

# CONTRATTO-TIPO DI LOCAZIONE

....., li.....

## INDIVIDUAZIONE DELLA LOCATRICE

.....  
.....  
di seguito detta "LOCATRICE", in persona .....,  
concede in locazione al/alla  
Sig./Sig.ra.....

## INDIVIDUAZIONE DEL CONDUTTORE

1)

.....  
.....  
di seguito detto/a "CONDUTTORE" che, senza alcuna riserva, accetta le porzioni  
immobiliari, nell'immobile di ..... Via/Piazza.....

## DESCRIZIONE DEL CESPITE

La locazione è destinata ad uso esclusivo di abitazione del "CONDUTTORE" e dei  
suoi familiari conviventi che attualmente  
sono. (\*) .....

(\*) Il conduttore s'impegna a comunicare alla locatrice ogni successiva variazione della composizione del nucleo familiare sopra indicato.

La locazione è regolata dai seguenti patti e condizioni.

### NOTA

1) Per le persone fisiche, riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale.

**Art. 1 - DURATA DELLA LOCAZIONE** - Il contratto è stipulato per la durata di anni ....., e precisamente dal ..... al ..... A tale ultima data, ove le parti non concordino sul rinnovo del contratto, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, lo stesso si intenderà prorogato di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte della "LOCATRICE" che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui allo stesso art. 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale il contratto si intenderà risolto senza necessità di disdetta da parte della "LOCATRICE".

Alla scadenza del periodo di proroga biennale 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 sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

Nel caso in cui la "LOCATRICE" abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il "CONDUTTORE" avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

**Art. 2 - CANONE** - Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro .....(.....), importo che il "CONDUTTORE" si obbliga a corrispondere nel domicilio della "LOCATRICE", ovvero con le eventuali diverse modalità che verranno indicate dalla "LOCATRICE" stessa, in n. .... rate eguali anticipate di Euro .....(.....) ciascuna, alle seguenti date: .....

Le parti si danno reciprocamente atto che l'entità del canone è compresa tra i valori minimi e massimi risultanti dall'accordo territoriale stipulato tra le organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà e dei conduttori relativo al Comune di ....., depositato presso detto Comune in data ....., prot. ...., ed inoltre che detto canone è conforme a quanto stabilito dall'Accordo aggiuntivo-integrativo stipulato tra la "LOCATRICE" e le organizzazioni sindacali dei conduttori del Comune di ..... maggiormente rappresentative, depositato presso detto comune in data....., prot. ....

**Art. 3 - QUOTE RIPARTIZIONE SPESE ED ONERI** - La "LOCATRICE" dichiara di aver determinato la quota di partecipazione della porzione immobiliare locata e relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni nelle misure

qui di seguito precisate, che il "CONDUTTORE" approva ed espressamente accetta in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

- |                                |          |
|--------------------------------|----------|
| a) spese generali.....         | e) ..... |
| b) spese ascensore.....        | f) ..... |
| c) spese riscaldamento .....   | g) ..... |
| d) spese condizionamento ..... | h) ..... |

La LOCATRICE, in caso, esclusivamente, di interventi edilizi autorizzati, di variazioni catastali, di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle suddette spese, dandone tempestiva e motivata comunicazione al CONDUTTORE. Le nuove quote, così determinate, saranno applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello dell'intervenuta variazione.

**Art. 4 - SPESE ED ONERI A CARICO DEL "CONDUTTORE"** - Sono interamente a carico del "CONDUTTORE" per le quote di competenza esposte all'art. 3) le spese che, in base al Regolamento per la ripartizione dei costi, dei servizi e delle spese negli immobili ad uso abitativo di proprietà delle imprese di assicurazione di cui all'allegato d) dell'Accordo aggiuntivo-integrativo richiamato dall'art. 2 del presente contratto, risultano a carico del "CONDUTTORE" medesimo. Di tale atto il "CONDUTTORE" dichiara di aver ricevuto copia.

