

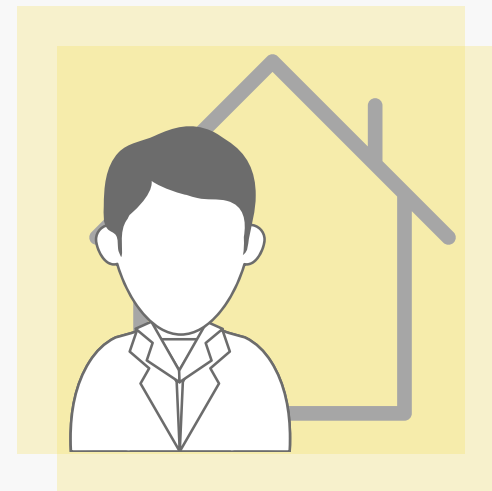
# **CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

CON APPLICAZIONE DELLA TASSAZIONE AGEVOLATA

# LE PARTI

La **PARTE LOCATRICE** è formata da

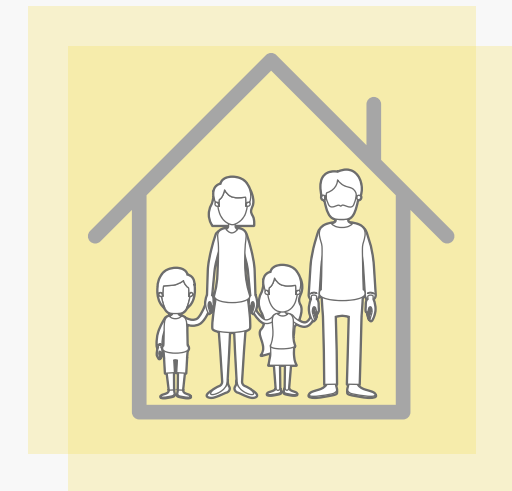
[Nome e cognome] \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_  
Nato a \_\_\_\_\_ ( \_\_ )  
Il \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_  
e  
[Nome e cognome] \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_  
Nato a \_\_\_\_\_ ( \_\_ )  
Il \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_



Che assieme assumono in solido tra loro i diritti e gli obblighi derivanti da questo contratto.

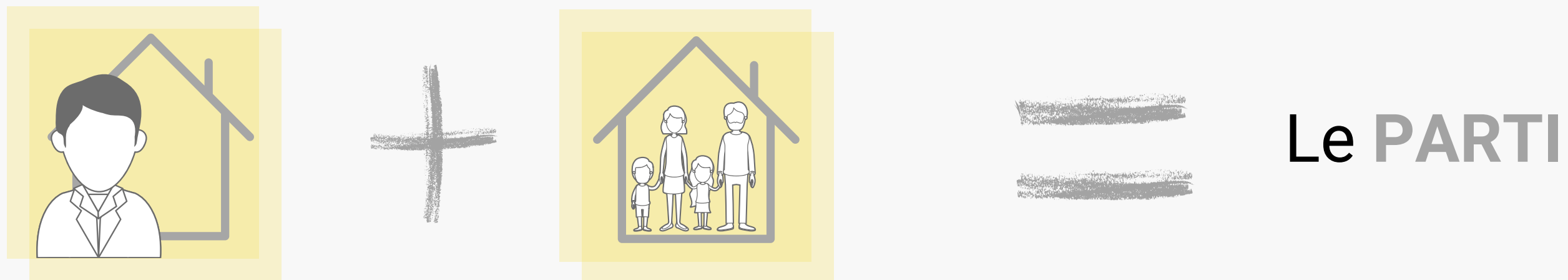
La **PARTE CONDUTTRICE** è formata da

[Nome e cognome] \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_  
Nato a \_\_\_\_\_ ( \_\_ )  
Il \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_  
e  
[Nome e cognome] \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_  
Nato a \_\_\_\_\_ ( \_\_ )  
Il \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_



Che assieme assumono in solido tra loro i diritti e gli obblighi derivanti da questo contratto.

# LE PARTI



# L'IMMOBILE

L'unità immobiliare è situata in Roma

VIA \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

PIANO \_\_\_\_\_

SCALA \_\_\_\_\_

INTERNO \_\_\_\_\_

Composta di n. \_\_\_\_\_ vani, oltre cucina e servizi, e dotata di: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune, non ammobiliata/ammobiliata come da elenco sottoscritto dalle parti e allegato, comprensivo di foto.

