CONTRATTO DI LOCAZIONE

STIPULATO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL CODICE CIVILE

*(Sarebbe opportuno precisare per quali utilizzi è consentito, fuori dalle ipotesi della L. 431/98 e della L. 392/78)*

Con la presente scrittura privata tra

la Parrocchia … sita in …, via … n. …, C.F. *(della Parrocchia)* …, legalmente rappresentata dal Parroco Don …, nato a …, il …, C.F. …, tel. … mail … (d'ora in poi "locatrice") **e**

il Sig. … residente in … via … C.F./P.I. … nato a … il …, tel. … mail … (d'ora in poi "conduttore"),

[*oppure qualora si tratti di persona giuridica indicare la denominazione dell'ente*]

l'Ente … con sede a …, in via … n. …, C.F. …, in persona del legale rappresentante pro tempore sig. …, nato a … il …, C. F. … (d'ora in poi "conduttore")

PREMESSO

che la **locatrice** è proprietaria di un'unità immobiliare sita in …, via … n. …, piano …, composta da … e così identificato catastalmente …, il tutto come meglio descritto nella planimetria che, sottoscritta dai Contraenti, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto quale **ALLEGATO A)** ed in cui l'unità immobiliare oggetto della presente locazione risulta evidenziata in colore rosso,

ciò premesso le Parti

CONVENGONO E STIPULANO

1. PREMESSE

1.1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto

2. OGGETTO

2.1 La locatrice concede in locazione al conduttore, che accetta, l'unità immobiliare di cui all'**ALLEGATO A)** ad uso esclusivo di … (*precisare l'uso – diverso dall'abitazione – che ne farà il conduttore*).

3. DURATA

3.1 La durata della locazione viene pattuita in anni … (…) a partire dal … e sino al …

Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di … (…) anni alle condizioni qui pattuite e così di seguito, qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo raccomandata spedita almeno … (…) mesi prima della scadenza della locazione.

(*Questa seconda frase non va inserita qualora sia prevista una scadenza senza rinnovo tacito)*

3.2 Il conduttore potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento, dandone comunicazione, a mezzo lettera raccomandata A/R, alla locatrice, con preavviso di sei mesi rispetto al momento in cui il recesso anticipato dovrà avere esecuzione.

4. CANONE

4.1 Il canone annuo per la presente locazione viene tra le Parti pattuito in euro … = (…) oltre spese condominiali ed oneri accessori, salvo conguaglio.

(*E' possibile chiedere il rimborso delle sole spese documentate, mentre non è ammissibile il rimborso forfetario)*

4.2 Il canone annuo di locazione dovrà essere versato dal conduttore alla locatrice in n. … rate anticipate di egual importo, entro e non oltre il giorno … dei mesi di … di ciascun anno, presso …

4.3 Il canone sarà aggiornato annualmente in misura pari al 100% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, senza necessità alcuna di apposita comunicazione e/o richiesta al conduttore da parte della locatrice.

5. ONERI ACCESSORI

5.1 Gli oneri accessori documentati saranno a carico del conduttore. Il conduttore dovrà comunque rimborsare immediatamente alla locatrice l'importo degli oneri accessori che quest'ultima sia stata costretta, per qualsiasi motivo, ad anticipare.

5.2 Le spese ed i costi per i servizi di energia elettrica, telefono, gas e la tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, saranno a carico del conduttore per tutta la durata della locazione. Sono altresì a carico del conduttore le altre imposte e tasse solo se la legge lo consente.

(*Non è possibile chiedere al conduttore il rimborso dell'IMU perché per legge è in capo alla proprietà)*

6. MANUTENZIONE

6.1 Le riparazioni ordinarie previste dagli articoli 1576 - 1609 del Codice Civile saranno a carico del conduttore, così come ogni altra inerente gli impianti o i servizi; la locatrice potrà sostituirsi al conduttore qualora questi non vi provveda. In questo caso il conduttore dovrà rimborsare alla locatrice il costo sostenuto entro e non oltre il termine di quindici giorni dalla richiesta. In caso di mancato rimborso nell'anzidetto termine, la locatrice potrà prelevare l'equivalente della somma sborsata dal deposito cauzionale che dovrà essere immediatamente

integrato dal conduttore.

