

Contratto di Locazione ad uso abitativo

Ai sensi dell'art.2 – Comma 3 legge 9/12/98 n° 431
concordato tra l'UPPI e le Organizzazioni degli inquilini Depositato presso il Comune di Roma il 28.02.2019
Con protocollo n° QC 7177/Dip. Patrimonio Sviluppo e Valorizzazione

A TASSAZIONE AGEVOLATA AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 1 LEGGE 431/98

Parti	Locatore	Il sig. _____ C.F. _____ nato a _____ (__) il __/__/____ Residente in _____		Conduttore	Il sig. _____ C.F. _____ nato a _____ (__) il __/__/____ Residente in _____
		Concede in locazione al conduttore			Accetta per sé e i suoi aventi causa le informazioni sotto riportate

Informazioni	DATI IMMOBILE: Città _____ Via _____, n. _____, piano __ scala __ int. Composizione: n. _____ vani composizione aggiuntiva: <input type="radio"/> soffitta <input type="radio"/> cantina <input type="radio"/> autorimessa <input type="radio"/> posto macchina <input type="radio"/> _____ <input type="checkbox"/> Ammobiliata (va allegato un elenco sottoscritto dalle parti) <input type="checkbox"/> Non Ammobiliata	ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE Partita__ foglio _____ particella_____ sub_____ cat. Catastale_____ classe_____vani_____ rendita catastale €_____	PRESTAZIONE ENERGETICA CLASSE _____ <input type="checkbox"/> Il conduttore ha ricevuto informazioni e documentazioni riguardanti l'attestazione della prestazione energetica dell'immobile	SICUREZZA IMPIANTI dell'immobile e del condominio <input type="checkbox"/> Certificazione a norma (ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza) <input type="checkbox"/> Nessuna certificazione
	TABELLE MILLESIMALI proprietà _____ riscaldamento ____ acqua _____ scale_____ Ascensore _____ altre _____			

Art.1 Durata

Il contratto è stipulato per la durata di **3 anni**, dal ____ al _____

PROROGA 2 ANNI se il **locatore non invia disdetta per:**

- adibire l'immobile agli usi, effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, vendere l'immobile.

Entro 6 mesi prima della scadenza del periodo di proroga biennale le parti devono dichiarare se intendono o meno rinnovare il contratto, con lettera raccomandata

Se non vi è comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente per pari termine.

Nel caso in cui il **locatore** abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza **e non lo adibisca, nel termine di 12 mesi** dalla data in cui ha riacquisitato tale disponibilità, **agli usi** per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, **il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione** alle stesse condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, **ad un risarcimento pari a trentasei mensilità** dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Art. 2 Canone

Il **canone annuo di locazione** è convenuto in **€__(__)** annuali°

ovvero __, in n. __ rate eguali anticipate di **€__** ciascuna,

MODALITÀ DI PAGAMENTO: _____

° Tale somma potrebbe esser rivalutata secondo variazione ISTAT, se si rinunciasse alla "cedolare secca"

TERMINE DI PAGAMENTO: entro il 5 di ogni mese.

Art. 3 Deposito cauzionale e altre forme di garanzia

Il **Conduttore** ☐ NON VERSA ☐ VERSA

un **deposito cauzionale pari a € _____** equivalente a n. _____ mensilità del canone, detto **deposito:**

- **non si imputa** ai canoni di locazioni,.
- **produce interessi legali**, che **vengono riconosciuti al conduttore** al termine di ogni anno di locazione, salvo che il contratto abbia durata minima uguale o superiore a 5 anni
- viene **restituito al conduttore termine della locazione**, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Eventuale fideiussione _____ Dati identificativi coobbligato _____

Art. 4 Oneri accessori

Il **conduttore:**

- **con il pagamento della prima rata** del canone annuale, versa altresì un acconto sugli oneri accessori.
- **In sede di bilancio consuntivo, dopo aver potuto prender visione** di documenti e spese, **versa il conguaglio** della somma spettante allo stesso, **entro 60 dalla richiesta.**

Art. 5 Spese di bollo e di registrazione

Il **locatore** si avvale della c.d. "**cedolare secca**" ex D.lgs. 23/2011.

