

FRONTESPIZIO

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO A TASSAZIONE AGEVOLATA

LOCATORE/OWNER: ...

CONDUTTORE/TENANT: ...

DURATA/DURATION: ... anni/ysr
(DATA INGRESSO/ENTRY DATE: ... SCADENZA/DEADLINE: ...)

CANONE/RENT VALUE:

- ☐ mensile/per month: € ...
- ☐ annuale/per year: € ...

SPESE/FEES:

- ☐ include/included

Contratto di locazione ad uso abitativo a tassazione agevolata

Come da accordo territoriale per il Comune di Roma, depositato il 28.02.2019 prot. n. QC 71777/Dip. Patrimonio Sviluppo e Valorizzazione (L.9 dicembre 1998 n.431, art. 2, III co.)

Le Parti

Denominato/a LOCATORE , il/la

<i>Se locatore è persona fisica:</i>	
Sig./ra	NOME COGNOME
nato/a a	
il	
CF	
residente presso	
e-mail	
telefono/cellulare	
assistito/a da	
in persona di	

<i>Se locatore è persona giuridica:</i>	
Denominazione	
sede	
C.F./P.IVA	
Legale rappresentante	NOME COGNOME C.F.
e-mail	
telefono/cellulare	

concede in locazione al/la

Sig./ra	NOME COGNOME
nato/a a	
il	
CF	
residente presso	

e-mail	
telefono/cellulare	
assistito/a da	
in persona di	

denominato/a CONDUTTORE, identificato mediante carta di identità/passaporto

accetta l'unità immobiliare (l'u.i.)

estremi catastali	partita	
	foglio	
	particella	
	sub.	
	cat. catastale	
	classe	
	vani	
	rendita catastale	
prestazione energetica (attestata con adeguata documentazione consegnata al conduttore)	APE	n. ... del...
	classe	
tabelle millesimali	proprietà	
	riscaldamento	
	acqua	
	scale	
	ascensore	
	altre	
indirizzo	città	
	via	
	numero civico	
	piano	
	scala	

	interno	
informazioni aggiuntive	numero vani	
	tipo vani	
	elementi accessori	
	ammobiliata	<input type="checkbox"/> si (v. lista mobili) <input type="checkbox"/> no

e la cui sicurezza degli impianti dispone non dispone di certificazioni a norma depositata presso il locatore.

La locazione è regolata dai seguenti articoli

Art.1 DURATA 3+2

Durata	3 anni
Data ingresso	GG/MM/AAAA
Data scadenza	GG/MM/AAAA
Modalità di rinnovo +2	Automatico alla prima scadenza, salvo disdetta del locatore per giusta causa (art. 3 L. 431/98) con 6 mesi di preavviso
Disdetta senza giusta causa	Se il locatore non sfrutta l'immobile entro 12 mesi da quando il conduttore l'ha liberato, il conduttore può: <ul style="list-style-type: none"> • ripristinare la locazione alle stesse condizioni precedenti; <i>oppure</i> • chiedere un risarcimento pari a 36 mensilità dell'ultimo canone
Durata del rinnovo	2 anni
Scadenza del rinnovo	GG/MM/AAAA
Ulteriore rinnovo	Automatico alla scadenza dei 2 anni
Rinuncia ad ulteriore rinnovo	Preavviso di 6 mesi da parte di conduttore o locatore
Condizioni dell'ulteriore rinnovo	Concordabili fra conduttore e locatore per iscritto, altrimenti stesse condizioni

Art.2 CANONE

Il canone di locazione annuo di locazione è pari a €____, con esclusione di spese, che il CONDUTTORE si impegna a versare con:

- ☐ rate mensili anticipate al ____ di ciascun mese;
☐ canone annuale anticipato entro il ____ di ciascun anno;
tramite:

- ☐ pagamento nel domicilio del LOCATORE;
- ☐ bonifico bancario su IBAN intestato al LOCATORE.

[font piccolo] Il canone è stabilito dall'Accordo territoriale tra l'Associazione dei Proprietari XY, l'Organizzazione della Proprietà e l'Organizzazione degli inquilini, depositato il XX con prot. n. QC 333 presso Com. di Roma, Dip. Patrimonio Sviluppo e Valorizzazione.

