**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

Ai sensi dell’art. 2, comma 3, Legge 09/12/1998 n. 431

Il/I locatore/i

Signor …………………………………….., nato a ……………………….……… il ……………., residente a ……………………… Via ………………………….. nc ….., C.F. ………………………

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al/Ai conduttore/i

Signor …………………………………….., nato a ……………………….……… il ……………., residente a ……………………… Via ………………………….. nc ….., C.F. ………………………

che accetta, per sé e per i suoi aventi causa, l’unità immobiliare ad uso abitazione principale posta nella città di ………………………. (prov. ………) Via …………………………………. nc. ……., composta di vani ….., oltre cucina e servizi e dei seguenti elementi accessori: …………………………………………...

…………………………………………………………….…………………………………………………………………………………………………………………

**ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVIDELL’UNITA’ IMMOBILIARE**

**N.C.E.U. di Ferrara Foglio Mapp. Sub. Cat. R.C. €**

**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA DI SICUREZZA IMPIANTI**

Secondo la legge n. 46/90 e successive leggi intervenute: dotazione di impianto di riscaldamento con C.T. e libretto di impianto rilasciato dall’installatore, a norma della legge vigente. Impianto elettrico a norma di legge.

**- Impianto Termico, dotato di libretto d’impianto, messo a norma come da documentazione rilasciata dalla ditta**

**- Impianto Elettrico già esistente messo a norma come da dichiarazione rilasciata dalla ditta**

**- Impianto Idraulico privo di certificazione in quanto il fabbricato è di costruzione antecedente l’entrata in vigore della Legge 46/90;**

**- Attestato di Certificazione Energetica n. rilasciata da in data**

**LA LOCAZIONE VIENE REGOLATA DAI SEGUENTI PATTI E CONDIZIONI:**

**1.** Il contratto è stipulato per la durata minima di anni tre (3), dal ………………. al …………………

e, alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo e senza che sia necessaria la

disdetta per finita locazione, il contratto sarà prorogato di diritto di altri due (2) anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l’unità immobiliare agli usi o effettuare sulla stessa le opere di cui all’art. 3 della legge 431/98. Alla scadenza della proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per la proroga del contratto a nuove condizioni o per la rinuncia al suo rinnovo, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all’altra parte almeno sei (6) mesi prima della sua scadenza. In mancanza di tale comunicazione o di mancato accordo sul rinnovo il contratto si prorogherà di 3 anni in tre anni alle medesime condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell’alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di 12 (dodici) mesi dalla data in cui ne ha riacquistato la disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto ad un risarcimento in misura pari a trentasei (36) mensilità dell’ultimo canone di locazione. In ipotesi di caso fortuito o forza maggiore tale misura potrà essere ridotta.

**2.** Il conduttore ha diritto di recedere dal contratto in qualsiasi momento, durante il rapporto di locazione, previo avviso da recapitarsi a mezzo di lettera raccomandata da inviarsi al locatore almeno tre (3) mesi prima della cessazione del rapporto senza alcuna motivazione. In caso di assegnazione di un alloggio E.R.P. la disdetta va inviata almeno 2 (due) mesi prima, secondo la normativa Regionale in materia di ERP.

**3.** Per la successione del contratto si applica l’art. 6 della L. 27/7/78 n. 342 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7/4/1998 n. 404.

**4.** Considerato che la superficie dell’alloggio è di mq. …………, il canone annuo di locazione è risultato pari ad €. ………….. (…………………………………….) secondo i parametri stabiliti dall’accordo territoriale fra le OO.SS. più rappresentative della proprietà e dell’inquilinato depositato in data ………… presso il Comune di Voghiera: canone che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore (presso la sua residenza o sul suo c/c presso ………………………. di ……………..) in 12 rate eguali di Euro ……………… ciascuna entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese. Il canone sarà aggiornato annualmente, in misura pari al 75% della variazione, accertata dall’ISTAT, dell’indice dei prezzi al consumo per la famiglie degli operai ed impiegati verificatasi nell’anno precedente, a mezzo richiesta scritta.

Il locatore può optare per la “cedolare secca” ex art. 3 D.L. 14/03/2011 n. 23, ovvero rinunciarvi nel corso del contratto; in quest’ultimo caso il canone rientrerà negli aggiornamenti ISTAT di legge, con l’onere da entrambe le parti ed in ragione del 50% ciascuna al pagamento dell’imposta di registro e dei bolli conseguenti la registrazione del contratto presso l’Agenzia delle Entrate.

**5.** Il pagamento del canone, degli oneri accessori e delle spese condominiali non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo, fatta salva la necessità manifestata di ottenere giustificazioni per quanto richiesto. Il mancato puntuale pagamento, anche di una sola mensilità del canone (nonché di quant’altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce grave inadempimento del conduttore (fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della L. 392/78) e produce motivo di risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c..

**6.** Il conduttore è tenuto a consentire l’accesso all’unità immobiliare al locatore, all’amministratore dello stabile nonché ai loro incaricati ove gli stessi n’abbiano ragione, motivandola, previo preavviso anche verbale.

**7.** Il conduttore dichiara di aver visitato la cosa locatagli, compresi gli impianti, e di averla trovata in buono (sufficiente, scarso, mediocre) stato e adatta all’uso convenuto e così di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da questo momento (dal ……….) custode della medesima. Il conduttore s’impegna ad eseguire l’ordinaria manutenzione dell’unità immobiliare, delle aree verdi e delle piante ivi esistenti, degli impianti tecnologici, oltre alla manutenzione annuale (pulizia) e prova di combustione biennale della caldaia termica ai sensi del DPR 412/93 ed a riconsegnare l’unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l’ha ricevuta, con esecuzione della manutenzione annuale. S’impegna, altresì, a rispettare e a far rispettare le norme del regolamento dello stabile, ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come s’impegna ad osservare e a far osservare le deliberazioni dell’assemblea dei condomini. E’ in ogni caso vietato al conduttore e ai suoi conviventi di compiere atti e tenere comportamenti che possano arrecare molestie agli altri abitanti dello stabile, modificare la destinazione d’uso, anche parziale, dell’unità immobiliare ed esercitare nella stessa attività incompatibili con l’uso abitativo o pericolose o antigieniche: pena la risoluzione del contratto.

**8.** Il conduttore non potrà apportare nessuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali ed alla loro destinazione o agli impianti esistenti senza il consenso scritto del locatore. E’ fatto assoluto divieto al

subaffitto, totale o parziale, dell’unità immobiliare, alla cessione del contratto o al suo conferimento.

**9.** Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivare a sé o ai suoi conviventi o a terzi a causa del comportamento proprio e dei propri

conviventi, nonché per fughe di gas, emanazioni nocive, incendio, allagamento, scoppio o altro, nonché per

interruzioni incolpevoli dei servizi.

**10.** A garanzia della normale tenuta dell’unità immobiliare viene costituito un deposito cauzionale di Euro ………….. (………………………..), produttivo di interessi legali, che verranno corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno a sua richiesta.

Il deposito cauzionale sarà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione e dalla riconsegna materiale dell’immobile, previa verifica dello stato di riconsegna dell’alloggio.

**11.** Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell’acqua nonché dell’energia elettrica, del riscaldamento, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine e per le forniture degli altri servizi comuni, per la tassa di raccolta rifiuti, per il passo carraio, nonché per i tributi sostitutivi ed indivisibili.

**12.** Nel caso in cui il locatore intendesse vendere o locare l’unità immobiliare, il conduttore è tenuto a consentire la visita alla stessa unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore, con l’esclusione dei giorni festivi, previo avviso e accordo anche verbale.

**13.** Il locatore concede /non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell’immobile locato.

**14.** Il locatore concede /non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto.

**15.** Le spese di registrazione e i bolli del presente contratto e per le ricevute conseguenti e le spese per la stesura del contratto vanno suddivise in parti uguali. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto (anche annuale in mancanza della opzione della “cedolare secca”), comunicandone notizia al conduttore. Questi dovrà corrispondere la quota di spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto anche una delle Organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

**16.** 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.

**17.** Le spese giudiziarie dello sfratto per morosità e per finita locazione, per l’esecuzione e per il recupero delle somme dovute al locatore, sono a carico del conduttore; quelle per licenza per finita locazione sono a carico del locatore.

**18.** Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali solamente in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione (D.Lgs. 196/2003).

**19.** Per dirimere ogni controversia dovesse insorgere in merito all’interpretazione del presente contratto, per l’applicazione dei parametri di cui al punto 4 e per l’individuazione della tipologia degli interventi manutentivi di cui all’accordo provinciale, richiamato al punto 21, le parti convengono di previamente accedere alla Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica, formata dalle OO.SS. sottoscrittrici del contratto tipo depositato presso il Comune di Voghiera, secondo i contenuti inerenti l’art. 6, comma 2, del D. Interministeriale 30/12/2002 n. 10.774.

In caso di insuccesso le parti dovranno rivolgersi all’Istituto della Mediazione, anche per la corretta esecuzione delle clausole contrattuali (salvo per motivo di licenza o sfratto per morosità).

**20.** La richiesta di intervento della Commissione di Conciliazione suddetta non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

**21.** Per la ripartizione fra locatore e conduttore degli oneri accessori le parti fanno riferimento alla TABELLA “Oneri Accessori” dell’ALLEGATO G del Decreto Interministeriale sopra riportato come da integrazioni dell’accordo territoriale.

Per una più corretta e specifica applicazione della suddivisione degli oneri accessori le parti si avvarranno sia dell’accordo provinciale concordato fra le OO.SS. che hanno sottoscritto il contratto tipo depositato presso il Comune di Voghiera che degli usi locali. Per dirimere le controversie che dovessero insorgere in merito all’applicazione degli oneri accessori e per la loro ripartizione le parti convengono di previamente accedere alla Commissione di Conciliazione di cui al punto 19.

**22.** Per l’eventuale libretto di alloggio, da redigere in presenza di abitazioni che per vetustà o altro hanno evidenti necessità di interventi manutentivi, le parti possono concordare l’accettazione dello stato di fatto per quanto riguarda l’unità immobiliare locata, stabilendo un adeguato canone mediante la sottoscrizione del libretto stesso, fatto salvo, naturalmente, che gli impianti, se esistenti, devono essere a norma di Legge.

**23.** Qualunque modifica al presente contratto non può essere apportata e non può essere approvata se non

mediante atto scritto (con l’assistenza delle OO.SS. sopra indicate, se presenti alla sua prima stipulazione) specificamente approvato nelle clausole modificate, pena l’annullabilità del contratto.

**24.** Per dirimere le controversie relative all’esecuzione del presente contratto e delle sue clausole (esclusi i

procedimenti di licenza e sfratto per finita locazione o per morosità e le controversie di cui ai punti 19 e 21)

le parti convengono di previamente esperire la procedura di mediazione di cui al D. Lgs. 4/3/2010 n. 28, il cui eventuale verbale di conciliazione verrà accettato e posto in applicazione senza remore. In caso di mancata conciliazione le parti potranno rivolgersi alla giurisdizione ordinaria.

**25.** Il presente contratto è da considerarsi “nullo” se non esattamente conforme al contratto tipo depositato in Comune, oppure se modificato eliminando clausole inderogabili o aggiungendo clausole peggiorative per il conduttore. Le parti, se chiedono l’assistenza della propria Associazione Sindacale per la redazione corretta dei contratti, possono ottenere la certificazione delle Associazioni intervenute nel contratto, sollevando con ciò l’onere del Comune interessato alla verifica dei presupposti per la riduzione delle imposte locali.

Il conduttore dichiara di avere preso visione e ricevuto dal locatore copia dell’APE (certificato prestazione energetica).

Letto, confermato e sottoscritto.

Voghiera, lì

Il Locatore Il Conduttore

**Criteri per la determinazione del canone concordato (scheda di calcolo consegnata a parte):**

Zona: Mq. - Condizionamento: - Ascensore: - Posto Auto: - Doppi Servizi: - Edificio fino a 4 unità: - Condominio Organizzato: - Verde Esclusivo: - Porta Blindata: - Doppi Vetri: - Riscaldamento: - Impianto Acqua: - Alloggio Antigenico: - Bagno completo e interno: - Manutenzione Alloggio:

- Hanno assistito le parti nella stesura del presente contratto di locazione le seguenti OO.SS. della proprietà e dell’inquilinato:

Timbro Timbro

dell’Associazione della Proprietà dell’Associazione dell’Inquilinato

(firma del rappresentante) (firma del rappresentante)