

## **CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

*ex art. 2 comma primo della Legge 9 dicembre 1988 n. 431*

Il sig. **Graziano Priotto**, nato a Pinerolo l' 11/12/1945, codice fiscale PRTGZN45T11G674M residente a D-78315 Radolfzell, Ostlandstrasse n. 7, Germania, e di seguito denominato "**locatore**"

### **CONCEDE IN LOCAZIONE**

al..... sig. .... ..... nat.... il .... / .... / ..... a .....,  
di seguito denominat.. "**conduttore**", che alla data della firma del presente contratto  
dichiara la seguente residenza anagrafica: .....

CAP..... via ..... n. ... ; recapito telefonico :  
(.....) ..... (e-mail .....)  
codice fiscale ....., e che si identifica col  
seguente documento: *Carta Identità / Passaporto* n. ....  
rilasciat... il .... / .... / ..... da .....

ed allegato in fotocopia al presente contratto, di cui costituisce parte integrante.

la seguente unità immobiliare ad uso abitativo

nell'immobile di cui è possessore, situato in via F. Caprilli n. 33 del Comune di Pinerolo, e precisamente l' appartamento: n..... (.....) situato al piano: *terreno / primo / secondo* nel predetto edificio, e registrato al N.C.E.U. al Foglio 50, numero 447, *subalterno* ..... categoria A/3, del Comune di Pinerolo.

Il predetto appartamento è completamente e modernamente arredato con mobili nuovi, come risulta dall'inventario sottoscritto dalle parti.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

**1)** Il contratto è stipulato per la durata di anni **quattro** dal .... / .... / **200**... al .... / .... / **200**..., e s' intenderà rinnovato per altri quattro anni nell' ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell' art. 3 comma primo della legge citata nelle premesse, da recapitarsi mediante lettera raccomandata - contenente la specificazione del motivo invocato - almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell' eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà 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. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni 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 del suddetto scambio di comunicazioni il contratto sarà rinnovato tacitamente per quattro anni alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

**2)** Il conduttore, qualora ricorrono gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al locatore con preavviso di sei mesi. 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 del 7 aprile 1988, n. 404

**3)** Il conduttore è autorizzato ad utilizzare l' appartamento oggetto di locazione esclusivamente ad uso di civile abitazione. Ai sensi dell' art. 2 L. 27 luglio 1978 n. 392 ripreso dalla legge citata in epigrafe, il conduttore non può sublocare né totalmente né parzialmente l' immobile, né può cedere ad altri il contratto senza il consenso del locatore. La violazione della predetta condizione comporta la risoluzione immediata del contratto oltre all' indennizzo per i costi da ciò derivanti al locatore.

**4)** Il canone **annuale** di locazione è convenuto in **euro .....**

(in lettere: .....)

che il conduttore si obbliga a corrispondere in **rate mensili anticipate** nella misura di

1/12 del canone annuale e precisamente **euro ....., ....** ).

- La prima rata è stata versata alla data di sottoscrizione del presente contratto, il locatore ne dà contestualmente conferma di ricevuta.  
*(oppure):*
- La documentazione relativa al versamento della prima rata mensile è allegata al presente contratto.

Il versamento di ogni successiva rata verrà eseguito non oltre il quinto giorno di ciascuna scadenza mensile anticipata con accredito sul:

c/c n. ...., intestato a **Graziano Priotto**

presso .....

coordinate bancarie: .....  
codice IBAN : .....

Il canone sarà aggiornato ogni anno automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore, nella misura della variazione assoluta 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. Le eventuali spese di amministrazione saranno ripartite al 50% fra locatario e conduttore.

Nel predetto canone non sono compresi i costi di pulizia ed illuminazione dei locali comuni (ingresso, scale, lavanderia, cortile e giardino) per i quali si concorda un pagamento forfettario mensile, da versarsi in unione alla rata del canone d' affitto, nella misura di **euro 35,-- (trentacinque)** parimenti aggiornabili secondo i parametri Istat. Sono interamente a carico del conduttore le spese relative alla fornitura di energia elettrica, smaltimento rifiuti e gas (per riscaldamento, cucina e acqua calda), per i quali il conduttore stipulerà direttamente tutti i relativi contratti.

