

## LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

Il sig. Rizzi Fabio nato a Padova (PD) il 11 ottobre 1970 e residente a Mestrino (PD) in Via Fratelli Bandiera 11/B, codice fiscale RZZFBA70R11G224F proprietà 50% e la Sig.ra Parchina Larissa nata in Russia (EE) il 08/09/1970 residente a Mestrino (PD) in Via Fratelli Bandiera 11/B, codice fiscale PRCLSS70P48Z154S proprietà 50% di seguito denominati locatore concede in locazione al sig. Aghayev Tural nato a Baku (EE) il 12 febbraio 2002 e residente a Baku, Azerbaijan (EE) codice fiscale GHYTRL02B12Z253F di seguito denominato conduttore, che accetta, per sé la locazione parziale dell'unità immobiliare posta in MESTRINO (PD) via Fratelli Bandiera 11/B, censita al catasto urbano: foglio 13 particella 1488, subalterno 9, categoria catastale A/2 Classe 2 superficie calpestabile mq 111,68, rendita catastale € 542,28 e il garage censito al catasto urbano: foglio 13, particella 1488, subalterno 7 categoria catastale C/6 Classe 3, superficie calpestabile mq 23, rendita catastale € 44,62. Visto l'articolo 1, comma 7, del Decreto-legge 23 dicembre 2013, n. 145, il conduttore dà atto e dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica degli edifici. Classe energetica: E.

La porzione dell'unità immobiliare locata è di mq 11, situata al 1 piano rispetto all'ingresso e composta da: letto singolo, scrivania con sedia, armadio, riscaldamento a termosifone, prese corrente elettrica, presa lan, wifi.

Il conduttore avrà inoltre l'uso condiviso di servizi e spazi comuni composti da: al 1 piano un bagno, al piano terra zona cucina, zona giorno, zona ingresso e bagno.

Il locatore riserva per se dove risiede a dimora abitualmente la stanza situata al 1 piano rispetto all'ingresso, di mq 13,5 adiacente alla stanza locata e composta da: letto matrimoniale, armadio, riscaldamento a termosifone, prese corrente elettrica, wifi.

Superficie locativa totale: mq. 125,48

Elementi caratterizzanti: 1, 8, 12, 17, 19, 21, 25, 26, 29, 30, 31, 33, 34, 38, 44, 48, 49, 51, 52, si veda l'Allegato B.

Elementi arredo: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, si veda l'Allegato B.

### Articolo 1

*(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di 10 mesi, dal 01 ottobre 2024 al 31 luglio 2024 allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

## **Articolo 2**

*(Esigenza del locatore/conduuttore)*

Il conduuttore, nel rispetto di quanto previsto dal 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 n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'Allegato D - e dall'Accordo territoriale tra le organizzazioni sindacali dei locatori ASPPI, CONFEDILIZIA, UPPI e dei conduuttori SICET, SUNIA, UNIAT depositato il 11/07/2016 al prot. n° 8226 presso il Comune di MESTRINO dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto per motivi di studio non rientranti nell'ipotesi di cui all'art. 5, comma 2 e 3 della L. 431/98, e che documenta, in caso di durata superiore a 30 giorni, allegando copia dell'autocertificazione attestante l'iscrizione all'Università di Padova.

## **Articolo 3**

*(Inadempimento delle modalità di stipula)*

Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula previste dall'art. 2, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del decreto dei Ministri delle infrastrutture e dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98. In ogni caso, ove il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, senza giustificato motivo, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquistato la detta disponibilità, a tale uso, il conduuttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

## **Articolo 4**

*(Canone)*

Nei Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra le organizzazioni sindacali dei locatori ASPPI, CONFEDILIZIA, UPPI e dei conduuttori SICET, SUNIA, UNIAT depositato il 11/07/2016 al prot. n° 8226 presso il Comune di MESTRINO è convenuto in euro 2000 (duemila/00), importo che il conduuttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, in n. 10 rate eguali anticipate di euro 200 (duecento/00) ciascuna, alle seguenti date: il 27 di ogni mese.

## **Articolo 5**

*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduuttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro 400 (quattrocento/00) pari a numero 02 mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduuttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

## **Articolo 6**

*(Oneri accessori)*

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione alla “Ripartizione delle spese condominiali”, 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. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell’anno precedente. Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro . . . . .). Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro 50 (cinquanta/00) mensili, salvo conguaglio.

## **Articolo 7**

*(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 provvede alla registrazione del contratto, ove dovuta, dandone 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 431/98. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

## **Articolo 8**

*(Pagamento)*

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.

## **Articolo 9**

*(Uso)*

L’immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore. 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 10**

*(Recesso del conduttore)*

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno 1 mese prima.

## **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 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. 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 segue: l'immobile in oggetto del presente contratto viene consegnato in buono stato di conservazione, con normali segni di usura dovuti al tempo e all'uso ordinario. Qualsiasi eventuale difetto che ecceda l'usura naturale è stato comunicato e accettato dalle parti prima della sottoscrizione del contratto.

## **Articolo 12**

*(Modifica 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.

## **Articolo 13**

*(Assemblee)*

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. 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, 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 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 intenda vendere o locare l'unità immobiliare, in caso di recesso anticipato del conduttore, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: previo accordi telefonici.

## **Articolo 16**

*(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

Commissione 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 del 1998, è composta da due membri 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**

*(Varie)*

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. 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 (d.lgs. n. 196/03). 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.

## Articolo 18

*(Cedolare secca)*

La parte locatrice dichiara di esercitare l'opzione per il sistema denominato "cedolare secca" introdotto dall'art. 3 del D.Lgs. 23/2011 restando pertanto esonerata dall'obbligo di inviare al conduttore la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di corrispondere l'imposta di registro e di bollo. L'opzione in oggetto comporta, per il periodo corrispondente alla sua durata, il venir meno dell'obbligo di versamento delle imposte di registro e di bollo relative al presente contratto, comprese quelle dovute sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto stesso. Non potrà inoltre essere applicata, negli anni di decorrenza del contratto, alcuna maggiorazione del canone, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT. La parte locatrice si riserva tuttavia la facoltà di revocare tale opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in corso, da comunicarsi alla parte conduttrice a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno prima della scadenza dell'annualità contrattuale. Se in futuro la parte locatrice decidesse di revocare l'applicazione di tale regime fiscale, sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro (di cui metà a carico della parte locatrice e metà a carico del conduttore). In tal caso il canone sarà aggiornato nella misura del 75% dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati seguendo le modalità previste dalla normativa della cedolare secca.

Letto, approvato e sottoscritto

Padova,

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente degli articoli 1341 e 1342, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (Esigenza del locatore/conduttore), 3 (Cessazione delle condizioni di transitorietà), 4 (Canone), 5 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 6 (Oneri accessori), 8 (Pagamento, risoluzione), 9 (Uso), 10 (Recesso del conduttore), 11 (Consegna), 12 (Modifiche e danni), 14 (Impianti), 15 (Accesso), 16 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 17 (Varie) del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....