6.2 Le spese di manutenzione straordinaria o comunque erogate in funzione di interventi di carattere straordinario sull'edificio (a titolo esemplificativo: ristrutturazione, sostituzioni di impianti) saranno a carico della locatrice.

6.3 Anche se l'esecuzione delle riparazioni si protraesse per oltre un sesto della durata della locazione ovvero, per oltre venti giorni, il conduttore non avrà diritto ad alcuna riduzione del canone, intendendo le parti espressamente derogare al disposto dell'articolo 1584 del Codice Civile.

## 7. MODIFICHE

7.1 Il conduttore non potrà apportare modifica alcuna ai locali ovvero agli impianti senza il consenso scritto della locatrice.

7.2 I miglioramenti e le addizioni, anche se autorizzati, resteranno a favore della locatrice allo spirare della locazione senza diritto per il conduttore ad alcun compenso o indennità, intendendo le Parti espressamente derogare al disposto degli articoli 1592 e 1593 del Codice Civile.

## 8. CAUZIONE

8.1 All'atto della stipula del presente contratto il conduttore consegna alla locatrice, a titolo di deposito cauzionale, l'importo di euro … = (…) pari a tre mensilità di canone.

8.2 Su tale deposito matureranno a favore del conduttore gli interessi legali che verranno accreditati sul libretto di risparmio intestato alla locatrice e al conduttore. In alternativa, la somma data in cauzione potrà essere versata su un conto corrente intestato alla locatrice, sempre con maturazione di interessi al tasso legale a beneficio del conduttore.

8.3 Tale deposito, non imputabile in conto canoni, sarà restituito al conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile, e sempre che il conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto di locazione. La cauzione potrà, tuttavia, essere incamerata dalla locatrice, anche in vigenza del rapporto, salvo il risarcimento dell’eventuale maggior danno, e, comunque, senza pregiudizio per eventuali azioni giudiziali relative alla risoluzione del rapporto per inadempimento, nel caso in cui il conduttore si rendesse inadempiente all’obbligo di pagamento dei canoni, delle spese condominiali e degli oneri accessori, con obbligo di immediata ricostituzione, pena la risoluzione *ipso iure* del contratto. Egualmente, la cauzione potrà essere incamerata dalla locatrice al termine del contratto, a titolo di pagamento totale o parziale di eventuali mensilità di canone non ancora corri-

sposte, di spese condominiali e oneri accessori, salvo il risarcimento del maggior danno. In caso di incameramento della cauzione da parte della locatrice, la stessa ne dovrà dare comunicazione scritta al conduttore, invitandolo a provvedere all'immediata ricostituzione.
(*Qualora il deposito superi i mille euro non sono ammessi i contanti; è ammissibile fidejussione bancari/assicurativa)*

9. RISPETTO DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE DIRITTO DI VISITA DELLA locatrice ED ASSUNZIONE DI RISCHI DA PARTE DEL conduttore

9.1 Il conduttore si obbliga al rispetto del regolamento condominiale.

9.2 Il conduttore sin d'ora si obbliga a consentire alla locatrice o a suoi incaricati l'accesso all'unità immobiliare oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso, per eseguire eventuali riparazioni e/o interventi di manutenzione, ovvero durante gli ultimi sei mesi del rapporto, per mostrarlo a coloro che lo volessero acquistare, o assumerlo in locazione. In relazione a tale ultima finalità, il conduttore si obbliga a consentire l'accesso ai locali nei seguenti giorni della settimana … dalle ore … alle ore …, sotto pena di risarcimento del danno.

