

Bozza per discussione

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Oggi _____, in _____, per la
redazione di questo atto si sono costituiti:

- _____, qui contraente nella persona dell'Amministratore
legale rappresentante _____, società con sede legale in

_____ via _____, Partita IVA

_____ - codice fiscale/iscrizione Registro

Imprese Bologna n. _____ capitale sociale

_____ i.v. parte in prosieguo denominata anche come "parte
locatrice" -

_____ e

- Signor _____, residente in _____, via

_____ n. _____, Cod.Fisc. _____, parte

in prosieguo denominata anche "parte conduttrice" -

Parti contraenti le quali, in esecuzione di precorsi accordi

PREMETTONO

1. _____ S.r.l. e' proprietaria di una porzione immobiliare ad
suo abitativo, come di seguito descritta: _____

(di seguito anche "l'Immobile") confinante con beni _____.

Si allega sotto la lettera "A" planimetria sottoscritta dalle parti;

B) Il Signor _____ dichiara di avere preso compiuta visione
dell'Immobile, di averne riscontrato l'ottimo stato ^{NUOVO DA IMPRESA} ~~di manutenzione~~ di
trovarlo perfettamente idoneo all'uso al quale intende destinarlo, per
abitazione propria e del proprio nucleo familiare, e di essere, pertanto,

interessato ad assumerlo in locazione, con contestuale pattuzione, a proprio favore, di opzione di acquisto.

C) _____ S.r.l., preso atto delle dichiarazioni che precedono, precisa che le stesse sono costitutive ed essenziali della propria volontà negoziale.

Ciò premesso, le parti

CONVENGONO

I. PREMESSE

Le premesse vengono richiamate quale parte integrante ed inscindibile di questo atto e criterio interpretativo essenziale del medesimo.

II. OGGETTO

II.1 _____ S.r.l. concede in locazione al Signor _____ che accetta, l'Immobile, come descritto in Premessa.

II.2. La parte conduttrice assume in locazione la detta porzione immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; porzione che dichiara di avere completamente visionato, di esattamente conoscere, di trovare di proprio completo gradimento e perfettamente idoneo all'uso (di abitazione propria e della propria famiglia) al quale deve essere destinato, essendone tassativamente esclusa ogni diversa utilizzazione.

III. DURATA

III.1. La locazione viene convenuta, ai sensi dell'art.2, comma 1, Legge 9 dicembre 1998 n.431 e successive modificazioni, per la durata di anni ~~4~~ ¹⁰ ~~(quattro)~~ ed avrà decorrenza dal giorno _____.

~~III.2. La parte conduttrice ha facoltà di recedere dal presente contratto in qualunque momento, dandone avviso alla parte locatrice, a mezzo di lettera raccomandata, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.~~

10

IV. CANONE

IV.1. Il canone di locazione è convenuto ed accettato in complessivi Euro

650,00 per ogni mensilità di locazione.

NO

Lo stesso verrà aggiornato ogni anno in misura pari all'importo massimo consentito dalla Legge della variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi rispetto all'anno precedente, preso quale base di riferimento.

IV.2. Il canone dovrà essere corrisposto nella prima settimana di ogni mese, a mezzo di bonifico con valuta fissa al giorno 5 (cinque) di ogni mese, su conto corrente, le cui coordinate saranno, separatamente, comunicate al conduttore.

IV.3. Il mancato pagamento anche di una sola mensilità del canone e di quant'altro dovuto, anche a titolo di oneri accessori, costituirà in mora la parte conduttrice, con obbligo per la stessa di corrispondere un interesse pari al tasso ufficiale di sconto (comunque non inferiore a quello di Legge). Inoltre, il ritardato pagamento del canone e di quant'altro dovuto, per oltre venti giorni rispetto alla scadenza convenuta, legittimerà la parte locatrice a dichiarare risolto di diritto, a norma dell'art.1456 C.C., il presente contratto.

V. MANUTENZIONE IMMOBILE - ONERI ACCESSORI

V.1. La parte conduttrice assume l'obbligo di conservare, con la più scrupolosa diligenza, la porzione locata, assumendo a proprio carico tutte le spese inerenti la manutenzione ordinaria dell'Immobile.

