

LOCAZIONE ABITATIVA A CANONE CONCORDATO

(ai sensi della Legge 9 dicembre 1998 n° 431 - articolo 2, comma 3)

- Accordo tra le O.O. S.S. - UPPI - ASPPI - CONFABITARE - CONFEDILIZIA - SUNIA - SICET - UNIAT - UNIONE INQUILINI -

Il/I Locatore/i: -

concede/no in LOCAZIONE

Al/I Conduttore/i: -

che accetta/no, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare, facente parte di un fabbricato sito nel Comune di via e precisamente: appartamento posto al piano, composto di n° vani, oltre cucina e servizi e balconi a livello, ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti e dotata altresì dei seguenti elementi accessori:...

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: appartamento censito al Catasto Fabbricati di detto Comune (cod. catastale H769) al **Foglio.....- Part. - Sub.- Categoria - Rendita cat.le euro**;
- b) il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore tutte le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato in ordine alla prestazione energetica (A.P.E.) dell'immobile in oggetto e lo stesso conduttore, esonera il locatore dall'allegare detto attestato al presente contratto.
- c) impianti: documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti visionato dal conduttore.
- d) tabelle millesimali: unità immobiliare facente parte di un fabbricato fornito di regolamento condominiale e amministratore di condominio.

La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni:

Articolo 1 - (Durata)

Il contratto è stipulato per la DURATA di anni 3 (tre) dal al e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici 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.

Articolo 2 - (Canone)

Il CANONE annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale sottoscritto il tra le Organizzazioni della Proprietà Edilizia e le Associazioni sindacali degli Inquilini (UPPI-..... ecc.) e depositato presso il Comune di (AP), è convenuto in **Euro (euro/00)**, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario,

Iban:..... Banca:..... intestato a:..... successivamente indicato, in n° 12 rate eguali anticipate di euro (euro/00) entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese.

Articolo 3 - (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di Euro (euro/00) pari a 2 (due) mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il DEPOSITO CAUZIONALE così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare, sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Articolo 4 - (Oneri accessori)

Per gli oneri accessori 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. In sede di consuntivo, 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. Altre clausole: in ogni caso, sono a carico del conduttore, le SPESE condominiali relative all'ordinaria manutenzione e quelle relative al servizio di pulizia, luce, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, ove esistente, nonché alle forniture degli altri servizi comuni, restando a carico del locatore le spese di straordinaria manutenzione. Sono a carico del conduttore, cui debbono essere intestate tutte le utenze e la manutenzione ordinaria degli impianti, compresi quelli della caldaia (manutenzione e controllo) e si impegna altresì al pagamento della tassa comunale dei rifiuti (TARI), che dovrà essere corrisposta direttamente dal Conduttore per tutto il periodo della locazione.

Articolo 5 - (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, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.*

Articolo 6 - (Pagamento e risoluzione)

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, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi 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 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 7 - (Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle persone con lui conviventi. Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto DIVIETO di sublocazione e di comodato sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8 - (Recesso del conduttore)

È facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima.

Articolo 9 - (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, che l'immobile è in buono stato di manutenzione ed esente da vizi o difetti.

Articolo 10 - (Modifiche 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. 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.

Articolo 11 - (Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale, ove esistenti, 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 C.C. sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 12 - (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 13 - (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, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

Articolo 14 - (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La 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. L'operato della

Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15 - (Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa 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 a adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs. n. 196/03 e succ.). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale. In merito alla superficie convenzionale e caratteristiche dell'immobile, ai fini della determinazione del canone, le parti, in base alle loro dichiarazioni, se ne assumono la responsabilità, esonerando le Organizzazioni Sindacali intervenute nella stesura del presente contratto.

Altre clausole: * Il locatore dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati prevista dal D.lgs. n° 23 del 14/03/2011 denominata "Cedolare Secca" restando pertanto esonerata dall'obbligo di inviare al conduttore la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata AR. La registrazione fiscale di tale contratto non comporterà alcun pagamento di imposta di registro o imposta di bollo. Non verrà inoltre applicata, negli anni di decorrenza del contratto, alcuna maggiorazione del canone sulla base dell'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati.

Letto, approvato e sottoscritto in San Benedetto del Tronto (AP) li

Il Locatore

Il Conduttore

A mente degli Articoli 1341 e 1342 del C.C., le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 4 (Oneri accessori), 6 (Pagamento e risoluzione), 9 (Consegna), 10 (Modifiche e danni), 12 (Impianti), 13 (Accesso), 14 (Negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 15 (Varie) del presente contratto.

Il Locatore

Il Conduttore

U.P.P.I. (unione piccoli proprietari immobiliari)

sede di San Benedetto del Tronto

- presso agenzia Girolami immobiliare - Via F. Turati n° 3

Tel. 0735 753635 - uppisbt@gmail.com