Nel caso in cui receda dalla tassazione a cedolare secca il canone sarà adeguato annualmente con l'applicazione dell'Istat al 75%

Il Presente contratto è esente da imposta di bollo e tassa di registro.

REGISTRAZIONE: **provvede il locatore**, fornendo comunicazione documentata al conduttore e all'Amministratore ai sensi dell'art. 13 L. 431/1998

Registrazione delegata a _____

Art. 6 Pagamento

Il **conduttore non può evitare o ritardare il pagamento del canone per nessun motivo.**

Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, costituisce in mora

Art. 7 Uso

Al conduttore è fatto espresso divieto di Sublocazione e Comodato (totale o parziale), salvo espresso patto scritto.

La Successione nel contratto è regolata dall'articolo 6 della legge n. 392/78,

Art. 8 Recesso del conduttore

Il **Conduttore ha facoltà di recedere** dal contratto per **gravi motivi**, previo avviso tramite lettera raccomandata **almeno 6 mesi prima della** scadenza del contratto.

Art. 9 Consegna

Il **conduttore con il ritiro delle chiavi** diviene custode dell'immobile e si impegna a mantenerlo nello stato in cui l'ha ricevuto - salvo deperimento d'uso- pena il risarcimento del danno.

Il **conduttore dichiara** di:

- aver visitato l'unità immobiliare di averla trovata adatta all'uso, e pertanto, di prenderla in consegna
- di accettare le norme del regolamento condominiale e di osservare le deliberazioni dell'assemblea condominiale.

Le **parti** redigono una relazione dello stato dell'immobile ai sensi dell'art. 1590 del Codice civile che viene allegato al momento della consegna.

Art. 10 Modifiche e danni

Il **conduttore non può, salvo consenso scritto del locatore:** apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti

Nel caso di lavori presso l'immobile il **locatore non può essere ritenuto responsabile** per danni diretti o indiretti causati da terzi

Art. 11 Assemblee

Il **conduttore partecipa alle deliberazioni dell'assemblea condominiale**, in luogo del **locatore:**

- **con diritto di voto** relativamente alle spese e alle modalità di gestione del riscaldamento e condizionamento d'aria.
- **senza diritto di voto** riguardo alle modificazioni degli altri servizi comuni.

Art. 12 Impianti

Il **conduttore** - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo.

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 **locatore** nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Art. 13 Accesso

Il **conduttore** deve garantire l'accesso:

- al **locatore**, all'amministratore e/o ai loro incaricati nel caso di motivata ragione
- al **locatore**, nel caso di vendita o di recesso anticipato del conduttore, una volta la settimana per almeno due ore con esclusione dei giorni festivi, ovvero:
[indicare la disponibilità settimanale _____ e oraria _____]

Art. 14 Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale

Per ogni **controversia** che sorga in merito all'*interpretazione* ed *esecuzione del contratto*, nonché' in ordine all'esatta applicazione degli accordi territoriali o integrativi, **ciascuna parte**, prima di adire l'autorità giudiziaria, può richiedere che si sia nominata una **Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale.**

Art. 15 Varie

Ai fini delle comunicazioni di legge il **conduttore** elegge il proprio domicilio presso l'immobile locato; nel caso in cui non occupi o non detenga più l'immobile, elegge il proprio domicilio presso: _____

MODIFICHE CLAUSOLE CONTRATTUALI: devono avvenire su espresso accordo delle parti e in forma scritta.

RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE: per quanto non espressamente previsto dalla presente pattuizione, le parti fanno espresso riferimento alle norme di legge regolanti la materia locatizia.

Le parti **si autorizzano reciprocamente a comunicare ai terzi i propri dati** i in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto

Luogo e data

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) e 15 (Varie) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore