

ALL. A

# CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA A CANONE CONVENZIONATO

(legge 9 dicembre 1998, n. 431 articolo 2, comma 3; D.M. 30-12-2002)

Il/La Sig./Sig.ra/ Soc. \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ abitante in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ prov. \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ di seguito  
denominato/a locatore (assistito/a da \_\_\_\_\_ in persona di \_\_\_\_\_)

## CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_

C. F. \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ identificato/a  
mediante documento: \_\_\_\_\_ di seguito denominato/a conduttore  
(assistito/a da \_\_\_\_\_ in persona di \_\_\_\_\_) che accetta, per sé e per  
i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_ scala  
\_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_ composta di n. \_\_\_\_\_ vani, oltre cucina e servizi, dotata altresì dei seguenti elementi accessori  
\_\_\_\_\_ (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa

singola, posto macchina in comune o meno, ecc.);

In base a quanto stabilito nell'Accordo territoriale vigente, la superficie convenzionale complessiva dell'anzidetta unità  
immobiliare è di mq \_\_\_\_\_;

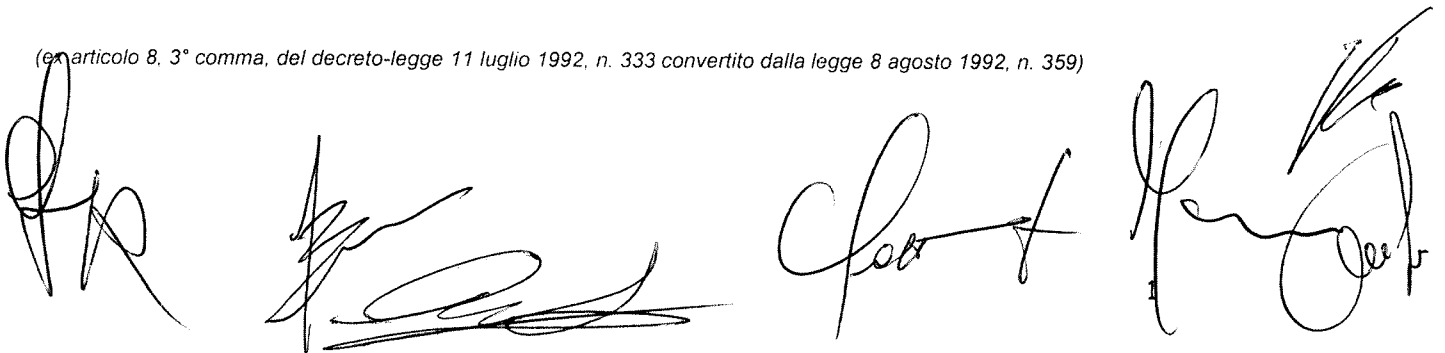
non ammobiliata / ammobiliata (1) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti ed allegato al presente contratto di  
cui ne fa parte integrante.

### TABELLE MILLESIMALI:

proprietà \_\_\_\_\_, riscaldamento \_\_\_\_\_, acqua \_\_\_\_\_, altre \_\_\_\_\_.

Comunicazione estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

(ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359)



- Appartamento: Foglio \_\_\_\_\_, Mappale \_\_\_\_\_, Sub. \_\_\_\_\_, Classe \_\_\_\_\_,

- Garage: Foglio \_\_\_\_\_, Mappale \_\_\_\_\_, Sub. \_\_\_\_\_, Classe \_\_\_\_\_;

Codice fiscale del locatore : \_\_\_\_\_.

Il locatore assicura il conduttore, che conviene, circa la conformità degli impianti collocati all'interno dell'alloggio suddetto e di quelli condominiali alla normativa di sicurezza vigente.

