ALLEGATO A.

LOCAZIONE ABITATIVA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

La/Il sig.ra/sig./soc. (1) . . . . . nato/a . . . . . il . . . . . e residente a . . . …... . . . .. … … … … .. in via …… … …. ….. …… …. n. .. … ., codice fiscale....., di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (2) . . . . . nella persona di .... … … … … … ....) concede in locazione alla/al sig.ra/sig. (1) …… .. …… …… …. nato/a . . . . . il . . . . . e residente a . . . …... . . . .. … … … … .. in via …… … …. ….. …… …. n. .. … ., codice fiscale…..., di seguito denominato/a conduttore (assistito/a da (2).....nella persona di …… …… … … ……...), che accetta/accettano per se/per loro aventi causa, la locazione intera/parziale (3) dell'unità immobiliare posta in via …… … …….. … n……... piano ……. scala …… interno ……., censita al catasto urbano: (4) foglio ……, particella …….., subalterno ……., categoria catastale A/……, classe di accatastamento ……, superficie calpestabile mq. ……, rendita catastale €. ……. e il garage (5) censito al catasto urbano: foglio ……, particella …….., subalterno....., categoria catastale C/……, classe di accatastamento ……, superficie calpestabile mq....., rendita catastale €.....Visto l'articolo 1, comma 7, del Decreto-legge 23 dicembre 2013, n. 145, il conduttore dà atto e dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica degli edifici. Classe energetica: …….(6) NEL CASO DI LOCAZIONE PARZIALE, aggiungere anche la superficie calpestabile della stanza in uso esclusivo mq. ……, situata nell'alloggio a.....rispetto all'ingresso e l'elenco dei vani in uso promiscuo…….. (7). TABELLA ELEMENTI CARATTERIZZANTI DELL'ALLOGGIO (indicare i numeri o la descrizione degli elementi presenti individuati nella "Scheda di calcolo del canone di locazione", si veda allegato B. Se l'alloggio è ammobiliato riportare i numeri o la descrizione dell'arredo presenti nella tabella "INCREMENTI PERCENTUALI ARREDO" si veda l'allegato F.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata). Il contratto è stipulato per la durata di anni (8), 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 riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato 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 disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2 (Canone). A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra le organizzazioni sindacali dei locatori, CONFEDILIZIA, UPPI, ASPPI, FEDERPROPRIETA' e dei conduttori SUNIA, SICET, UNIONE INQUILINI e CONIA, depositato il . . . . . protocollo n. …… presso il Comune di.....(9),

è convenuto in €. …… (importo in lettere…..) annue , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in numero di ……. rate eguali anticipate di €. . . . . (importo in lettere…..) mensili scadenti il.....di ogni mese. Il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75% della variazione ISTAT ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia scelto la "cedolare secca" per la durata dell'opzione. (10) Il locatore sceglie/non sceglie l'applicazione della cedolare secca (art.3, D.lgs. 14 marzo 2011, n. 23).

Articolo 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia). A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di €. ..... pari a …….. mensilità (11) 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. Altre forme di garanzia.....(12).

Articolo 4 (Oneri accessori). Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della "Ripartizione spese condominiali", allegato E dell'Accordo territoriale di …….. e 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 (13). Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di €.....salvo conguaglio (14).

Articolo 5 (Spese di bollo e di 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. (15)

Articolo 6 (Pagamento). 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 a due mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 5 e 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 7 (Uso). L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi: (16) …… ……. …. … .. …….. …… ……. …….. 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'articolo 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 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 del Codice civile di quanto segue: (17)..... .... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

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 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 Codice civile 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. (18)

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 oppure con le seguenti modalità: (19) …… …… …… … …… …… …… … …… …… …… …… …… …… …… ……..…… …… ...…

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 C del presente Accordo per la locazione del comune. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri. (20)

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 ad adempimenti connessi

col rapporto di locazione (d.lgs. n. 196/03). 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 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.
Articolo 16 (Altre clausole). (21) …… …… …… …… …… …… …… …… …… …..
Letto, approvato e sottoscritto.
……..., …… …… …… …….

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 ……

NOTE:

1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.
2) L'assistenza è facoltativa.
3) Specificare se la locazione riguarda l'intera unità abitativa o una parte.
4) Indicare i dati catastali dell'alloggio presenti nella visura catastale o nell'atto di compravendita.
5) Indicare i dati catastali del garage presenti nella visura catastale o nell'atto di compravendita.
6) Il locatore ha l'obbligo di consegnare al conduttore l'APE in conformità di legge.
7) Nel caso di locazione parziale, aggiungere anche la superficie calpestabile della stanza in uso esclusivo mq. ……, situata nell'alloggio a.....rispetto all'ingresso e elenco dei vani in uso promiscuo….....(Qualora la locazione sia parziale, l'uso esclusivo non può essere inferiore ad una stanza autonomamente utilizzabile. Indicare la posizione della stanza rispetto all'ingresso dell'alloggio, la superficie calpestabile complessiva e la superficie calpestabile dell'uso esclusivo. Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie).
8) La durata minima è di anni tre.
9) Indicare la data ed il protocollo dell'Accordo territoriale per la locazione a ……...
10) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la

variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto.
Nota. Riduzione del canone del primo anno di vigenza del contratto per Emergenza Covid 19: In applicazione del punto 6) della proroga ed integrazione dell'Accordo territoriale di questo Comune, l'importo concordato di euro …..... mensili viene ridotto ad euro …..... mensili somma che corrisponde ad una riduzione in misura non inferiore al 10% rispetto agli omologhi valori minimo e massimo stabiliti dall'Accordo Territoriale originario. Tale riduzione è eccezionale e temporanea e si applicherà sino alla scadenza del dodicesimo mese del presente contratto. Pertanto, il mese successivo alla scadenza del già menzionato termine annuale, l'ammontare del canone effettivo tornerà automaticamente alla misura concordata tra le parti.

11) Massimo tre mensilità.
12) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.
13) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della Legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione, sostitutiva dell'intero articolo: Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla "Ripartizione delle spese condominiali", allegato F 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. 431/98 - e di cui il presente contratto - risultano a carico dello stesso. Di tale ripartizione la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti 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, 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 consuntivo dell'anno precedente. La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese: a) spese generali ……. b) spese ascensore ……. c) spese riscaldamento ……... d) spese condizionamento.....e) …… f). ……. La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del 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 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto. Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di

riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza. Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. È in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge. Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di € …….. , da corrispondere in ……. rate alle seguenti scadenze: al ……. €.....al ……. €. …… al ……. €....., salvo conguaglio.

14) Indicare l'importo e la cadenza dei versamenti: mensile, bimestrale, trimestrale, ecc.
15) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.
16) Indicare le persone presenti nell'alloggio con il conduttore.
17) Descrivere lo stato dell'alloggio.
18) Nel caso di alloggio con impianto di riscaldamento autonomo, il locatore deve consegnare al conduttore il "Libretto d'impianto" nel quale sono riportati gli interventi di controllo e manutenzione.
19) Le parti possono concordare altre modalità di visita dell'alloggio locato.
20) Per l'attivazione della Commissione le parti si devono rivolgere alla loro organizzazione sindacale.
21) Altre clausole, non contrarie all'Accordo e alle disposizioni di legge.