9.3 Il conduttore è costituito custode della cosa locata ed esonera la locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero derivargli per fatto, omissione o colpa di altri inquilini o terzi in genere.

9.4 Il conduttore è direttamente responsabile verso la locatrice ed i terzi dei danni causati, per sua colpa, ovvero per colpa di persone da lui dipendenti o autorizzate, da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc., e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. A tal proposito, il conduttore si impegna a tenere indenne la locatrice da qualsiasi responsabilità e/o richiesta di risarcimento che i terzi dovessero avanzare nei confronti della medesima locatrice, per fatto e colpa del conduttore.

10 PENALE PER MANCATO TEMPESTIVO RILASCIO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

10.1 In caso di mancato rilascio dell'immobile da parte del conduttore e/o dei terzi utilizzatori alla scadenza della locazione, ovvero a seguito della risoluzione anticipata del contratto, il conduttore stesso dovrà versare alla locatrice, a titolo di penale, la somma di euro … = (…) per ogni giorno di ritardo, fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore.

11 "SOLVE ET REPETE" E CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

11.1 Nessuna azione potrà essere intrapresa e nessuna eccezione potrà essere sollevata da parte del conduttore se questi non sarà in regola nel pagamento del canone, delle spese con-

dominiali e degli oneri accessori.

11.2 La violazione da parte del conduttore anche di uno solo degli obblighi previsti nel presente contratto, comporterà la sua risoluzione "ipso iure".

11.3 In particolare, e senza pregiudizio per quanto previsto al punto che precede, né di quanto specificamente previsto da disposizioni particolari del presente contratto, la locazione viene stipulata con patto di risoluzione espressa "*ipso iure*" quando il conduttore:

a) sia debitore moroso nei confronti della locatrice per canoni maturati o per qualunque altra causa;

b) non si serva dei locali con la diligenza del buon padre di famiglia;

c) subaffitti in tutto o in parte i locali o, comunque, li ceda ad altri, anche a titolo gratuito, salvo quanto specificamente previsto dal presente contratto;

d) adibisca i locali ad uso diverso da quello convenuto ed in particolare li utilizzi per attività illecite.

## 12. DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E DI CESSIONE DEL CONTRATTO

12.1 Il conduttore non potrà sublocare totalmente o parzialmente l'unità immobiliare né cedere a terzi il presente contratto, senza il consenso scritto della locatrice, fatta eccezione per le attività previste nell'art. 2.1.

## 13. SPESE

13.1 Le spese di registrazione del presente contratto per tutte le annualità di durata saranno a carico delle Parti in misura del 50% ciascuna, mentre saranno a carico del conduttore le spese di bollo per il contratto e per le quietanze.

(*La registrazione del contratto assorbe l'obbligo di comunicazione cessione fabbricato che resta dovuto, qualora il contratto non venga registrato perché inferiore ai 30 giorni)*

## 14. ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

14.1 Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile.

*(Detta clausola va inserita qualora il contratto sia soggetto a registrazione e quindi abbia una durata superiore ai 30 giorni)*

....., lì .....

La locatrice IL conduttore

..... .....

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1341 secondo comma del Codice Civile si approvano

espressamente le seguenti clausole:

9.3 (esonero di responsabilità a favore della locatrice per danni derivati al conduttore da fatto, omissione o colpa di altri inquilini o di terzi); 9.4 (responsabilità del conduttore nei confronti dei terzi e manleva a favore della locatrice); 11.1 (Preclusione per il conduttore di esperire azioni o sollevare eccezioni se non sarà in regola con il pagamento del canone, delle spese condominiali e degli oneri accessori); 11.2 (clausola risolutiva espressa); 11.3 (casi di risoluzione del contratto *ipso iure*); 12.1 divieto di sublocazione totale o parziale ovvero di cessione del contratto.

....., lì .....

| | |
|---|---|
| La locatrice | IL conduttore |
| ..... | ..... |