Il conduttore ritira dal locatore le copie della documentazione amministrativa e tecnica inerente la sicurezza di tutti gli impianti dell'alloggio che, dal momento della costruzione, sono stati prodotti e sono ora in possesso del locatore.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2. del citato DPR (*Estratto dell'art.11 comma 2: Nel caso di unità immobiliari dotate di impianti termici individuali la figura dell'occupante, a qualsiasi titolo, dell'unità immobiliare stessa subentra per la durata dell'occupazione, alla figura del proprietario, nell'onere di adempiere agli obblighi previsti dal presente regolamento e nelle connesse responsabilità limitatamente all'esercizio, alla manutenzione dell'impianto termico ed alle verifiche periodiche di cui al comma 12*). Inoltre prende in consegna il libretto d'impianto o copia del libretto di centrale (per impianti con potenzialità superiore a 35 kW).

Il locatore dichiara di aver consegnato al conduttore la documentazione A.P.E. (Attestato di prestazione energetica) di cui alla Legge 3 agosto 2013, n. 90 e successive integrazioni.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

#### **Art. 1. (Durata)**

Il contratto è stipulato per la durata di n. \_\_\_\_\_ anni, a decorrere dal \_\_\_\_\_ sino al \_\_\_\_\_ e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, 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 l'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato art.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 riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito 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.

## Art. 2 (Canone)

**Il canone annuo di locazione**, secondo quanto stabilito:

- dall'Accordo territoriale sulle locazioni abitative applicabile nel Comune di Firenze definito tra CONFEDILIZIA, APPC, ASPPI, CONFAPI, UPPI, CONIA, SICET, SUNIA, UNIONE INQUILINI, depositato il 18/05/2009 e l'integrazione stilata per correggere un errore materiale dell'art. 16 depositata in data 28/05/2009 entrambi presso il Comune di Firenze,

- dal Disciplinare approvato dalla Giunta Comunale con delibere n. 352 del 12/10/2010, n. 25 del 24/02/2011 e successive integrazioni,

**è convenuto** in base ai seguenti elementi:

Sup. utile calpestabile mq. \_\_\_\_\_, Garage privato mq. \_\_\_\_\_ x 0,50 = mq. \_\_\_\_\_, Posto auto comune mq. \_\_\_\_\_ x 0,30 = mq. \_\_\_\_\_, Balcone - Terrazzo mq. \_\_\_\_\_ x 0,25 = mq. \_\_\_\_\_, Cantina mq. \_\_\_\_\_ x 0,25 = mq. \_\_\_\_\_, Superficie scoperta privata mq. \_\_\_\_\_ x 0,15 = mq. \_\_\_\_\_, Superficie a verde condominiale (riferita ai millesimi di proprietà) mq. \_\_\_\_\_ x 0,10 = mq. \_\_\_\_\_, **Superficie convenzionale totale: mq. \_\_\_\_\_**

Tipologia \_\_\_\_\_, Zona omogenea \_\_\_\_\_ Coefficiente di zona omogenea a mq. € \_\_\_\_\_, Maggiorazione applicata per durata del contratto oltre il 3+2 \_\_\_\_\_ % , Maggiorazione applicata per alloggio totalmente/parzialmente arredato \_\_\_\_\_ % , **in Euro** \_\_\_\_\_ annui già ridotto, al minimo, del 15% in applicazione del Disciplinare approvato dal Comune di Firenze con deliberazione nr. 352/10 e nr. 25/11, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero in n.



3

\_\_\_\_\_ rate eguali anticipate di euro \_\_\_\_\_ ciascuna oltre acconto per oneri accessori di euro \_\_\_\_\_ ,  
salvo conguaglio a fine anno.

Il canone, dall'inizio del secondo anno di locazione, verrà aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75% della variazione ISTAT accertata. In caso di scelta dell'opzione della cedolare secca, la variazione ISTAT suddetta non verrà applicata.

