

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431

e

del decreto 30 dicembre 2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

Il Sig. di seguito denominato/a locatore, nato a (.....) il/...../..... e residente a..... (.....),
Via n. - Codice Fiscale

CONCEDE IN LOCAZIONE A

Il Sig. di seguito denominato/a conduttore, nato a (.....) il/...../..... e residente a..... (.....), Via n. - Codice Fiscale - (identificato/a mediante)⁽¹⁾ che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Via n., piano, scala, int., composta di n. locali, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.: indicare quali) superficie convenzionale (calcolata ai sensi del punto 9) dell'accordo locale per il Comune di _____ depositato in data è di mq. non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

Le quote millesimali afferenti la proprietà concessa in locazione sono complessivamente le seguenti: proprietà:; spese generali:; ascensore:; riscaldamento:; acqua:; altre:

Comunicazione ex art. 8, 3° comma, d.l. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla l. 8 agosto 1992, n. 359):

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

N.C.E.U. comune di _____: foglio....; particella.....; sub.....; Cat. A/...; Classe ...; R.C.....

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti

Il conduttore dichiara di avere ricevuto l'informazione e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'Attestazione della Prestazione Energetica dell'unità immobiliare.

LA LOCAZIONE SARÀ REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI:

1) **DURATA DEL CONTRATTO** - Il contratto è stipulato per la durata di anni 3 (tre)⁽²⁾ dal/...../..... al/...../..... e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'articolo 3. 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 il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato 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 disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

2) **RECESSO DEL CONDUTTORE** - Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno tre mesi prima.

- 3) **DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE** - L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi:
.....
Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.
- 4) **DIVIETO DI SUBLOCAZIONE** - Il conduttore potrà/non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.
- 5) **CANONE DI LOCAZIONE** - Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale per la città di _____ definito e depositato con protocollo n. _____ in data _____ presso il Comune di _____ è convenuto in €. (euro.....), che il conduttore si obbliga a corrispondere nei modi di legge in n. rate mensili anticipate di €. (euro.....) ciascuna, scadenti il giorno di ogni mese.
Tale canone é stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei criteri e parametri: (Area urbana omogenea:⁽³⁾; Sub-fascia:⁽⁴⁾;) secondo quanto stabilito ai corrispondenti punti dell'Accordo locale sopra citato. Nello specifico le parti si riconoscono reciprocamente che, indipendentemente dal numero di elementi che hanno determinato l'attribuzione della Sub-fascia di cui sopra, il canone pattuito è stato concordato, con reciproca soddisfazione, mantenendolo all'interno della variabile definita in sede di accordo sindacale.
- 6) **REGOLARE PAGAMENTO DEL CANONE** - 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, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n 392.
- 7) **ACCESSO ALL'ABITAZIONE** - Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.
- 8) **CONSEGNA DELL'IMMOBILE** - Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 C.C. di quanto segue:
..... ovvero come da allegato Verbale di Consegna.
- 9) **MODIFICHE, INNOVAZIONI E MIGLIORIE** - Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.
- 10) **ESONERO DI RESPONSABILITÀ** - Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.
- 11) **DEPOSITO CAUZIONALE** - A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di €. (euro) pari a mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.
Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
ALTRE FORME DI GARANZIA:
- 12) **ONERI ACCESSORI** - Per quanto concerne la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria le parti convengono di provvedere applicando la "Tabella Oneri



Accessori" allegato G), al decreto 30 dicembre 2002. In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. La tassa nettezza urbana, comunque denominata, è a carico del conduttore.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali.

- 13) **DIRITTO DI VOTO NELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE** - Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulla delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei Condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

- 14) **IMPIANTI** - Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore - in caso di inosservanza - autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, valgono le normative nazionali e locali vigenti.

- 15) **VENDITA DELL'IMMOBILE** - Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, previo accordo delle parti.

- 16) **DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI VENDITA** - Il conduttore ha/non ha diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

- 17) **DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI NUOVA LOCAZIONE** - Il conduttore ha/non ha diritto di prelazione in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

- 18) **SPESE DI REGISTRAZIONE** - Le spese di bollo per il presente contratto, se dovute, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, se dovuta, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

- 19) **DOMICILIO DEL CONDUTTORE** - A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

- 20) **MODIFICHE AL CONTRATTO** - Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

- 21) **TRATTAMENTO DATI PERSONALI** - 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 (D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196).

- 22) **RINVIO A NORME VIGENTI** - Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio al decreto 30/12/2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze di cui all'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, all'Accordo locale sopra citato, alle disposizioni del codice civile, alla legge 27/7/1978 n. 392, alla legge 9/12/1998 n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

- 23) **CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE** - Ciascuna delle parti potrà adire per ogni

CONTRATTO TIPO - CANONE CONCORDATO DI CUI ALLA LEGGE 80/2014

ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 431/98 e decreto 30/12/2002 Min. Infrastrutture e Trasporti

controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo Locale, anche al riguardo della determinazione del canone di locazione, la Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti, scelti fra gli appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo di cui trattasi, sulla base delle designazioni, rispettivamente del locatore e del conduttore; quanto a un terzo, che svolgerà eventualmente funzioni di presidente sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati, ove gli stessi di comune accordo ritengano di nominarlo.

24) **ALTRE PATTUZIONI: CEDOLARE SECCA**

Letto, approvato e sottoscritto

Perugia, li/...../.....

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti **1) Durata del contratto, 3) Destinazione dell'immobile, 4) Divieto di sublocazione, 6) Regolare pagamento del canone, 10) Esonero di responsabilità, 11) Deposito cauzionale, 12) Oneri accessori, 13) Diritto di voto nell'Assemblea Condominiale, 14) Impianti, 16) Diritto di prelazione in caso di vendita, 21) Trattamento dati personali, 22) Rinvio a norme vigenti, 23) Conciliazione stragiudiziale e 24) Altre pattuizioni.**

Il locatore

Il conduttore

NOTE

(1) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. In caso di conduttori cittadini di paesi non aderenti alla Comunità Europea, i dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'Autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191.

(2) La durata minima è di anni tre.

(3) Indicare il numero dell'area urbana omogenea in cui è situato l'immobile

(4) Indicare il numero della sub-fascia in cui è collocato l'immobile