La fornitura di *acqua potabile* è regolata da un unico contratto generale per tutto l' edificio; i costi verranno ripartiti fra le singole unità abitative secondo la vigente normativa. L' anticipo mensile, da versare in unione al canone d' affitto è stabilito nella misura di euro **euro 5,-- (cinque)** con conguaglio al termine di ogni anno solare e tenendo conto degli effettivi periodi di locazione. In caso di termine della locazione prima della fine dell' anno solare il conguaglio verrà effettuato sulla base dei consumi dell' anno precedente.

**5)** 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 del canone e/o degli oneri accessori costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall' art. 55 della L. 27/7/ 1978 n. 392, e costituirà immediatamente in mora il conduttore al fine del decorso degli interessi legali.

**6)** Il conduttore, informato con preavviso di almeno una settimana, dovrà consentire l' accesso alle unità locate al locatore ovvero a persona da egli delegata ove ne sussistano motivate ragioni. In caso di calamità o pericolo l' accesso è regolato dalla corrispondente normativa di P.S.

**7)** Il conduttore dichiara di aver visitato la casa e l' appartamento e di averlo trovato adatto all' uso convenuto. Trattandosi di appartamento interamente ristrutturato e dotato di impianti completamente nuovi , all' atto della consegna delle chiavi e cioè entro il ..... /..... / **20....** verrà compiuto un sopralluogo e redatto un protocollo a firma congiunta del locatore (o suo delegato) e del conduttore sulle effettive condizioni dei locali. Il conduttore si impegna a mantenere e riconsegnare l' unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l' avrà ricevuta salvo il deperimento d' uso e pena il risarcimento del danno. Si impegna altresí, al rispetto del regolamento dello stabile nella versione ricevuta all' atto della firma del presente contratto, pure all' osservanza di ogni altra norma emanata dalle legittime autorità e riguardante i divieti e le limitazioni d' uso.

**8)** Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione o addizione ai locali locati, ai loro impianti o alla loro destinazione senza il preventivo assenso scritto del locatore.

**9)** Il conduttore esonerà espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli per interruzioni incolpevoli dei servizi.

**10)** Nel caso in cui il locatore intendesse vendere gli appartamenti locati, il conduttore dovrà consentirne la visita una volta la settimana per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

**11)** Il contratto risulta stipulato ad ogni effetto nella sede di residenza del locatore, a  
D-78315 Radolfzell(Germania), via Ostlandstrasse 7, sede notificata al Comune di Pinerolo per l' iscrizione all'Anagrafe Italiani Residenti Estero.

**12)** In **caso di urgenza** per guasti o problemi inerenti l' appartamento o gli altri locali di uso comune, il conduttore è tenuto a contattare i tecnici ai recapiti telefonici aggiornati indicati nella bacheca posta all' ingresso dell' immobile, informando preventivamente, se reperibile, e comunque non appena possibile la persona o l' ufficio incaricato della supervisione, il cui nominativo e recapito aggiornato è parimenti indicato in bacheca. Per ogni altra comunicazione il recapito del locatore è il seguente: *Graziano Priotto, Ostlandstr. 7 -- D-78315 Radolfzell (Germania), Tel. 0049.7732.54731; Fax 0049.7732.3746; e-mail: Graziano.Priotto@t-online.de*

**13)** A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, il locatore, poiché residente all' estero ed iscritto all' A.I.R.E., elegge domicilio presso l' Ufficio di Segreteria del Comune di Pinerolo.

**14)** Ai sensi della L. 31.12. 1996 n. 675, il locatore ed il conduttore si conferiscono reciproca autorizzazione a comunicare a terzi i propri dati, unicamente e per quanto strettamente necessario agli adempimenti connessi col rapporto di locazione.