### **Art. 3. (Deposito Cauzionale)**

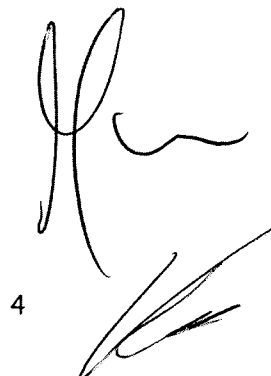
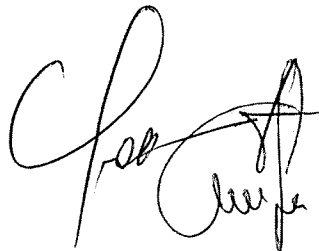
A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa / non versa (1) al locatore (che con la firma del contratto, ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro \_\_\_\_\_ pari a n. \_\_\_\_\_ mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva - salvo che la durata contrattuale minima non sia superiore ad anni quattro, ferma la proroga del contratto per due anni – di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. 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.

In alternativa a quanto sopra si contraggono altre forme di garanzia quali: \_\_\_\_\_

### **Art. 4. (Oneri accessori)**

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A. Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire – in sede di consuntivo – 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 consuntivo dell'anno precedente.

### **Art. 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 notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

**Art. 6. (Pagamento, risoluzione e prelazione)**

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'art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392. La vendita dell'unità immobiliare locata – in relazione alla quale viene/non viene concessa la prelazione al conduttore – non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

**Art. 7. (Uso)**

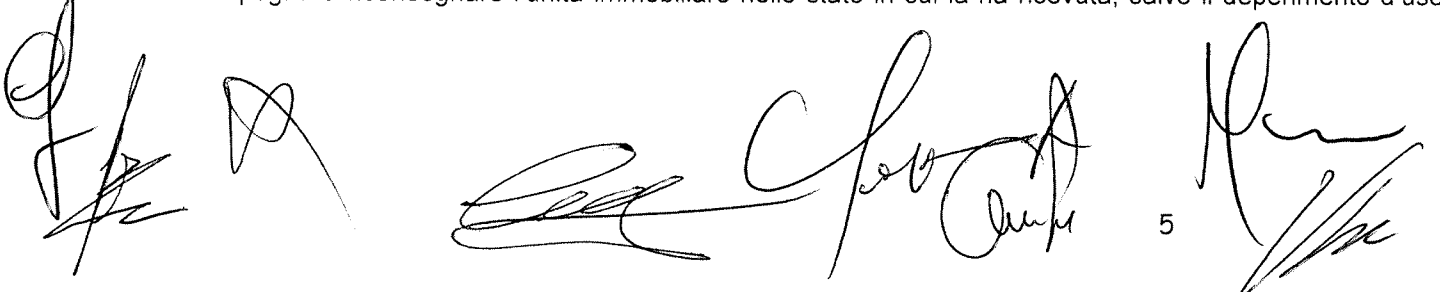
L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone con lui conviventi \_\_\_\_\_ . Il conduttore s'impegna immediatamente e comunque non oltre 30 giorni dalla data d'inizio del contratto, a presentare la domanda per richiedere la residenza nel Comune di Firenze. Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione sia totale che 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. 4040/1988.

**Art. 8. (Recesso del conduttore)**

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno 6 mesi prima.

**Art. 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 la ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso,



5

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. E' 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'art. 1590 Codice Civile di quanto segue: \_\_\_\_\_

**Art .10. (Modifiche e danni)**

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ad alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso del locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti indipendenti dal locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

**Art. 11. (Assemblee)**

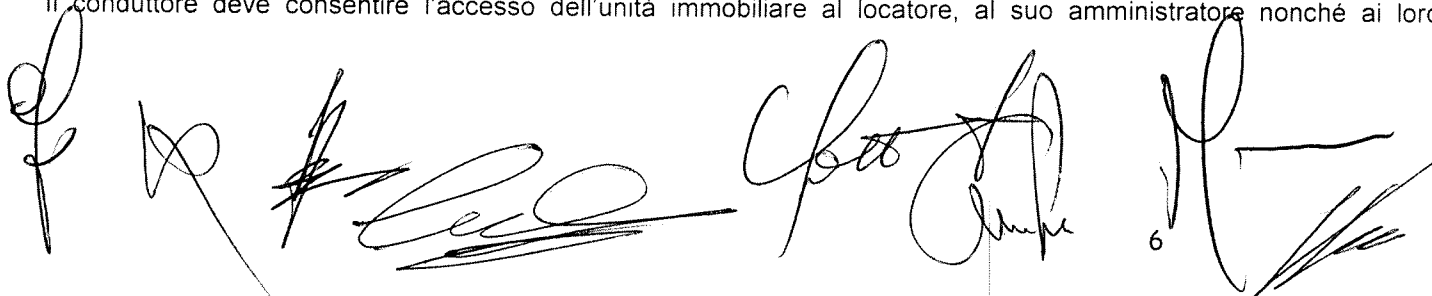
Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle 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.

