

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
ai sensi dell'art.2, comma 3, della legge n. 431 del 9 dicembre 1998 con scelta
della tassazione separata dal reddito " cedolare secca"

Il Sig., nato a il ..., residente in, Via ..., codice fiscale ..., identificato con carta di identità n. ... rilasciata il ... dal Comune di, di seguito denominato **locatore**, concede in locazione al

sig. ..., nato a ..., il ..., **titolare del permesso di soggiorno n.**, residente in, Via ..., codice fiscale ..., identificato con carta di identità n. ..., di seguito denominato **conduttore**, che accetta, per sé ed i suoi aventi causa, **A)** l'unità immobiliare posta in, Via ..., piano .°, composto da n... vani, oltre cucina e servizi e dotata dei seguenti elementi accessori (soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno il cui utilizzo è regolato nel seguente modo....., non ammobiliata / **ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.**

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in, Via ..., piano .°, composto da n... vani, oltre cucina e servizi e dotata dei seguenti elementi accessori (soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno il cui utilizzo è regolato nel seguente modo....., non ammobiliata / **ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.**

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Foglio n. ..., particella ... – sub .., zona censuaria ..., categoria ..., classe ..., consistenza vani ..., rendita €

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Sicurezza impianti: adeguata alla L. 46/90, e successive integrazioni, **come da certificazione di conformità rilasciata da Il**

Prestazione energetica: Classe ..., come da Attestato di Prestazione Energetica, **codice n. a firma del ..., rilasciato il**

Tabelle millesimali: proprietà ... riscaldamento

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata d'anni tre **quattro cinque sei** dal uno ... all' uno ... 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'art.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

riacquistato 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 corrisposto.

Il conduttore non ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto secondo l'art.40 legge 27.7.78, n.392, mentre nei casi di disdetta del contratto da parte del locatore alla prima scadenza per i motivi previsti dal comma 1, lettere d) ed e) art.3 della legge n.431/98 ha diritto di prelazione per come previsto dall'art.3 comma 2 legge n.431/98; inoltre non ha diritto di prelazione nella vendita secondo l'art.38, legge 27.7.78 n.392 tranne alla prima scadenza nel caso previsto al primo comma lettera g) dell'art.3 legge n.431/98.

Articolo 2 *(Canone)*

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'accordo definito tra le OO.SS. degli inquilini e dei proprietari e depositato presso il Comune di **23.01.2020, prot. 66085** è convenuto in Euro (...../00) che il conduttore si obbliga a corrispondere in n. 12 rate eguali anticipate di Euro (...../00) ciascuna, scadenti il giorno uno .

Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei criteri e parametri secondo quanto stabilito dagli artt.3, 4 , 5 , 6 , 7 dell'Accordo Locale suddetto.

Solo nel caso di revoca da parte del locatore dell'opzione per la tassazione separata dal reddito "cedolare secca" il canone potrà essere aggiornato annualmente, previa comunicazione a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie d'impiegati ed operai relativi l'anno precedente.

Articolo 3 *(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore ha / in considerazione di quanto convenuto in calce con il suo fidejussore non ha costituito in mani del locatore alcun un deposito cauzionale di € (.../00) quientanzato dal locatore con la semplice sottoscrizione del presente contratto e non imputabile in conto pigioni e produttivo di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno cinque anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito sarà reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Articolo 4 *(Oneri accessori)*

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, *allegato D* al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'*allegato A*.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni 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 – anche tramite organizzazioni sindacali – presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Articolo 5
(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà, e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431 del 1998. L'imposta di registro non è dovuta per l'intero periodo di tempo in cui sarà mantenuta dal locatore l'opzione per la cedolare secca operata con dichiarazione in calce al presente contratto.

Articolo 6
(Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari ad almeno una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

Articolo 7
(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone con lui conviventi:
Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione e di comodato sia totale che sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della legge n. 392/1978, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 404/1998.

Articolo 8
(Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Articolo 9
(Consegna)

Il conduttore dichiara di avere visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato 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 dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. R' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano arrecare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1590 del Codice Civile di quanto segue:

Articolo 10 *(Modifiche e danni)*

Il conduttore non può 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. Eventuali autorizzazioni rilasciate nella forma di cui sopra in nessun caso comporteranno anticipazioni e/o esborsi a carico del locatore che mai potrà essere chiamato a corrispondere indennità di sorta anche per il caso di acquisizione delle addizioni e/o migliorie al momento del rilascio.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 11 *(Assemblee)*

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione dei 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.

Articolo 12 *(Impianti)*

Il conduttore – in caso di installazione dsullo stabile di antenna televisiva centralizzata – si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a fare rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene l'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs. n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7, comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 13 *(Accesso)*

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano – motivandola –

ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

Articolo 14

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'art. 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti tra gli appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione" Allegato E al citato decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15

(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa 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.

Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d. lgs n. 196/03).

Per quanto non previsto nel presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali, nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed Accordo definito in sede locale.

Articolo 16

(Clausola risolutiva)

L'inadempimento delle obbligazioni e/o la trasgressione dei divieti di cui ai punti nn. 7 – 10 – 12 - 13 sarà immediatamente produttiva della risoluzione del contratto a sensi dell'art. 1456 c.c.

Altre clausole

Scelta sistema tassazione separata dal reddito "cedolare secca"

Il locatore dichiara sin d'ora di aderire al sistema di tassazione del reddito da locazione secondo il criterio della "cedolare secca" conseguendo necessariamente all'opzione così adottata che il contratto non è soggetto ad imposta di bollo né al pagamento della tassa di registro. Per le stesse ragioni il canone come sopra concordato nel rispetto del patto territoriale intervenuto tra le OO SS, perdurando l'opzione di cui sopra, non subirà variazione alcuna per effetto dei possibili aggiornamenti ISTAT giusta previsione di cui al superiore punto 2.

Letto approvato e sottoscritto in il

Il locatore

Il conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 4 (Oneri accessori), 6 (Pagamento risoluzione), 9 (Consegna), 10 (Modifiche e danni), 12 (Impianti), 13 (Accesso), 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale), 15 (Varie), 16 (Clausola risolutiva).

Il locatore

Il conduttore

Il presente contratto, previa lettura ed integrale accettazione, viene pure sottoscritto dal sig., nato a il, ivi residente in Via, codice fiscale, identificato con carta di identità n. Rilasciata dal Comune di il ... il quale dichiara di intervenire quale garante del conduttore sig. e di assumere in via solidale con questi le obbligazioni di natura economica nascenti dal contratto garantendone l'adempimento per la durata sopra indicata e per gli eventuali periodi di proroga e/o di rinnovazioni,

L.C.S.

..... li

.....