L'**IMMOBILE** è censito al catasto

PARTITA \_\_\_\_\_

FOGLIO \_\_\_\_\_

PARTICELLA \_\_\_\_\_

SUB \_\_\_\_\_

CAT.CATASTALE \_\_\_\_\_

CLASSE \_\_\_\_\_

VANI \_\_\_\_\_

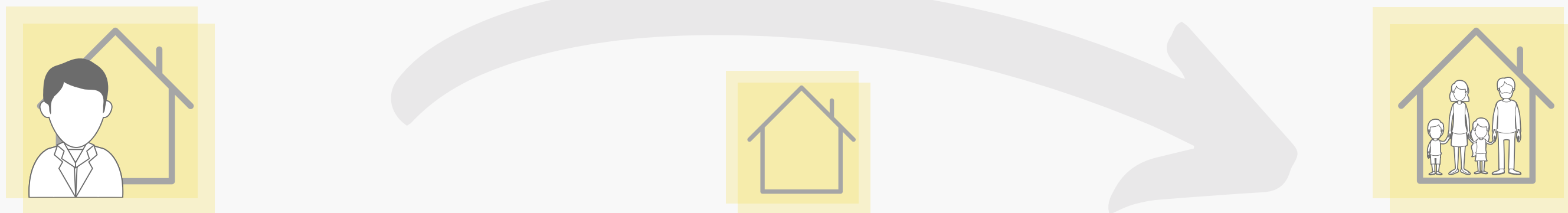
RENDITA CATASTALE    € \_\_\_\_\_



All'interno del condominio, rapporti e gli oneri relativi all'**IMMOBILE** sono quantificati secondo la seguente tabella millesimale

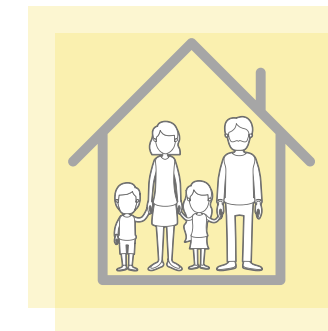
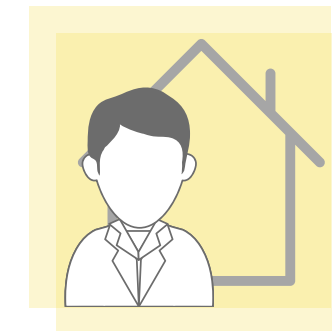
RAPPORTI ONERI	MILLESIMI DELL'IMMOBILE	MILLESIMI TOTALI
PROPRIETÀ		
RISCALDAMENTO		
ACQUA		
SCALE		
ASCENSORE		
ALTRO		

# LE REGOLE



La **PARTE LOCATRICE** concede l'**IMMOBILE** in locazione alla **PARTE CONDUTTRICE**,  
che lo accetta anche per coloro che gli succederanno, secondo le seguenti **REGOLE**

# LE CONDIZIONI COMUNI



## 1.1

Questo contratto è sottoscritto tra le **PARTI** ai sensi dell'*art. 2, comma 3, della legge n. 431/1998*, secondo il modello concordato tra l'UPPI e le Organizzazioni degli inquilini.

Il modello contrattuale è stato depositato presso il Comune di Roma il 28.02.2019 con *protocollo n° QC 7177/Dipartimento Patrimonio Sviluppo e Valorizzazione*



SERVIZI UPPI PER LA PARTE LOCATRICE

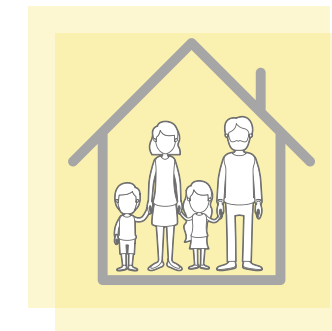


SERVIZI SUNIA PER LA PARTE CONDUTTRICE



ORIGINALE DEL MODELLO CONTRATTUALE

# LE CONDIZIONI COMUNI



1.2

Al contratto si applica la **tassazione agevolata** ai sensi dell'art. 8 comma 1 legge n. 431/1998.



