# CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

**(stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 1, L. 9 dicembre 1998, n. 431)**

TRA:

la Parrocchia ----, ente ecclesiastico iscritto al registro delle Persone Giuridiche di Padova al n. ---, con sede in ----, Via ---- n. ---, C. F. ---, in persona del Parroco e legale rappresentante pro – tempore don ---, nato a --- (---) il ---, autorizzato alla stipula del presente atto con decreto dell’Ordinario Diocesano prot. n. ---- del -----, di seguito denominato “parte locatrice”

E:

---, nato a ---(---) il ---, residente in --- in Via --- n. ---, C.F. ---, di seguito denominato “parte conduttrice”.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice la quale accetta, la seguente unità immobiliare: immobile sito in --- - Frazione ---(---), Via --- n. ---, composta di n. -- vani utili e cortile esterno esclusivo, identificato catastalmente con le particelle n. --- del FG. ---, categoria ---, C. ---, rendita catastale Euro ----.

Quanto oggetto di locazione viene identificato in colore rosso nella planimetria che sottoscritta dalle parti per accettazione viene conservata separatamente.

2. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE E DIVIETO DI MODIFICHE. La parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati adatti al proprio uso ed in buono / ottimo (*cancellare la parte che non interessa*) stato di manutenzione, riconoscendo che sono esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi abita. Si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, puliti e ritinteggiati. Ogni aggiunta o modifica che non possa essere tolta senza danneggiare l'immobile non potrà essere effettuata dalla parte conduttrice senza la preventiva autorizzazione scritta del proprietario e comunque resterà a beneficio dell'immobile senza che nulla sia dovuto alla parte conduttrice, neanche a titolo di rimborso spese.

3. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE. La parte conduttrice dichiara che l'unità immobiliare oggetto della locazione sarà adibita esclusivamente ad abitazione propria e dei componenti il nucleo familiare con lui residenti e di seguito indicati: ----. Non potranno convivere persone diverse da quelle indicate senza l’autorizzazione scritta della proprietà.

La parte conduttrice dovrà conservare e far conservare alle persone con lui conviventi comportamenti consoni alla natura della Parrocchia proprietaria.

I comportamenti in contrasto con quanto qui convenuto costituiranno un grave inadempimento contrattuale legittimante la risoluzione del contratto ai sensi dell’art. 1456 c.c..

4. DURATA DELLA LOCAZIONE. La durata della locazione viene fissata e stabilita, ai sensi del COMMA 1, dell'art. 2 della legge n. 431/1998, in anni quattro, con decorrenza dal --- e scadenza il ----. Tale durata si protrarrà automaticamente per un eguale periodo, salvo che la parte locatrice, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale, manifesti alla parte conduttrice la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi od effettuare nello stesso le opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/1998 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste nel medesimo articolo. Il locatore non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell’immobile locato, da esercitarsi secondo gli art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

(*facoltativo:* 5. RECESSO ANTICIPATO. La parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di almeno sei mesi, da recapitarsi a mezzo raccomandata a/r.)

6. CORRISPETTIVO. Il canone di locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di Euro ----,00 (-----/00) annuali, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di Euro ----,00 (-----) entro il giorno cinque di ogni mese sul c/c intestato alla Parrocchia che verrà comunicato al conduttore.

7. AGGIORNAMENTO ISTAT. Il canone così come contrattualmente stabilito sarà annualmente aggiornato nella misura della variazione assoluta accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

8. ONERI ACCESSORI. Oltre al canone sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative alla gestione dei locali, alle utenze (energia elettrica, acqua, gas, linea telefonica o internet), le imposte e tasse a ciò afferenti, ivi compresa la tassa per l’asporto dei rifiuti, quelle elencate dall'art. 9 della legge n. 392/1978.

(*se gli impianti sono autonomi:* La parte conduttrice gestirà in proprio gli impianti autonomi di riscaldamento e raffrescamento di cui fossero dotati i locali e si obbliga ad affidare la manutenzione degli stessi a ditte primarie specializzate, provvede all’aggiornamento dei certificati e ai rinnovi di eventuali permessi necessari, ad espletare le pratiche amministrative e fiscali necessarie alla conduzione degli impianti. In difetto, è facoltà del locatore sostituirsi a ciò con addebito di ogni spesa e tributo che verrà corrisposto con le stessa modalità di pagamento degli "oneri accessori". Resta quindi esclusa ogni e qualsiasi responsabilità della parte locatrice per eventuali danni a persone, a cose ed a terzi in genere che dovessero verificarsi in dipendenza della mancata o imperfetta manutenzione degli impianti suddetti.)

9. CLAUSOLA SOLVE ET REPETE E INADEMPIMENTO - Il pagamento del canone e di ogni altra somma pattuita, non potrà essere sospeso, ritardato o frazionato, per ragione alcuna. Viene pertanto espressamente convenuto che la parte conduttrice potrà esercitare le proprie azioni o far valere le proprie eccezioni in separata sede e dopo aver versato integralmente il canone.

Il mancato o il ritardato pagamento anche parziale del canone e degli oneri accessori e delle spese condominiali entro 20 giorni dalle scadenze previste, darà luogo, oltre al diritto per la locatrice di chiedere la risoluzione del contratto per grave inadempimento della conduttrice oltre alla corresponsione degli interessi moratori.

10. OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA. È espressamente pattuito che, in caso di esecuzione dei lavori elencati nell'abrogato art. 23 della legge n. 392/1978, il locatore potrà ottenere dal conduttore un adeguamento del canone in misura pari al tasso legale sul capitale impiegato. Tale aumento decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene effettuata richiesta.