**Art. 12. ( Impianti )**

Il conduttore – in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata – si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso d'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.

**Art. 13. (Accesso)**

Il conduttore deve consentire l'accesso dell'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro



Handwritten signatures of the parties involved in the contract, including the landlord, the tenant, and possibly witnesses or administrators.

incaricati ove gli stessi ne abbiano – motivandola – ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita una volta la settimana, per almeno due ore.

**Art. 14. ( Commissione di conciliazione )**

La commissione di conciliazione, 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'art. 4, comma 2 della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo – che svolge funzioni di presidente – sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

**Art. 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 di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente 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 (legge n. 675/96). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge 431/98 e all'Accordo territoriale.

ALTRE CLAUSOLE: il pagamento delle spese accessorie avverrà tramite accordo da proporsi in n. \_\_\_\_\_ rate di euro \_\_\_\_\_, salvo conguaglio annuale.

Letto, approvato e sottoscritto li,

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE



The image shows several handwritten signatures in black ink. On the left side, there are three distinct signatures. On the right side, there are two larger, more complex signatures. The signatures are written over a vertical dotted line that separates the 'IL LOCATORE' (landlord) and 'IL CONDUTTORE' (tenant) sections.

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 del presente contratto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

**Nota: 1 – Depennare la voce che non interessa**

Altre clausole

**AUTOCERTIFICAZIONE**

I sottoscritti \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_

Avendo sottoscritto in data \_\_\_\_\_ un contratto di locazione ad uso (affitto concordato) ai sensi dell'art. 2 c. 3 lg.9-12-1998, n.431 per un appartamento sito in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, il cui canone annuo di locazione, è stato stabilito in euro \_\_\_\_\_ al mq. (pari a euro \_\_\_\_\_ annuali) in conformità all'accordo depositato presso il Comune di Firenze in data 18/05/2009, richiedono che all'imposta di registro su detto contratto venga applicata l'agevolazione prevista (riduzione al 70%) secondo l'art. 8 comma 1 della suddetta legge 9-12-1998, n. 431.

IL LOCATORE

in fede

IL CONDUTTORE

FACOLTATIVA

**CERTIFICAZIONE DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI ALL' ACCORDO TERRITORIALE**

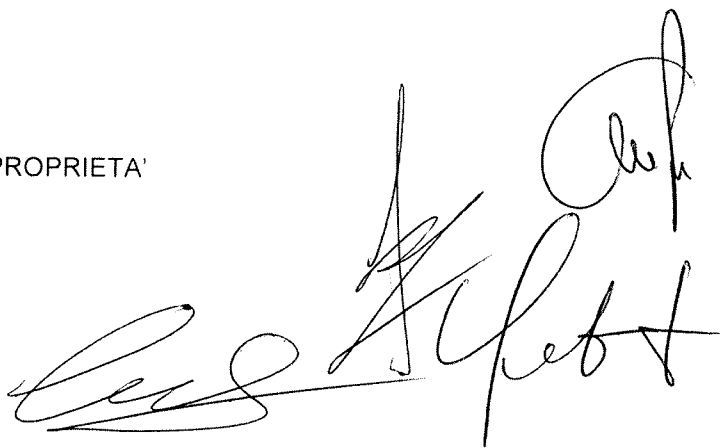
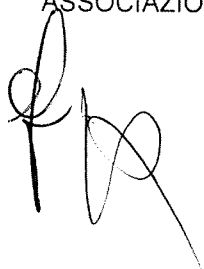
Le associazioni della proprietà e dell'inquilinato dichiarano che il canone di locazione pattuito rientra, secondo le dichiarazioni delle parti, nei parametri previsti dell'accordo territoriale depositato presso il Comune in data 18/05/2009.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