Il "CONDUTTORE" è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla "LOCATRICE", per le spese di cui sopra che quest'ultima sosterrà, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo dell'esercizio precedente, con facoltà della "LOCATRICE" di richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di eventuali variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio che dovrà essere versato entro 60 giorni dalla richiesta della "LOCATRICE". Per quanto non disciplinato dal presente articolo, è fatto salvo quanto disposto dall'art. 9 della legge n. 392/78.

Per la prima annualità tale somma da versare è di €.....  
(€.....)  
da corrispondere in.....rate alle seguenti scadenze:

IN FUNZIONE DELLE MODALITA' DI PAGAMENTO

salvo conguaglio.

**Art. 5 - RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO, CONDIZIONAMENTO** - Sono interamente a carico del "CONDUTTORE" i costi sostenuti dalla "LOCATRICE" per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dal Regolamento di cui all'articolo precedente. Il "CONDUTTORE" pertanto sarà tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza di cui al precedente art. 3 determinata secondo i criteri adottati dalla "LOCATRICE" (superficie, volume, quote millesimali, superficie radiante o altri).

Il "CONDUTTORE" è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla "LOCATRICE", per le spese di cui sopra che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente, con facoltà della "LOCATRICE" di richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di eventuali variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che dovrà essere versato entro 60 giorni dalla richiesta della "LOCATRICE", fermo quanto previsto al riguardo dall'art. 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'art. 10 della legge n. 392/78.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di €..... (€.....)

da corrispondere in.....rate alle seguenti scadenze:

al..... €.....  
al..... €.....  
al..... €.....  
al..... €.....

salvo conguaglio.<sup>2)</sup>

<sup>2)</sup> In caso di alloggi dotati di impianti termici autonomi verrà inserita nel contratto - in sostituzione - una clausola del seguente tenore:

La "LOCATRICE" dichiara che l'impianto presente nell'unità immobiliare locata viene consegnato a norma, funzionante, con il seguente rendimento.....

In tale stato, il "CONDUTTORE" si impegna a mantenerlo e riconsegnarlo alla "LOCATRICE" al termine del contratto, assumendosi, con la sottoscrizione del medesimo, ogni onere e responsabilità di cui all'art. 11 del D.P.R. n. 412/93, attuativo dell'art. 4, quarto comma, della legge n. 10/91 sul risparmio energetico.

Al presente contratto viene altresì allegato il libretto inerente l'impianto termico, debitamente compilato e sottoscritto, per la sola fase iniziale, dalla proprietà.

Tale libretto dovrà essere aggiornato a cura del "CONDUTTORE" e riconsegnato alla "LOCATRICE" al termine della locazione, completo di ogni sua parte.

Tutti i costi che nel corso del presente contratto e dei suoi eventuali rinnovi dovessero essere sostenuti sia per il funzionamento, che per la manutenzione ordinaria saranno a carico del "CONDUTTORE", il tutto come meglio previsto dal Regolamento di cui al precedente articolo.

Nel caso in cui si rendano necessari interventi di manutenzione straordinaria all'impianto, il "CONDUTTORE", prima di far eseguire qualsiasi intervento, deve comunicarlo alla "LOCATRICE", che si riserva il diritto di verificare la necessità o meno di tale intervento.

Resta inteso che saranno comunque a carico del "CONDUTTORE" gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa la sostituzione della caldaia, ove i medesimi si rendano necessari a seguito di cattiva manutenzione ordinaria.

**Art. 6 - DEPOSITO CAUZIONALE** - A garanzia delle obbligazioni derivanti dal presente contratto il "CONDUTTORE" versa alla "LOCATRICE" l'importo di €.....  
(€.....),  
pari a .....mensilità di canone.