11. MANUTENZIONE E RIPARAZIONI ORDINARIE DELLA COSA LOCATA. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Essa è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. In esse rientrano, per patto espresso, quelle inerenti le parti degli impianti igienico-sanitari, elettrico, idrico, del gas, dell'acqua calda, di pertinenza esclusiva dell'immobile locato, nonché le riparazioni alle condutture idrauliche di scarico ed alle consequenziali opere di ripristino nonché la manutenzione periodica degli infissi interni ed esterni. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima è tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice medesima. La parte conduttrice dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata alla parte locatrice, all'amministratore o a loro incaricati.

12. DIVIETO DI SUBLOCAZIONE O CAMBIO D'USO. È fatto espresso divieto di sublocazione totale o parziale, di immettere nell'alloggio persone estranee al nucleo familiare del conduttore, di modificare l'uso convenuto o cedere il contratto a pena di risoluzione del contratto ai sensi dell’art. 1456 c.c..

13. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO. Tale onere sarà suddiviso a metà tra le parti contraenti.

14. VISITA DEI LOCALI. La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, anche a mezzo di persone delegate, i locali concessi in locazione anche durante il corso della locazione per verificarne lo stato e le modalità d’uso. La parte conduttrice si obbliga altresì a consentire la visita dell'unità immobiliare concessa in locazione sia agli aspiranti acquirenti, in caso di vendita dell'immobile, che agli aspiranti nuovi conduttori in caso di risoluzione del presente rapporto. A tal fine la parte conduttrice si obbliga a concordare con la parte locatrice un giorno lavorativo della settimana in cui sarà consentita la visita. L'orario di visita verrà concordato tra le parti ed avrà una durata minima di due ore consecutive.

15. ESONERO DA RESPONSABILITÀ. La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivarle da fatto colposo della parte locatrice o da fatto doloso e colposo di terzi in genere.

(*facoltativo ma opportuno*: Il conduttore si obbliga a stipulare polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi, per rischio locativo ed, in genere, per i danni che potessero essere causati all’immobile con compagnia di primaria importanza. Copia di tale polizza dovrà essere consegnata alla locatrice entro 15 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.)

(*facoltativo:* Poiché l’unità locata si trova nel contesto delle strutture parrocchiali, il conduttore dichiara di essere informato che negli ambienti attigui all’immobile locato potranno svolgersi occasioni di festa, con avvenimenti sia sportivi che altro, con ogni conseguenza a ciò relativa. Nel prendere atto di ciò lo stesso conduttore dichiara di non avere alcuna eccezione in merito.)

16. MODIFICHE, INNOVAZIONI E MIGLIORIE DEI LOCALI. La parte conduttrice non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali e alla loro destinazione o agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto del locatore. Quanto alle eventuali migliorie o 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 il conduttore sin d'ora. In caso contrario, il conduttore avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore - anche nel corso della locazione - della remissione in pristino a proprie cura e spese.

Le opere potranno iniziare solo dopo il rilascio di tutte le autorizzazioni amministrative previste dalla legge vigente secondo la natura e le caratteristiche dell’immobile concesso.

17. DEPOSITO CAUZIONALE. A garanzia di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice la somma di Euro ---,00 (---/00), pari a tre mensilità del canone di locazione, che verrà restituita al termine della locazione previa verifica delle condizioni dell'immobile e sempre che la parte conduttrice abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto e dalle leggi vigenti.

18. ELEZIONE DI DOMICILIO. A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica di eventuali atti giudiziari la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile locato e presso l'ufficio di segreteria del Comune in cui è situato l'immobile locato.

19. AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI. La parte conduttrice autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

20. RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia previsto dal Codice Civile e dalle altre leggi vigenti in materia.

21. RISOLUZIONE. In caso di inadempienza ad una delle clausole sopra riportate e di mancato rispetto delle norme di legge, il presente contratto si risolverà ipso jure con diritto della parte adempiente al risarcimento del danno oltre alla rivalsa per le spese.

22. ATTESTAZIONE ENERGETICA.

Le parti confermano che l'immobile in oggetto è attualmente dotato dell'attestato di prestazione energetica redatto in data --- da ---, con Studio in ---, iscritto al --- della Provincia ---- al n. --- ---, così come previsto dal D.Lgs.vo n. 192/2005 e successive modificazioni. La parte conduttrice dà atto pertanto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla certificazione energetica degli edifici, che viene altresì allegato al presente contratto.

Letto, approvato e sottoscritto.

---, li ----

La parte locatrice \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

La parte conduttrice \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Le parti accettano espressamente e specificamente, ai sensi degli artt. 1341, secondo comma c.c. e 1342 c.c., gli articoli nn. 2 (CONDIZIONI DELL'IMMOBILE E DIVIETO DI MODIFICHE), 3 (DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE), 8 (ONERI ACCESSORI), 9 (CLAUSOLA SOLVE ET REPETE E INADEMPIMENTO), 11 (MANUTENZIONE E RIPARAZIONI ORDINARIE DELLA COSA LOCATA), 12. (DIVIETO DI SUBLOCAZIONE O CAMBIO D'USO), 15 (ESONERO DA RESPONSABILITÀ), 16 (MODIFICHE, INNOVAZIONI E MIGLIORIE DEI LOCALI).

La parte locatrice \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

La parte conduttrice \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_