V.2. La parte conduttrice si impegna, altresì, all'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria della porzione locata che risultino indifferibili ed urgenti, salvo il rimborso delle spese sostenute, che risultino documentate.

V.3. La parte conduttrice assume a proprio integrale carico tutti gli oneri accessori di Legge e provvederà al pagamento degli stessi, alle scadenze prefissate, direttamente alla parte locatrice, sulla base dei preventivi e consuntivi di spesa alla stessa trasmessi dalla parte locatrice.

V.4. La parte conduttrice intesta al proprio nominativo e provvederà direttamente al pagamento di tutte le utenze, quali, in via esemplificativa, ENEL, gas, acqua, TELECOM, tassa raccolta rifiuti, spese condominiali di spettanza nonché l'importo pro-quota della polizza globale fabbricato e le spese elencate dall'art. 9 della legge n' 392/1978.

VI. OPERE RELATIVE ALL'IMMOBILE

VI.1. La parte conduttrice non potrà eseguire opere comportanti trasformazione e/o modifica della porzione immobiliare locata e/o dei relativi impianti, senza il preventivo consenso, dato per iscritto, della parte locatrice.

VI.2. In ogni caso, la parte conduttrice assumerà a proprio esclusivo carico ogni onere ed esborso, nessuno escluso, derivante direttamente, dalla progettazione e/o realizzazione delle suddette opere.

VI.3. Garantisce, inoltre, la parte conduttrice che, ove dette opere siano eseguite, le stesse saranno realizzate in perfetta conformità alle concessioni e/o licenze amministrative di Legge, se prescritte.

VI.4. La parte conduttrice si obbliga a mantenere la parte locatrice indenne e manlevata da ogni esborso, pretesa, azione, richiesta di terzi, ivi compresi appaltatori, condomini, amministrazione, derivante, anche indirettamente, dalle opere anzidette.

VII. RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE

Al termine della locazione, comunque, determinata, la parte conduttrice dovrà restituire la porzione locata nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deterioramento dipendente da normale uso.

La parte conduttrice rinuncia, ora per allora, ad opporre qualsiasi azione, ragione, eccezione, volta a rifiutare e/o ritardare la restituzione dell'Immobile.

VIII. DEPOSITO CAUZIONALE

VIII.1. La parte conduttrice versa alla parte locatrice, che con la sottoscrizione di questo atto ne rilascia quietanza, un importo pari a 3 (tre) mensilità di canone, a garanzia e cauzione della buona conduzione.

VIII.2. Detta somma sarà infruttifera. Di questo si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di affitto.

VIII.3. La somma indicata verrà restituita alla parte conduttrice al termine della locazione, una volta accertato il perfetto adempimento delle obbligazioni alla stessa incombenti o trattenuta con le modalità più avanti chiarite al titolo XI punto 4.

VIII.4. In ogni caso, la parte conduttrice non potrà imputare a canoni né ad altro titolo (salvo quanto sopra detto) la somma versata quale deposito cauzionale.

IX. MIGLIORAMENTI

IX.1. In deroga agli artt.1592-1593 C.C., la parte conduttrice rinuncia fin d'ora, ad esigere contributi, indennizzi, rimborsi o altro per miglioramenti ed addizioni, anche se autorizzati, apportati all'immobile, siano essi separabili o meno senza nocumento.

IX.2. In ogni caso, la parte conduttrice dichiara di rinunciare senza riserve ad ogni e qualsiasi pretesa per rimborsi, indennizzi, contributi risarcimenti o altro per le opere eseguite a termini della precedente

clausola n.6 riconoscendo che di ciò si è espressamente tenuto conto nella determinazione del canone di locazione.


X. DIVIETO DI SUB-LOCAZIONE E DI CESSIONE DEL CONTRATTO

E' fatto espresso e tassativo divieto alla parte conduttrice di sub-locare, in tutto od in parte, la porzione locata ovvero di cedere a terzi il presente contratto, pena la risoluzione di diritto di questo contratto, ex art.1546

Codice Civile.