Sul deposito sarà riconosciuto al "CONDUTTORE" l'interesse legale semplice. Il deposito sarà restituito a locazione finita, previa riconsegna dei locali ai sensi del successivo art. 11, dopo averne dedotto quanto eventualmente ancora dovuto dal "CONDUTTORE" a qualsiasi titolo in base al presente contratto, ivi compresa la rifusione alla "LOCATRICE" degli eventuali danni verificatisi, accertati in contraddittorio e quantificati in sede di verbale di riconsegna.

Fatto salvo il limite massimo di importo del deposito, pari a tre mensilità di canone, sarà in facoltà delle parti convenire, in sostituzione del deposito stesso, altra forma di garanzia.

**Art. 7 - PAGAMENTO** - Il "CONDUTTORE" si impegna ad effettuare il pagamento dei canoni, nonché degli importi dovuti ai sensi di quanto previsto agli articoli 4) SPESE ED ONERI A CARICO DEL "CONDUTTORE" e 5) RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO E CONDIZIONAMENTO del presente contratto il primo giorno del mese/trimestre di competenza, secondo le modalità stabilite dalla "LOCATRICE". Per quanto concerne i conguagli delle spese previste dagli artt. 4 e 5 si rinvia a quanto ivi previsto. Il mancato o ritardato pagamento totale o parziale del canone o delle altre spese sopradette, trascorsi i termini di cui all'art. 5 della legge n. 392/78, darà diritto alla "LOCATRICE" di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni. Resta salvo quanto disposto dall'art. 55 della legge n. 392/78.

Il pagamento deve risultare dalla quietanza rilasciata dalla "LOCATRICE" o da un suo rappresentante. In caso di ritardato pagamento del canone e di quant'altro dovuto, il "CONDUTTORE" sarà tenuto, anche senza l'intimazione di cui all'art. 1219 c.c., a corrispondere gli interessi moratori da calcolarsi ad un tasso pari al tasso di interesse legale, cui verranno aggiunte le eventuali altre spese sostenute dalla "LOCATRICE". Rimane comunque salvo il diritto della "LOCATRICE" alla risoluzione del contratto col conseguente risarcimento di ogni maggiore danno dalla medesima subito.

Il pagamento non potrà venire ritardato o sospeso dal "CONDUTTORE" per alcuna ragione o motivo, salvo restando il separato esercizio delle proprie eventuali ragioni.

**Art. 8 - REVISIONE DEL CANONE** - Le parti convengono che il canone di cui all'art. 2 del presente contratto sarà assoggettato, ogni anno, a partire dall'inizio del secondo anno della locazione, ad aggiornamento in misura pari al 75% della

variazione in aumento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati pubblicato dall'ISTAT o da altro indice che per legge allo stesso dovesse sostituirsi. Ai fini della determinazione della revisione si procederà a raffrontare l'indice del mese antecedente a quello di inizio del periodo il cui canone deve essere sottoposto a revisione, con l'indice del mese antecedente all'inizio della precedente annualità.

**Art. 9 - CESSIONE - SUBLOCAZIONE - COMODATO** - E' fatto espresso divieto al "CONDUTTORE" di sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata e di cedere in qualsiasi forma ad altri il suo contratto, nonché di consentire, a qualsivoglia titolo, l'utilizzo di quanto oggetto del presente contratto a chicchessia. Non è quindi consentito, al di là della breve ed occasionale ospitalità, dare alloggio, sia pure a titolo gratuito, a persone che non facciano parte del nucleo familiare, così come descritto nel presente contratto. L'inosservanza del presente patto determina inadempimento contrattuale e consente alla "LOCATRICE" di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 c.c..

**Art. 10 - USO DEI LOCALI - RIPARAZIONI** - Il "CONDUTTORE" si obbliga ad usare la cosa locata da buon padre di famiglia e senza recare molestia agli altri inquilini o utilizzatori dell'edificio. Egli è obbligato a mantenere l'unità locata in buono stato di conservazione sicché sono ad esclusivo suo carico tutti gli interventi previsti nel Regolamento di cui al precedente art. 4.