**15)** Nel rispetto dell' art. 11 L.27 luglio 1978 n. 392 (*„Il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno“*), si pattuisce quanto segue :

a) la cauzione, stabilita nella misura di **due mensilità** del canone, e precisamente di **euro .....** (in lettere:.....)

è stata depositata sul libretto nominativo n. .... intestato al conduttore, aperto presso ..... di .....

e pertanto gli interessi verranno corrisposti annualmente al conduttore direttamente dal predetto Istituto Bancario.

b) tale libretto è stato consegnato al locatore in data odierna, alla stipulazione e firma del contratto.

c) al termine della locazione, previa verifica delle condizioni dei locali e degli avvenuti adempimenti contrattuali e di legge da parte del conduttore, il locatore restituirà al conduttore il libretto citato e di ciò verrà fatta menzione nel verbale di verifica e riconsegna dei locali, firmato dal conduttore e dal locatore o da persona da egli delegata.

**16)** Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti rinviano alle disposizioni del codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali registrati.

**17)** A motivo della stipulazione del presente contratto all'estero, nella residenza del locatore, le parti concordano che all'adempimento di cui al D.L. 21 marzo 1078 n. 59 art. 12 (v. allegato n. 6) provvederà il conduttore, inviando per conferma copia della "Comunicazione di cessione di fabbricato" al locatore.

Letto, approvato e sottoscritto:

Radolfzell (Germania), li ..... 200...

Il locatore

.....

(Priotto Graziano)

Il conduttore

.....

Allegati al contratto (n. .... documenti) :

- 1) verbale consegna locali con elenco mobili (firma alla consegna delle chiavi)
- 2) fotocopia documenti di identità del locatore e del conduttore
- 3) certificato residenza locatore
- 4) fotocopia del libretto bancario (per il conduttore)
- 5) regolamento per gli inquilini
- 6) comunicazione di cessione di fabbricato
- 7) estratto guida fiscale Min. Finanze (v. sopra art.11)
- 8) .....

/Pinerolo/via Caprilli/affitti via Caprilli/Contratti 2002/ contratto tipo, appartamento n ..../  
**PROMEMORIA : riepilogo dati, calcoli canone affitto, cauzione e spese**

Contratto n. 200..../ ....

Appartamento n. ....

Condutore/i : .....

Inizio locazione : ...../...../200....

Consegna chiavi : ...../...../200....

Cauzione: libretto nominativo n. .... presso .....  
 (oppure: altre garanzie : .....)

*Versamento canone mensile:*

c/c n. .... presso la filiale n. 2717 di Pinerolo della **Banca Intesa**

intestato a **Graziano PRIOTTO**

coordinate bancarie: .....

codice IBAN : .....

N	titolo	calcolo (euro)	annotazioni
1	canone mensile ordinario	.....,..... €	
2	canone annuale	.....,... €x 12	
3	canone anticipato mensile comprensivo di spese	.....,..... + 10,- €	....., .... €
4	cauzione (2 mensilità base)	.....,... €x 2	....., .... €

Aggiornamenti ISTAT (euro)		Conguagli annuali spese (euro)	
1)Dal ...../ ..../200...	.....	1)Dal ...../ ..../200.. al ... /..../200..	.....
2)Dal ...../ ..../200...	.....	2) Dal .../ ..../200.. al ... /..../200..	.....
3)Dal ...../ ..../200...	.....	3) Dal .../ ..../200.. al ... /..../200..	.....
4)Dal ...../ ..../200...	.....	4) Dal .../ ..../200.. al ... /..../200..	.....
5)Dal ...../ ..../200...	.....	5) Dal .../ ..../200.. al ... /..../200..	.....
6)Dal ...../ ..../200...	.....	6) Dal .../ ..../200.. al ... /..../200..	.....
7)Dal ...../ ..../200...	.....	7) Dal .../ ..../200.. al ... /..../200..	.....

Annotazioni : .....

.....

.....

*allegato al contratto*

*banca*

*commercialista / ufficio imposte*

*amministrazione*