

Frontespizio

Contratto di locazione ad uso abitativo a tassazione agevolata



Locatore • owner

Conduttore • tenant

Durata • duration anni • yrs

Data di ingresso • entry date

Scadenza • deadline

Canone • rent value ☐ mensile • per month €

☐ annuale • per year €

Spese • fees ☐ incluse • 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

Denominat... Locatore, il/la sig./ra
nat... a(.....)
il
codice fiscale
residente presso
e-mail
recapito telefonico
assistit... da
in persona di

concede in locazione

al/la sig./ra
nat... a
il
codice fiscale
residente presso
e-mail
recapito telefonico
denominat... Conduttore, identificato mediante ☐carta di identità ☐passaporto,
assistit... da, in persona di che

accetta l'unità immobiliare (u.i.)

sita a in via/c.so
 n° Piano scala interno
 numero vani ☐ non ammobiliata ☐ ammobiliata con

identificata dagli estremi catastali

Partita	Foglio
Particella	Sub.
Cat. catastale	Classe
Vani	Rendita catastale

dalle tabelle millesimali

Proprietà	Riscaldamento
Acqua	Scale
Ascensore	Altre

la cui prestazione energetica

APE	n° del
Classe	attestata da documentazione allegata

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

Il contratto è stipulato per la durata di 3 anni, dal giorno al giorno

Alla prima scadenza, salvo nuovo accordo, il contratto si rinnova di 2 anni e, in tal caso, non è necessaria la disdetta della locazione. La proroga non avviene quando il Locatore disdicesse per vendita e altri usi consentiti dall'art. 3 L. 431-98. Se il Locatore non sfrutta l'immobile entro 12 mesi, il Conduttore può ripristinare la locazione alle condizioni precedenti o chiedere un risarcimento pari a 36 mensilità dell'ultimo canone.

Alla scadenza biennale, ciascuna Parte può, con lettera raccomandata/PEC, rinnovare a nuove condizioni oppure rinunciare al rinnovo. In mancanza di comunicazione, il contratto si rinnova alle stesse condizioni.

Art. 2

- Canone

Il canone di locazione annuo, spese escluse, è pari a € 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.

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 concordate, il Conduttore, contestualmente alla sottoscrizione del contratto:

☐ versa al Locatore la somma di € pari a n° 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 €

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 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

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

È vietato al Conduttore compiere atti e tenere comportamenti che recano molestia agli altri abitanti.

È vietato al Conduttore ricorrere a sublocazione e/o comodato, totale e/o parziale, salvo autorizzazione scritta da parte del Locatore.

Con riferimento all'art. 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 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 e/o per interruzioni senza colpa dei servizi.

Art. 11

- Assemblea

Il Conduttore ha diritto di intervenire in assemblea condominiale:

- 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 (art. 6 del D.M. del M.I.T. di concerto con il M.E.F., ai sensi dell'art. 4, II 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 dell'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

.....

Letto, approvato e sottoscritto

Locatore

Locatore

Conduttore

Conduttore

Luogo e data

.....

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), 15 (Domicilio del Conduttore), 16 (Modifiche del contratto), 17 (Disposizioni finali)

Locatore

Locatore

Conduttore

Conduttore

Informazioni e approfondimenti per le Parti
su pre e post sottoscrizione del contratto sul sito

www