Sono altresì a carico del CONDUTTORE gli interventi resi necessari da un negligente o cattivo uso della cosa locata.

Ove il "CONDUTTORE" non provveda a tali interventi, vi potrà provvedere la "LOCATRICE" a spese del "CONDUTTORE" medesimo.

Qualora la cosa locata abbisogni di riparazioni non a carico del "CONDUTTORE", quest'ultimo è tenuto a dare immediata comunicazione scritta alla "LOCATRICE" della necessità delle riparazioni stesse.

Oltre ai lavori che il "CONDUTTORE" non abbia eseguito pur essendo a suo carico, saranno addebitati al "CONDUTTORE" medesimo o agli inquilini responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché i danni provocati da intasamenti di colonne di scarico per introduzione di corpi estranei e/o non consentiti.

Il "CONDUTTORE" nell'uso dei locali e dei servizi comuni, dovrà osservare ogni prescrizione di legge e/o dei regolamenti delle competenti autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque multa o altra conseguenza derivante dall'inadempienza di tale suo obbligo. Dovrà altresì osservare le disposizioni contenute nel Regolamento

dello stabile o nel "Regolamento di condominio" ove esistenti, ovvero, in mancanza, del Regolamento generale degli inquilini delle case site nel capoluogo della provincia in cui si trova l'immobile. La "LOCATRICE" fornisce copia di uno dei suddetti Regolamenti al "CONDUTTORE" contestualmente alla firma del presente contratto.

La locatrice si riserva il diritto di far eseguire sia all'interno che all'esterno delle porzioni immobiliari oggetto del presente contratto tutti gli interventi di qualsivoglia natura che la locatrice a suo insindacabile giudizio dovesse ritenere necessari, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 1583 e 1584 c.c..

**Art. 11 - CONSEGNA E RICONSEGNA DEI LOCALI** - Il "CONDUTTORE" dichiara di aver visitato i locali oggetto della locazione e di averli trovati in buono stato locativo, adatti all'uso convenuto e adeguati alle sue specifiche esigenze in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti. Il "CONDUTTORE" dichiara altresì di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detti locali si trovano, esonerando la "LOCATRICE" da ogni e qualsiasi obbligo ad effettuare adattamento di sorta. Il "CONDUTTORE" con il ritiro delle chiavi prende consegna ad ogni effetto di legge dei locali suindicati, nello stato risultante dal verbale di consegna sottoscritto dalle parti e rilasciato in copia al "CONDUTTORE" stesso.

Qualora l'alloggio, contrariamente a quanto sopra previsto, dovesse necessitare di interventi che per loro natura o in base al Regolamento di cui all'art. 4 sono a carico della "LOCATRICE", la clausola di cui sopra verrà modificata facendo menzione degli eventuali interventi da eseguire, prevedendo, in alternativa, o l'obbligo per la "LOCATRICE" di eseguirli entro un termine da concordare e l'obbligo del "CONDUTTORE" di consentire l'esecuzione di tali lavori ovvero che detti interventi vengano eseguiti a cura del "CONDUTTORE"; in tale seconda eventualità, peraltro, l'ammontare della spesa potrà essere forfettariamente determinato in sede di stipulazione del contratto.

Qualora si tratti di unità immobiliare già occupata dal medesimo "CONDUTTORE", il "CONDUTTORE" stesso dichiara di ben conoscere i locali oggetto del precedente contratto per abitarli sin dal.....in virtù di contratto stipulato in data ..... e di non avere eccezioni da sollevare al riguardo / o di avere rappresentato con lettera a parte le carenze riscontrate, il cui onere ricade per legge a carico della "LOCATRICE".

Alla data di cessazione del contratto il "CONDUTTORE" riconsegnerà puntualmente alla "LOCATRICE" i locali in buono stato locativo sotto pena del risarcimento dei danni, fatto salvo il normale deperimento derivante dall'uso e danni attribuibili a mancati interventi a carico della "LOCATRICE" purchè preventivamente segnalati dal "CONDUTTORE".