Art. 3 DEPOSITO CAUZIONALE E ALTRE GARANZIE

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il CONDUTTORE, contestualmente alla sottoscrizione del contratto:

- ☐ versa al locatore la somma di €... pari a ____ mensilità del canone, la quale:
 - non può essere trattenuta dal locatore per il pagamento dei canoni;
 - è restituita al termine della locazione, eventualmente diminuita dell'importo di eventuali spese o danni alla restituzione dell'immobile;
 - se la durata minima del contratto è di 5 anni o inferiore: produce interessi legali riconosciuti al CONDUTTORE al termine di ogni anno di locazione;
- ☐ presta una o più delle seguenti garanzie, che il locatore dichiara di accettare:
 - ☐ fidejussione bancaria
 - ☐ fidejussione assicurativa
 - ☐ garanzia di terzi
 - ☐ altro (specificare): _____

Art.4 ALTRE SPESE

Sono a carico del CONDUTTORE tutte le spese condominiali e relative alle parti comuni (cc.dd. oneri accessori), da corrispondere entro 60 giorni dalla richiesta da parte del locatore.

Il locatore o l'amministratore di condominio deve rendicontare le spese, e il conduttore ha diritto di:

- ottenere il dettaglio delle spese e dei criteri di ripartizione delle stesse;
- avere evidenza dei documenti giustificativi delle spese.

Il conduttore può versare, contestualmente al pagamento della prima rata di canone, una quota di acconto risultante dal rendiconto dell'anno precedente entro i limiti della sua spettanza.

- ☐ il conduttore ha versato una quota di acconto pari a euro _____.

[font piccolo] Rif. Allegato D: [Tabella oneri accessori](#) del decreto del MIT in concerto con il MEF ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998.

Art.5 SPESE DI BOLLO E REGISTRAZIONE

Il LOCATORE:

- ☐ si avvale del regime della c.d. cedolare secca: rinuncia all'applicazione degli adeguamenti Istat del canone e il contratto è esente da imposta di bollo e tassa registro.
- ☐ decide di non utilizzare la cedolare secca: il canone deve essere adeguato annualmente con gli adeguamenti ISTAT al 75%. Le spese di bollo per il presente contratto e le relative ricevute sono a carico del CONDUTTORE; mentre la tassa di registro è divisa a metà.

Per la **registrazione** del presente contratto:

- ☐ il LOCATORE provvede alla registrazione del contratto dandone comunicazione al CONDUTTORE e all'amministratore di condominio.
- ☐ le PARTI delegano la registrazione a _____ perché sia prestata assistenza ai fini della stipula del contratto, impegnandosi a dividere a metà le spese.

Art.6 PAGAMENTI

I pagamenti del canone e delle spese devono avvenire entro le scadenze concordate, e non possono **essere sospesi o ritardati** da eventuali pretese o eccezioni del CONDUTTORE.

Il mancato pagamento alla scadenza anche di una sola rata del canone O di qualsiasi spesa (se di importo pari almeno ad 1 mensilità) comporta la costituzione in mora del CONDUTTORE, fatte salve le disposizioni [sull'Equo canone](#).

Art.7 USO e SUCCESSIONE

L'immobile deve essere destinato esclusivamente **a uso civile abitazione** del CONDUTTORE e delle persone conviventi _____.

E' vietata ogni modifica, anche temporanea e/o parziale alla destinazione d'uso.

E' vietato al CONDUTTORE compiere atti e tenere comportamenti che recano molestia agli altri abitanti.

E' vietato al CONDUTTORE ricorrere a **sublocazione** e/o **comodato**, totale e/o parziale, salvo autorizzazione scritta da parte del LOCATORE.

Con riferimento all'ar t. 6 L. 392/78, possono succedere il coniuge gli eredi e i parenti affini, i conviventi more uxorio e i coniugi separati di fatto.