1.3

La **durata del contratto** è di 3 anni, dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

Se alla prima scadenza le **PARTI** non concorderanno un rinnovo del contratto, questo sarà automaticamente prorogato di 2 anni.

Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di chiedere il rinnovo a nuove condizioni, oppure a rinunciare al rinnovo, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 mesi prima della scadenza.

In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni, cioè 3 anni con possibile rinnovo per ulteriori 2 anni.



1.4

Quanto allo **stato dell'IMMOBILE** al momento della consegna alla **PARTE CONDUTTRICE**, le **PARTI** la descrivono come segue:

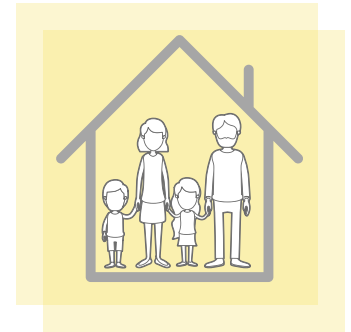
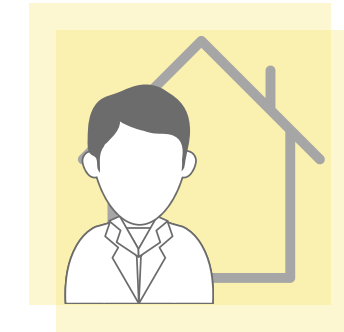
---

---

oppure

Come descritta nel verbale allegato. Sono inoltre allegate foto dell'**IMMOBILE** al momento della consegna.

# LE CONDIZIONI COMUNI



## 1.5

Per la ripartizione degli **oneri accessori** relativi all'**IMMOBILE**, 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*.

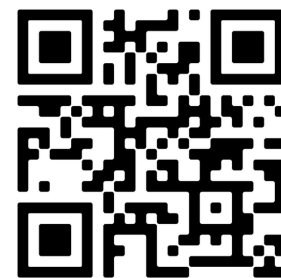


TABELLA ONERI ACCESSORI



## 1.6

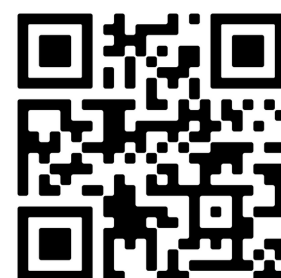
Nel caso in cui dovesse sorgere un **disaccordo** tra le **PARTI** nell'esecuzione del contratto, la questione sarà sottoposta alla Commissioni di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale (art. 6 del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16/01/2017).

La Commissione sarà composta da due membri: uno scelto fra gli appartenenti all'organizzazione rappresentativa della **PARTE LOCATRICE**; e uno scelto fra gli appartenenti all'organizzazione rappresentativa della **PARTE CONDUTTRICE**.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "*Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione*", Allegato E al decreto sopra riferito.

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

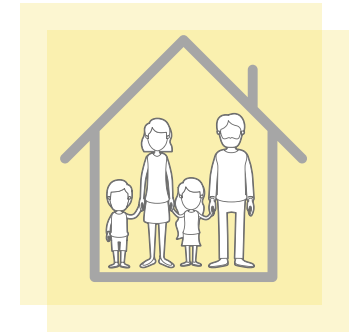
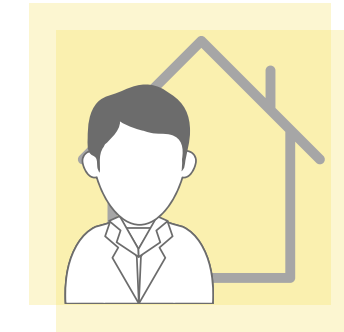
La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.



PROCEDURA DI CONCILIAZIONE E NEGOZIAZIONE



# LE CONDIZIONI COMUNI



1.7

Per quanto non previsto dal presente contratto le **PARTI rinviano** a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle *leggi n. 392/1978 e n. 431/1998* o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali.

1.8

Qualunque **modifica** questo contratto dovrà essere effettuata in forma scritta, altrimenti non avrà valore.

1.9

Le **PARTI** si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri **dati personali** in relazione agli adempimenti necessari al rapporto di locazione.

1.10

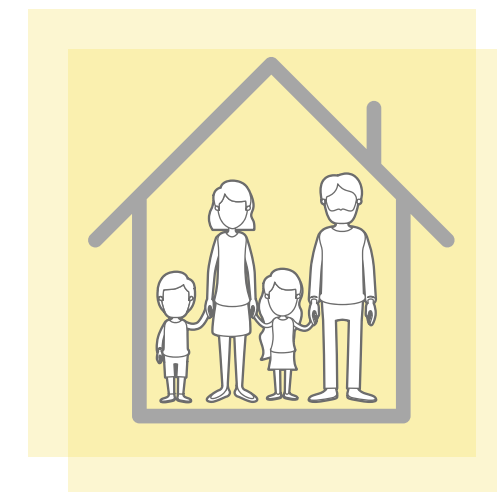
Le **PARTI** possono delegare alla **registrazione** di questo contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula.

1.11

Nel caso in cui la **PARTE LOCATRICE** dovesse rinunciare alla cedolare secca, la **tassa di registro** per il presente contratto sarà sostenuta per metà da ciascuna delle Parti.



# DOVERI DELLA PARTE CONDUTTRICE

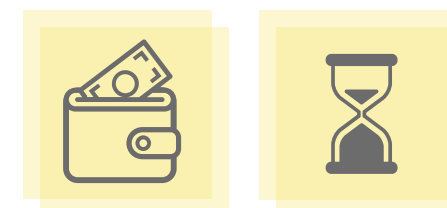


2.1

La **PARTE CONDUTTRICE** dichiara di aver visitato l'**IMMOBILE**, di averlo trovato adatto all'uso convenuto e, pertanto, di **prenderlo in consegna** ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, obbligandosi da quel momento a custodirlo.

2.2

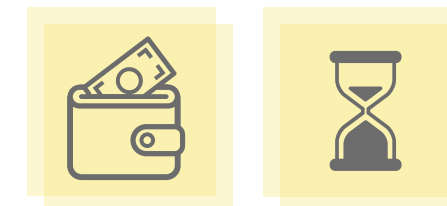
Il **canone annuo** di locazione è stabilito in € \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) annuali che la **PARTE CONDUTTRICE** deve corrispondere in n. \_\_\_\_\_ rate anticipate ciascuna di € \_\_\_\_\_, entro il 5 di ogni mese. Il pagamento deve essere fatto nel domicilio della **PARTE LOCATRICE**, oppure a mezzo di bonifico bancario, oppure \_\_\_\_\_.



2.3

Quanto al versamento degli **oneri condominiali**, la **PARTE CONDUTTRICE** versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. In aggiunta la **PARTE CONDUTTRICE** provvede al pagamento della prima rata del canone annuale.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri a carico della **PARTE CONDUTTRICE** deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta.

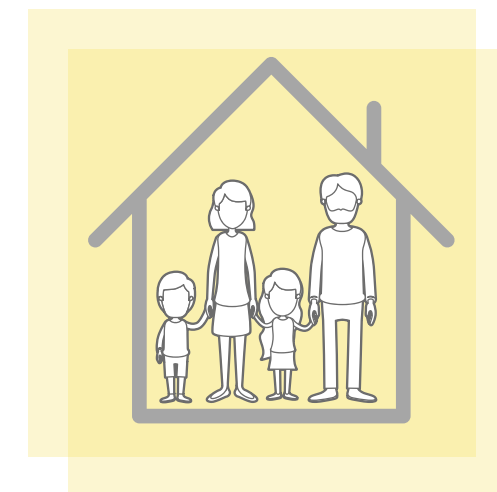


2.4

A **garanzia** delle obbligazioni assunte col presente contratto, la **PARTE CONDUTTRICE** versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, ricevuta di quietanza) un deposito cauzionale di euro \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) pari a \_\_\_\_\_ mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali.



# DOVERI DELLA PARTE CONDUTTRICE



## 2.5

Una **ulteriore garanzia** è prestata dal sig \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_ in qualità fideiussore della **PARTE CONDUTTRICE**. Firmando questo contratto il fideiussore dichiara espressamente di rendersi coobbligato con la **PARTE CONDUTTRICE** sino alla concorrenza della somma di € \_\_\_\_\_ e al rispetto di tutte le clausole del contratto stesso ed in particolare per il pagamento dei canoni di locazione.

In caso di inadempimento della **PARTE CONDUTTRICE**, la **PARTE LOCATRICE** potrà chiedere direttamente al fideiussore il pagamento delle somme non corrisposte dalla **PARTE CONDUTTRICE**, pertanto il fideiussore rinuncia espressamente al beneficio della previa escussione della **PARTE CONDUTTRICE**.



## 2.6

Il **pagamento del canone** o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della **PARTE CONDUTTRICE**.

Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, o di altri oneri per una somma pari a una mensilità del canone, costituisce in mora la **PARTE CONDUTTRICE**.

In caso di contenzioso, è fatto salvo quanto previsto dall'*art. 55 della legge n. 392/1978* sulla possibilità di sanare il debito di fronte al giudice.

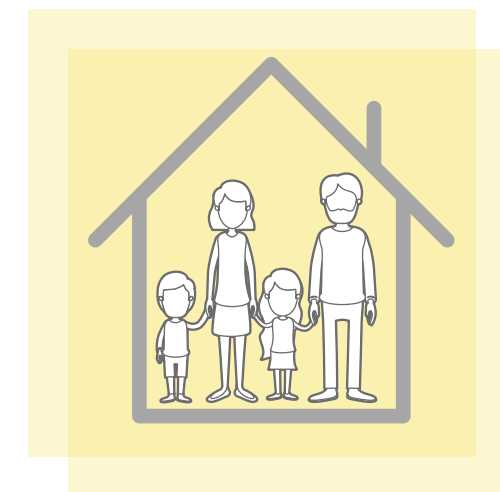


## 2.7

La **PARTE CONDUTTRICE** può **utilizzare l'IMMOBILE** esclusivamente come propria abitazione, oltre che delle persone con essa conviventi \_\_\_\_\_

Salvo espresso patto scritto, è vietato alla **PARTE CONDUTTRICE** sublocare o dare in di comodato l'**IMMOBILE** o parte di esso. In caso di successione nel contratto si applica l'*articolo 6 della legge n. 392/1978*, nel testo vigente a seguito della *sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988* e quindi comprendendo nella successione anche i conviventi assimilabili al coniuge.

# DOVERI DELLA PARTE CONDUTTRICE



2.8

Senza il preventivo consenso scritto della **PARTE LOCATRICE**, la **PARTE CONDUTTRICE** non può apportare alcuna **modifica, innovazione, miglioria o addizione** all'**IMMOBILE** e alla sua destinazione, o agli impianti esistenti.

2.9

La **PARTE CONDUTTRICE** esonera espressamente la **PARTE LOCATRICE** da ogni responsabilità per **danni diretti o indiretti** che possano derivargli da fatti dei dipendenti dalla **PARTE LOCATRICE** nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.



2.10

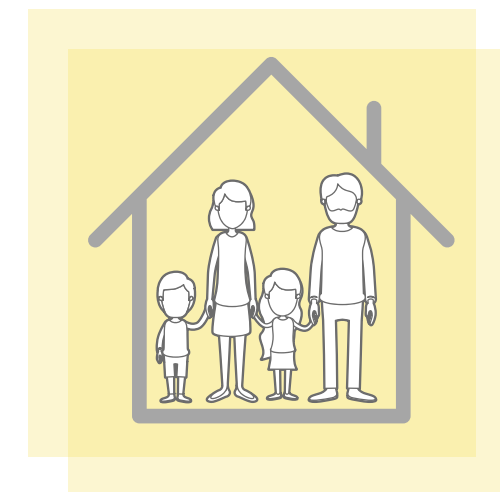
In caso d'installazione sullo stabile di **antenna televisiva centralizzata**, la **PARTE CONDUTTRICE** si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto già presente. In caso d'inosservanza, la **PARTE LOCATRICE** è autorizzata a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese della **PARTE CONDUTTRICE**, la quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo.



2.11

Per quanto attiene all'**impianto termico autonomo**, ove presente, ai sensi della normativa del *d.lgs n. 192/2005*, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, la **PARTE CONDUTTRICE** subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

# DOVERI DELLA PARTE CONDUTTRICE



**2.12** La PARTE CONDUTTRICE dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della **prestazione energetica** dell'**IMMOBILE**, che risulta essere di classe \_\_\_\_\_ .

**2.13** La PARTE CONDUTTRICE prende atto che gli impianti esistenti nell'**IMMOBILE** e quelli condominiali dispongono/non dispongono di **certificazione di sicurezza** ai sensi delle disposizioni vigenti in materia.

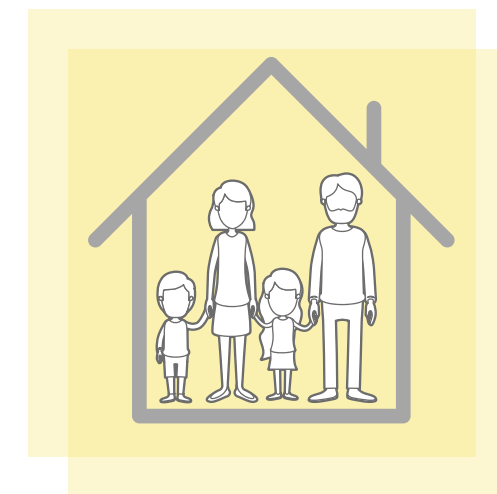
**2.14** La PARTE CONDUTTRICE deve consentire l'**accesso all'IMMOBILE** alla PARTE LOCATRICE e ai suoi incaricati quando ci siano motivate ragioni.

**2.15** Nel caso in cui la PARTE LOCATRICE intenda vendere, o locare l'**IMMOBILE** in caso di recesso anticipato della PARTE CONDUTTRICE, allora la PARTE CONDUTTRICE deve consentirne la **visita da parte di terzi** per una volta alla settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità:

---



# DOVERI DELLA PARTE CONDUTTRICE



2.16

La **PARTE CONDUTTRICE** si impegna a **riceonsegnare l'IMMOBILE** nello stato in cui l'ha ricevuto, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. In aggiunta si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. Con la firma di questo contratto la **PARTE CONDUTTRICE** dichiara di aver ricevuto il regolamento dello stabile.

È in ogni caso vietato alla **PARTE CONDUTTRICE** compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.



2.17

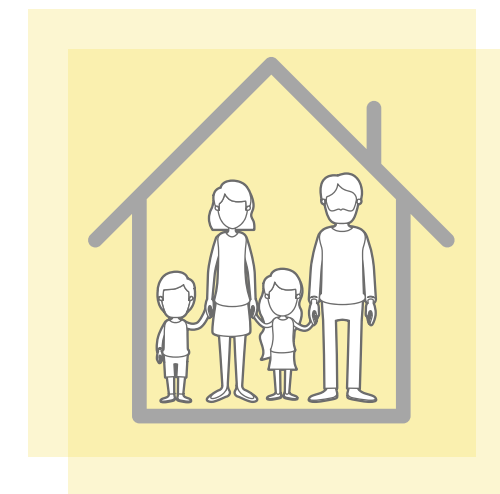
La **PARTE CONDUTTRICE** **elegge domicilio** nell'**IMMOBILE** per tutti gli effetti di questo contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza del Tribunale in caso di contenzioso. Se la **PARTE CONDUTTRICE** non dovesse più detenere o occupare l'**IMMOBILE** il domicilio sarà considerato eletto presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'**IMMOBILE**.

2.18

Nel caso in cui la **PARTE LOCATRICE** dovesse rinunciare alla cedolare secca, le **spese di bollo** per il presente contratto saranno a carico della **PARTE CONDUTTRICE**.



# DIRITTI DELLA PARTE CONDUTTRICE



## 3.1

La **PARTE CONDUTTRICE** ha diritto al libero e **pieno godimento** dell'**IMMOBILE** secondo le condizioni stabilite dalla legge e da questo contratto.

## 3.2

La **PARTE CONDUTTRICE** ha **diritto di voto**, in luogo del proprietario dell'**IMMOBILE**, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.

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.

La **PARTE CONDUTTRICE** ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

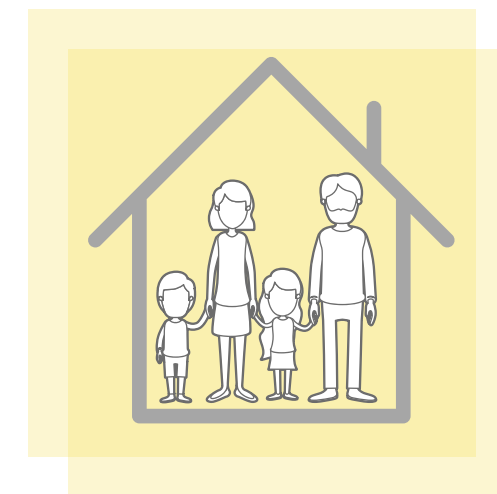


## 3.3

Prima di effettuare il pagamento degli oneri a suo carico, la **PARTE CONDUTTRICE** ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso la **PARTE LOCATRICE** o un suo incaricato dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche rivolgendosi alle organizzazioni sindacali.



# DIRITTI DELLA PARTE CONDUTTRICE



3.4

È facoltà della **PARTE CONDUTTRICE** **recedere da questo contratto** per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi alla **PARTE LOCATRICE** tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

3.5

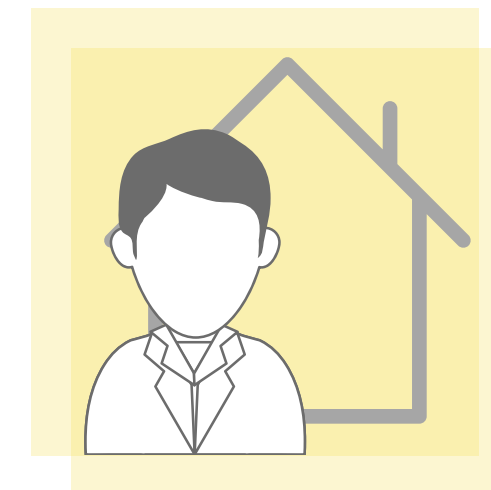
Al termine della locazione la **PARTE CONDUTTRICE** ha diritto alla **restituzione della somma versata** a titolo di garanzia, aumentata degli interessi maturati.

3.6

Nel caso in cui la **PARTE LOCATRICE** abbia riacquisito la disponibilità dell'**IMMOBILE** alla scadenza dei primi 3 anni, ed entro i successivi 12 mesi non lo abbia adibito agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, la **PARTE CONDUTTRICE** ha diritto al **ripristino del rapporto di locazione** alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a 36 mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.



# DOVERI DELLA PARTE LOCATRICE



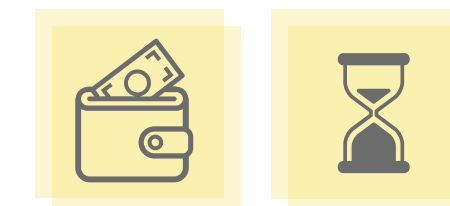
## 4.1

La **PARTE LOCATRICE** deve **garantire** alla **PARTE CONDUTTRICE** il libero e pieno godimento dell'Immobile secondo le condizioni stabilite dalla legge e da questo contratto.

## 4.2

La **PARTE LOCATRICE** deve riconoscere alla **PARTE CONDUTTRICE** gli **interessi maturati sul deposito cauzionale** al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia di almeno 5 anni o superiore, ferma la proroga del contratto per due anni.

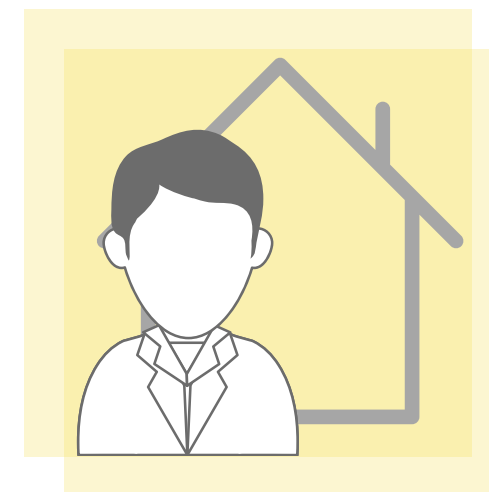
La **PARTE LOCATRICE** deve rendere alla **PARTE CONDUTTRICE** il deposito cauzionale al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'**IMMOBILE** sia dell'osservanza della **PARTE CONDUTTRICE** alle obbligazioni di questo contratto.