A tal fine, le parti si obbligano a redigere, all'atto della riconsegna dell'alloggio, un verbale di constatazione dello stato dei luoghi e di riconsegna.

**Art. 12 - MODIFICHE E MIGLIORIE** - E' vietato al "CONDUTTORE" di fare qualsiasi innovazione o modifica nei locali ed agli impianti di cui gli stessi sono dotati senza il consenso scritto della "LOCATRICE" e di modificarne, anche parzialmente, la destinazione d'uso. In ogni caso tutti i miglioramenti o mutamenti, fissi od infissi, compresi gli impianti elettrici, di riscaldamento, ecc. rimarranno per patto espresso a beneficio della "LOCATRICE", senza che perciò il "CONDUTTORE" possa pretendere rimborso o indennizzo qualsiasi, né possa levarli di posto. Resta però riservato alla "LOCATRICE" il diritto di chiedere che i locali siano rimessi nel pristino stato a spese del "CONDUTTORE".

**Art. 13 - DIVIETO APPOSIZIONE TARGHE, INSEGNE, ANTENNE E SIMILI - UTILIZZO PARTI COMUNI** - La "LOCATRICE" si riserva la piena ed assoluta disponibilità dell'esterno dell'immobile. E' fatto divieto al "CONDUTTORE" di occupare con materiali od oggetti vari gli spazi comuni, nonché di porre fissi, infissi, targhe, insegne, tende di qualsiasi genere e condizionatori all'esterno dell'unità immobiliare locatagli salvo che a ciò non sia stato preventivamente autorizzato dalla "LOCATRICE". E' fatto altresì divieto di installare antenne radio o TV senza il preventivo consenso della "LOCATRICE", che potrà indicare le modalità di installazione.

Per motivate ragioni da comunicare agli inquilini, la LOCATRICE si riserva la facoltà di mutare l'attuale destinazione delle zone comuni di pertinenza del fabbricato.

**Art. 14 - VISITA** - La "LOCATRICE", per motivate ragioni, si riserva il diritto di far visitare dai propri incaricati i locali affittati, anche durante il corso della locazione.

Il "CONDUTTORE" si impegna altresì a consentire la visita delle porzioni immobiliari locategli sia agli aspiranti nuovi conduttori, in caso di risoluzione del presente rapporto, che, in caso di vendita, agli aspiranti acquirenti, fatto salvo quanto disposto dai successivi artt. 23 e 24. A tal fine il "CONDUTTORE" si obbliga a concordare con la "LOCATRICE" un giorno lavorativo della settimana in cui consentirà la visita; l'orario di visita verrà del pari concordato, ma dovrà essere comunque compreso nell'arco di tempo intercorrente tra le ore 8 e le ore 12 e tra le ore 16 e le ore 20 ed avrà una durata di almeno due ore.

**Art. 15 - ESONERO DI RESPONSABILITA'** - Il "CONDUTTORE" è costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente la "LOCATRICE" da



ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di altri inquilini o di terzi in genere. Resta ferma la responsabilità della "LOCATRICE" per i danni provocati da fatti colposi dei propri dipendenti nell'esercizio delle mansioni loro affidate. Resta in ogni caso esclusa la responsabilità della "LOCATRICE" per i danni derivati da fatti dolosi di propri dipendenti.

Il "CONDUTTORE" esonera la "LOCATRICE" da qualsiasi responsabilità per danni che si verificassero anche nei locali terreni e sotterranei in seguito ad allagamento, rotture di colonne di scarico, umidità o qualsiasi altra causa purché non riconducibili a difetti di costruzione dell'edificio o a vetustà o a carenza di manutenzione nei casi in cui questa sia di competenza della "LOCATRICE". Il "CONDUTTORE" si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nei locali. Si obbliga inoltre a tenere sollevata ed indenne la "LOCATRICE" da eventuali danni cagionati con sua colpa o delle persone delle quali è chiamato a rispondere e derivanti dall'uso del gas, dell'acqua e dell'elettricità, e dalla caduta di serramenti.