Art.8 RECESSO DEL CONDUTTORE

Il CONDUTTORE può recedere dal contratto per **gravi motivi**, avvisando il LOCATORE con lettera raccomandata o PEC **almeno 6 mesi prima**.

Art.9 CONSEGNA DELL'IMMOBILE

Le PARTI, ai sensi dell'art. 1590 c.c., PRIMA della consegna dell'immobile redigono e sottoscrivono congiuntamente la lista di controllo allegata al presente contratto.

Con la consegna, il CONDUTTORE:

- dichiara di aver visitato l'u.i. oggetto del contratto, di averla trovata adatta all'uso e di prenderla in consegna col ritiro delle chiavi, diventandone custode;
- si impegna a riconsegnare l'u.i. nello stato in cui l'ha ricevuta (salvo il deperimento d'uso) e al risarcimento degli eventuali danni, a rispettare le norme del regolamento di condominio, a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

Art.10 MODIFICHE E DANNI DELL'IMMOBILE

Ogni **modifica**, innovazione, miglioria o addizione ai locali o agli impianti esistenti deve essere autorizzata preventivamente per iscritto dal LOCATORE.

Il CONDUTTORE esonera il LOCATORE da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del LOCATORE nonché per interruzioni senza colpa dei servizi.

Art.11 ASSEMBLEA

Il CONDUTTORE ha diritto di intervenire in assemblea:

- con diritto di voto nelle deliberazioni relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria
- senza diritto di voto sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Il presente articolo si applica anche in caso di edificio non in condominio, dove l'assemblea è convocata dai proprietari o da almeno tre CONDUTTORI.

Art.12 IMPIANTI

Il CONDUTTORE, in caso di antenna televisiva centralizzata, si impegna ad utilizzare unicamente l'antenna condominiale. In caso di installazione individuale non autorizzata o non consentita dalla legge, il LOCATORE può predisporre la rimozione con spese a carico del CONDUTTORE.

Il CONDUTTORE per la durata della locazione subentra al proprietario negli adempimenti relativi al controllo e alla manutenzione dell'impianto termico autonomo (art. 7 c. 1 [d.lgs. 192/05](#)).

Art.13 ACCESSO ALL'IMMOBILE

Il CONDUTTORE deve consentire l'accesso all'u.i. al LOCATORE, all'amministratore e/o agli incaricati motivati da ragioni messe per iscritto.

Nel caso in cui il LOCATORE voglia vendere o locare l'immobile, il CONDUTTORE deve consentire la visita dell'u.i. in base alle modalità concordate.

Art.14 RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Al fine di prevenire eventuali controversie, le Parti hanno facoltà di richiedere l'intervento della Commissione paritetica senza oneri [font piccolo](art. 6 del D.M.del M.I.T. di concerto con il M.E.F., ai sensi dell'art. 4, Il co. della L. 431/1998), senza che ciò determini la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Art.15 DOMICILIO DEL CONDUTTORE

Il CONDUTTORE elegge **domicilio** nei locali a lui locati e presso l'ufficio di segreteria del Comune dove si trova l'immobile.

Art. 16 MODIFICHE DEL CONTRATTO

Qualunque modifica del contratto deve avvenire esclusivamente per iscritto.

Art. 17 DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non previsto, si rinvia a quanto in materia disposto da: C.C., L 392/1978, L. 431/1998, altre norme vigenti e usi locali, normativa ministeriale emanata in applicazione della L. 431/1998, Accordo definito in sede locale.

Luogo e data

LOCATORE

LOCATORE

CONDUTTORE

CONDUTTORE

PER APPROVAZIONE SPECIFICA:

a mente degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti specificamente approvano i patti di cui agli artt.: 3 (deposito cauzionale e altre garanzie), 4 (altre spese), 6 (pagamenti), 9 (consegna dell'immobile), 10 (modifiche e danni dell'immobile), 12 (impianti), 13 (accesso all'immobile), 14 (risoluzione delle controversie), art. 15 (domicilio del conduttore), 16 (modifiche del contratto), 17 (disposizioni finali).

LOCATORE

LOCATORE

CONDUTTORE

CONDUTTORE