## 4.3

La **PARTE LOCATRICE** deve provvedere alla **registrazione di questo contratto**, dandone documentata comunicazione alla **PARTE CONDUTTRICE** e all'amministratore del condominio ai sensi dell'*art. 13 legge n. 431/1998*.

# DIRITTI DELLA PARTE LOCATRICE

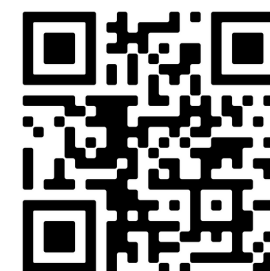


## 5.1

La **PARTE LOCATRICE** ha la **facoltà di disdire** questo contratto qualora intenda adibire l'**IMMOBILE** agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'*art. 3 della legge n. 431/1998*, oppure vendere l'**IMMOBILE** nei casi di cui al citato articolo 3 lettera g), con le modalità e alle condizioni di cui agli *artt. 38 e 39 della legge n. 392/1978*.



CASI DI USO, OPERE E VENDITA ART. 3 L.  
431/1998



MODI E CONDIZIONI ARTT. 38 E 39 L.  
392/1978



## 5.2

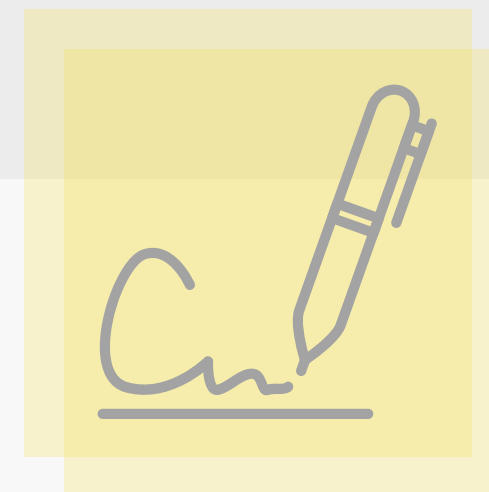
La **PARTE LOCATRICE** intende avvalersi delle disposizioni di cui al *d.lgs. n. 23/2011* cosiddetta "**cedolare secca**". Pertanto a norma di tale disposizione la **PARTE LOCATRICE** dichiara di rinunciare all'applicazione degli adeguamenti Istat. Il presente contratto, quindi, è esente da imposta di bollo e tassa registro.

## 5.3

È facoltà della **PARTE LOCATRICE** recedere, in futuro, dalla tassazione della cedolare secca e in tal caso, il canone sarà adeguato annualmente con l'applicazione della **variazione Istat al 75%**.



# SOTTOSCRIZIONE



Letto, approvato e sottoscritto  
Luogo e data

PARTE LOCATRICE \_\_\_\_\_

PARTE CONDUTTRICE \_\_\_\_\_

PARTE LOCATRICE \_\_\_\_\_

PARTE CONDUTTRICE \_\_\_\_\_

A mente degli artt.1341 e 1342 del codice civile, le Parti approvano le condizioni del presente contratto che potrebbero essere interpretati come vessatorie in quanto stabiliscono limitazioni di responsabilità, facoltà di recesso e sospensione dell'esecuzione del contratto, oppure istituiscono decadenze, limitazioni della facoltà di opporre eccezioni, restrizioni alla libertà nei rapporti con i terzi, tacite proroghe e rinnovazioni, o deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria. In particolare lo specifico riferimento è alle clausole: 1.1; 1.3;1.5; 1.6; 1.8; 1.11; 2.1; 2.2; 2.3; 2.4; 2.5;2.6;2.7; 2.9; 2.10; 2.11; 2.14; 2.15; 2.16; 2.17; 2.18; 3.2; 3.3; 3.4; 3.6;4.2;4.3;5.1;5.3

PARTE LOCATRICE \_\_\_\_\_

PARTE CONDUTTRICE \_\_\_\_\_

PARTE LOCATRICE \_\_\_\_\_

PARTE CONDUTTRICE \_\_\_\_\_

PER PRESTATATA ASSISTENZA  
Associazione proprietari XY