

LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 1)

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice esemplare, ed a valere ad ogni effetto di legge, tra:

- Il Sig. _____ nato a _____ (____), il _____ e residente in _____ (____), alla Via _____ n. _____, Codice Fiscale n. _____, Cittadino Italiano, documento di riconoscimento: _____ n. _____, rilasciato da _____ in data _____ e avente validità sino al _____;
di seguito denominato locatore
- e
- Il Sig. _____, nato a _____ (____), il _____ e residente in _____ (____) Via _____ n. _____, Codice Fiscale n.: _____, Cittadino italiano, con documento di riconoscimento: _____, rilasciato da Comune di _____ (____), in data _____ e avente validità sino al _____;
e di seguito denominato conduttore

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Articolo 1

(Oggetto)

Il Sig. _____ concede in locazione al Sig. _____, che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in _____ (____) - alla Via _____ n. _____, piano _____, composta di n. _____ vani catastali, suddivisi in: Ingresso, Soggiorno, sala da pranzo, due camere letto, oltre a cucina abitabile e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori : autorimessa singola, e uso condiviso della corte esterna condominiale - giardino, parzialmente ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento acqua altre

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare e sue pertinenze:

Foglio __, Part. __, Sub. __, Zona Cens. __, Cat. __, Classe __, vani __, R.C. €. _____

Foglio __, Part. __, Sub. __, Zona Cens. __, Cat. __, Classe __, mq. __, R.C. €. _____

Il Locatore proprietario della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula del presente contratto, dichiara:

- Con riguardo alla conformità dell'immobile e alle norme edilizie e urbanistiche che: tutti gli impianti esistenti sono stati realizzati a norma di legge e pienamente conformi al DM 37/08;
- Con riguardo alla certificazione energetica: che la stessa viene consegnata al Conduttore unitamente al presente accordo negoziale.

La locazione in oggetto è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 2

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 (quattro), decorrenti dal _____ al _____, e si intenderà tacitamente rinnovato per egual periodo, alle medesime condizioni, salvo che il locatore non comunichi al Conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, co. 1, Legge 431/1998, da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata a.r., contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

Articolo 3

(Recesso del Conduttore)

Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata a/r al Locatore con preavviso di 6 (sei) mesi.

Articolo 4

(Canone)

A. Il canone di locazione è convenuto in euro _____ (euro _____/00) annuali, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo di bonifico bancario, ovvero mediante assegno bancario, in rate mensili anticipate, di eguale importo ammontante ad euro _____ (euro _____/00) cadauna, da corrispondersi entro il giorno _____ (_____) di ogni mese.

Articolo 5

(tassazione, aggiornamento e revisione del canone)

1) Il locatore **opta** per il regime fiscale della c.d cedolare secca, disciplinata dall'art 3 Dlgs 14 marzo 2011 n.23. Per effetto di tale normativa il locatore rinuncia sin da ora per l'intera durata del contratto di locazione a chiedere l'aggiornamento conseguente alla variazione ISTAT. Non sono dovute le spese di bollo e di registrazione. Resta ferma per il locatore la possibilità di revocare tale scelta annualmente comunicandone la volontà al conduttore con onere per entrambe le parti ed in ragione del 50% ciascuna, al pagamento dell'imposta di registro (e di eventuali bolli conseguenti), richiedendo l'applicazione dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 8 comma primo, Legge 431/98 nella misura del 70%. Sempre in detta ipotesi il canone potrà essere aggiornato, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT per le famiglie e gli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto.

2) Il locatore **non opta** per la cedolare secca e di conseguenza richiede l'applicazione dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 8 comma primo, Legge 431/98 nella misura del 70%. In detta ipotesi il canone potrà essere aggiornato, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT per le famiglie e gli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto.

Articolo 6

(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'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato B.

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono, riscaldamento e quote condominiali di sua spettanza).

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, compresi quelli condominiali 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 7

(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro _____ (euro _____) pari a n. _____ (_____) mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine del periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito sarà reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Articolo 8
(Pagamento, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire 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 almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78. La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione della quale viene concessa la prelazione al conduttore, non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 9
(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi: Sig.ra _____ in qualità di coniuge, ed eventualmente figli o genitori in occasione di visite saltuarie.

Articolo 10
(Sublocazione)

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 11
(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col 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 esistenti, 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. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna ove esistente.

Articolo 12
(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.

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 13
(Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni 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, sulle deliberazioni 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.

Articolo 14

(Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione sullo 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 far 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 all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso.

Articolo 15

(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 intendesse vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: _____

Articolo 16

(Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 17

(Spese di bollo e registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi ne corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà.

Articolo 18

(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 aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

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 (Combinato disposto ex Dlgs 196/03 e Reg. Ue 2016/679).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 14, 15, 16, e 17 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

Anteprima