**Art. 16 - DIVIETI** - Il "CONDUTTORE" prende atto che è assolutamente vietato entrare con veicoli di qualsiasi tipo nelle aree a cortile, nei viali di accesso e comunque nelle zone private circostanti il fabbricato, così come è vietato far sostare veicoli di sorta in tali zone, salvo espressa autorizzazione della "LOCATRICE".

Nel caso in cui l'edificio fosse dotato di cancelli ad apertura automatica il "CONDUTTORE" si impegna per sé, familiari e suoi visitatori a non sostare nel raggio di azione del cancello, esonerando comunque la "LOCATRICE" da ogni responsabilità per danni a cose o persone.

**Art. 17 - SERVIZI** - Il "CONDUTTORE" esonera la "LOCATRICE" da ogni responsabilità per le sospensioni e/o irregolarità dei servizi di riscaldamento, raffrescamento, condizionamento, illuminazione, acqua, acqua calda e ascensore dovute a casi imprevisi e/o alla sostituzione, riparazione, adeguamento, manutenzione degli impianti per il periodo necessario per l'effettuazione di tali interventi. La "LOCATRICE" si riserva il diritto di non fornire il servizio di portierato nei giorni di riposo, di ferie e di ogni altra assenza del portiere rientrante nelle previsioni normative e contrattuali della categoria, nonché di modificare e sopprimere il servizio di portierato.

**Art. 18 - RISOLUZIONE** - Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al "CONDUTTORE" di ottenere la risoluzione del contratto per sopravvenuta inidoneità della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al "CONDUTTORE" né alla "LOCATRICE", la "LOCATRICE" sarà tenuta a restituire solamente la parte di corrispettivo anticipato proporzionale al periodo di mancato

godimento da parte del "CONDUTTORE" escluso ogni altro compenso ed ogni risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitare a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

**Art. 19 - IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO** - Tutte le spese di bollo, di quietanza, di esazione fitti, ivi compresi i diritti di banca, nonché quelle inerenti al perfezionamento del contratto sono a carico del "CONDUTTORE". Le spese di registrazione vengono invece suddivise a metà tra le parti.

**Art. 20 - ELEZIONE DI DOMICILIO** - A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, il "CONDUTTORE" dichiara di eleggere domicilio nei locali a lui affittati, anche nel caso che egli - in seguito - più non li occupi.

**Art. 21 - OBBLIGO SOLIDALE** - In quanto vi siano più conduttori tutti gli obblighi del presente contratto s'intendono da essi assunti solidalmente.

**Art. 22 - CONDIZIONAMENTO, RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO E GODIMENTO DEI SERVIZI IN GENERE** - Il "CONDUTTORE" è tenuto a fruire, se esistenti, dei servizi di condizionamento, raffrescamento e riscaldamento nei periodi previsti per l'erogazione e dovrà rimborsare alla "LOCATRICE", con le modalità stabilite all'art. 5, la relativa spesa, anche nel caso che non ritenga di fare uso dei servizi in parola o che li usi solo parzialmente.

Il "CONDUTTORE" non potrà altresì esimersi dall'obbligo di rimborsare nelle misure contrattualmente stabilite le spese poste a suo carico relative agli altri servizi ove rinunci a tutti o parte dei servizi stessi.

Per quanto non disciplinato dal presente articolo, è fatto salvo quanto disposto dall'art. 10 della legge n. 392/78.

**Art. 23 - PRELAZIONE IN CASO DI VENDITA FRAZIONATA** - L'impresa di assicurazione proprietaria, limitatamente al caso in cui procedesse essa stessa direttamente o tramite società di intermediazione alla vendita frazionata dell'edificio dove si trova l'alloggio oggetto del presente contratto, si impegna a concedere al "CONDUTTORE" il diritto di prelazione nell'acquisto dell'alloggio stesso, da esercitarsi con le modalità di cui all'art. 38 della legge n. 392 del 1978.