XI. OPZIONE DI ACQUISTO

La parte locatrice concede alla parte conduttrice opzione gratuita, non cedibile, di acquisto dell'Immobile, per il prezzo di Euro _____, oltre ad imposte di Legge, regolata come

 segue:

- 1) il diritto di opzione potrà essere esercitato dalla parte conduttrice nel periodo compreso dal _____ al _____;
- 2) il diritto di opzione dovrà essere esercitato mediante comunicazione, indirizzata, a mezzo di lettera raccomandata r.r., alla sede legale della parte locatrice;
- 3) la stipulazione del rogito notarile di vendita avrà luogo entro e non oltre _____ giorni dalla ricezione, da parte del locatore, della comunicazione del conduttore, con la quale questi notificò la volontà di esercitare il diritto di opzione;
- 4) dal prezzo suindicato di vendita, pari ad Euro _____, saranno detratti il deposito cauzionale per intero e tutti i canoni di locazione, corrisposti dal conduttore al

Durata
della
locazione

 (*) Lasciando come impegno l'importo pari al 10% del valore dell'immobile, Tale importo sarà considerato come acconto al momento del rogito notarile, assieme alle 12 mensilità pagate. Nel caso la parte conduttrice non voglia abbinare alla opzione di acquisto, perderà totalmente la somma versata →

COME IMPEGNO D'ACQUISTO - E DOVERA COSCIARE
L'APPARTAMENTO VUOTO ALLA SCAD DEI 12 MESI
PREVISTI. ECC.

locatore dalla data di inizio della locazione fino alla data di

stipulazione del rogito di compravendita nella misura del:

a) ~~100%~~ ^{cento} (novanta per cento) delle rate mensili del canone di locazione
corrisposte nel 1° anno.

b) 80% (ottanta per cento) delle rate mensili del canone di locazione
corrisposte nel 3° anno;

c) 70% (settanta per cento) delle rate mensili del canone di locazione
corrisposte nel 4° anno;

d) 60% (sessanta per cento) delle rate mensili del canone di locazione
corrisposte nel 5° anno;

e) 50% (cinquanta per cento) delle rate mensili del canone di
locazione corrisposte nel 6° anno;

f) 40% (quaranta per cento) delle rate mensili del canone di
locazione corrisposte nel 7° anno;

g) 30% (trenta per cento) delle rate mensili del canone di locazione
corrisposte nel 8° anno;

5) il saldo del prezzo della compravendita dovra' avvenire
contestualmente alla stipulazione del rogito notarile;

6) l'Immobile sara' alienato nello stato in cui si trovera' alla data del
rogito, con le garanzie del venditore in ordine alla liberta'
dell'Immobile da trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli;

7) i costi ed onorari notarili saranno a carico della parte acquirente,
così come le imposte di Legge

8) Il relativo contratto di compravendita verrà stipulato presso il
notaio Dr ^{CESARE NATALI} ~~Rossi Federico~~ scelto sin da ora dalle parti

XII. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La parte conduttrice si obbliga sin d'ora a rispettare e a far rispettare ai propri familiari e/o dipendenti, le norme del regolamento condominiale e quelle che venissero deliberate in un'eventuale assemblea del condominio.

Il regolamento di condominio predisposto dalla parte locatrice, unitamente alle tabelle millesimali, verrà consegnato alla parte conduttrice al momento della stipula del contratto definitivo di locazione.

XIII. DIRITTO DI VOTO

La parte conduttrice avrà diritto di voto, in luogo del proprietario degli immobili locatigli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi comuni.

Avrà inoltre diritto di intervenire, senza voto, nelle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

XIV. MODIFICAZIONI

Qualsiasi modificazione al contenuto del presente contratto dovrà essere apportata e provata esclusivamente per iscritto.

XV. SUCCESSIONE DEL CONTRATTO

Per la successione del contratto di locazione si applicherà l'art. 6 della Legge 392/1978; agli eredi o legatari della parte conduttrice verrà altresì trasmesso il diritto di opzione di cui all'articolo 25 che precede.

XVI. REGISTRAZIONE

La registrazione del presente contratto, dovrà essere effettuata dalla parte locatrice ed il relativo costo sarà suddiviso fra le parti in eguale misura.

XVII. APPROVAZIONE

Data lettura di questo atto, le parti dichiarano di approvare, senza riserve, il contenuto e provvedono a sottoscriverlo oggi _____ in _____

N.B. Da aggiungere dati catastali.
Consegna conformità impianti e Certificazione Energetica.