/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di L./€<sup>\*</sup> pari a

mensilità del canone, non imputabile in conto pigione dal conduttore. 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.

12) Sono interamente a carico del conduttore le SPESE di cui all'art. 9 legge 392/78. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del per cento.

Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione, come pure di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

13) Il conduttore ~~ha~~/non ha diritto di PRELAZIONE nella VENDITA (art. 38, L. 392/78).

\* Barrare la voce non utilizzata.



14) Il conduttore ~~ha~~/non ha diritto di PRELAZIONE nel caso di NUOVA LOCAZIONE (art. 40 L. 392/78).

15) Le SPESE DI BOLLO per il presente contratto, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla sua REGISTRAZIONE dandone notizia al conduttore. Quest'ultimo anticiperà la quota di sua spettanza, pari alla metà.

16) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti richiamano le disposizioni del Codice civile e comunque le norme vigenti se non derogate dal presente accordo e gli usi locali.

17) A tutti gli effetti del presente contratto, ed anche per la notifica di eventuali comunicazioni/atti, la parte conduttrice ELEGGE DOMICILIO nell'immobile locato.

18) In caso di inadempienza ad una della clausole innanzi precisate, il presente contratto si intende RISOLTO *ipso jure*, con diritto della parte adempiente al risarcimento del danno oltre alla rivalsa per le spese.

19) Le parti considerano ESSENZIALE al contratto OGNI SUA CLAUSOLA ed in particolare quella sulla durata, come sopra stabilita dal contratto, che diversamente non sarebbe stato concluso.

a 1/2

a 1/2

Letto, approvato e sottoscritto

Il

Il locatore

Il conduttore

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti specificatamente approvano quanto sopra dichiarato e pattuito in ordine alla validità del contratto, nonché le clausole 1, 2, 4, 6, 9, 10, 11, 13, 16, 18 e 19.

Il locatore

Il conduttore

### CLAUSOLE EVENTUALI

Il locatore e il conduttore, nella stipula del presente atto, sono/non sono assistiti rispettivamente

da nella persona del Sig.

e da nella persona del Sig.

p. Associazione (\*)

p. Sindacato conduttori (\*\*)

\* Barrare la voce non utilizzata. - (\*\*) Solo se viene richiesta l'assistenza.