**Art. 24 - DISDETTA DEL CONTRATTO DA PARTE DEL LOCATORE -**

Per la disdetta del contratto da parte del locatore si applica l'art. 3 della legge n. 431/98.

**Art. 25 – COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE –**

Le parti di comune accordo potranno adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione e esecuzione del presente contratto la Commissione di Conciliazione stragiudiziale paritetica istituita tra la “LOCATRICE” e le organizzazioni sindacali dei conduttori nell’ambito dell’accordo aggiuntivo-integrativo richiamato dall’art. 2 del presente contratto.

**Art. 26 - INADEMPIENZA -**

Le clausole del presente contratto di cui agli artt. 7) Pagamento - 9) Cessione, Sublocazione, Comodato - 10) Uso dei locali, Riparazioni - 12) Modifiche e migliorie - 14) Visita - 22) - Condizionamento, Riscaldamento, Raffrescamento e godimento dei servizi in genere hanno carattere essenziale sì che, per patto espresso, la violazione anche di una sola delle clausole suddette dà diritto alla "LOCATRICE" di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 c.c..

**Art. 27 - MODIFICHE AL CONTRATTO -**

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata che mediante atto scritto.

**Art. 28 - RIFERIMENTI SPECIFICI ALLE CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E/O DELLE UNITA' IMMOBILIARI - .....**

.....  
.....

**Art. 29 - RINVIO -**

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia previsto dal Codice Civile.

**Art. 30 - CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI DA PARTE DEL CONDUTTORE -**

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 (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

**Art. 31 – AGEVOLAZIONI FISCALI –**

Tenuto conto che il presente contratto è stipulato ai sensi delle disposizioni dell’art. 2, comma 3, della legge n. 431/1998, a seguito dell’Accordo aggiuntivo – integrativo richiamato dall’art. 2 del presente

contratto e nel rispetto delle condizioni fissate dal decreto ministeriale del 5 marzo 1999, la "LOCATRICE" acquisisce il diritto alle agevolazioni fiscali stabilite dagli artt. 2 e 8 della stessa legge n. 431/1998 e dall'art. 4 del citato decreto ministeriale del 5 marzo 1999. Allo stesso modo il "CONDUTTORE" acquisisce il diritto a richiedere i contributi e ad usufruire delle agevolazioni fiscali per i conduttori alle condizioni e nei limiti previsti dalla legge n. 431/1998.

LA LOCATRICE

IL CONDUTTORE

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, ed in particolare delle condizioni di cui agli artt. 3) - QUOTE DI RIPARTIZIONE SPESE ED ONERI, 4) SPESE ED ONERI A CARICO DEL "CONDUTTORE", 5) RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO, CONDIZIONAMENTO, 7) PAGAMENTO, 10) USO DEI LOCALI, RIPARAZIONI, 11) CONSEGNA E RICONSEGNA DEI LOCALI, 12) MODIFICHE E MIGLIORIE, 14) VISITA, 15) ESONERO DI RESPONSABILITA', 16) DIVIETI, 17) SERVIZI, 18) RISOLUZIONE, 20) ELEZIONE DI DOMICILIO, 21) OBBLIGO SOLIDALE, 22) CONDIZIONAMENTO, RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO E GODIMENTO DEI SERVIZI IN GENERE, 26) INADEMPIENZA, 27) MODIFICHE AL CONTRATTO, le cui clausole - rilette e approvate - vengono dal "CONDUTTORE" stesso accettate ad ogni conseguente effetto, ed in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c..

IL CONDUTTORE

Registrato

a.....il.....N.....Libro.....  
Vol.....Foglio.....A.P. Esatte complessive €.....