ASSOCIAZIONE PROPRIETA'

SINDACATO INQUILINI





**ALLEGATO B**

Modello di contratto di locazione abitativa di natura transitoria

(15-3-2017 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA Serie generale - n. 62)

**LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA**

*(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)*

Il/La sig./soc. (1) ..... di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (2) ..... in persona di ..... ) concede in locazione al/ alla sig. (1) ..... di seguito denominato/ a conduttore, identificato/a mediante (3) ..... (assistito/ a da (2) ..... in persona di ..... ), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

**A)** l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. ) ..... non ammobiliata/ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

**B)** una porzione dell'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. ) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo (5) : ..... non ammobiliata/ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare : .....
- b) prestazione energetica: .....
- c) sicurezza impianti .....
- d) tabelle millesimali: proprietà ..... riscaldamento ..... acqua ..... altre .....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Articolo 1**

*(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di ..... mesi/giorni (6), dal ..... al ..... ,  
allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

**Articolo 2**

*(Esigenza del locatore/conduttore) (4)*



A) Il locatore/conduuttore, nel rispetto di quanto previsto dal 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 n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'Allegato B - e dall'Accordo territoriale tra ..... depositato il ..... presso il Comune di ....., ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra..... in data.....(7) dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto....., e che documenta, in caso di durata superiore a 30 giorni, allegando .....

B) Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 4 del decreto Ministero delle infrastrutture e trasporti, ex art. 4 comma 2 legge 431/98, e dall'Accordo territoriale tra..... depositato il ..... presso il Comune di ....., ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra..... (7) in data..... le parti concordano, assistite con il supporto, quanto al locatore da .... in persona di ..... e quanto al conduuttore da ..... in persona di ..... che la presente locazione ha natura transitoria per il seguente motivo.....

*(Il presente periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

### Articolo 3

*(Inadempimento delle modalità di stipula)*

Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula previste dall'art. 2, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del decreto dei Ministri delle infrastrutture e dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98.

In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, senza giustificato motivo, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il conduuttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

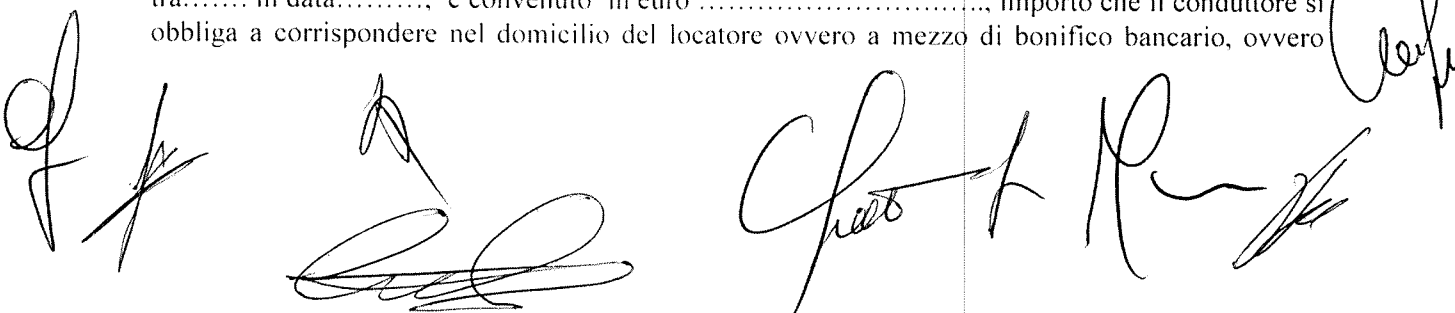
*(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

### Articolo 4

*(Canone)*

A. Il canone di locazione è convenuto in euro ....., importo che il conduuttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero ..... in n. .... rate eguali anticipate di euro .....ciascuna, alle seguenti date: .....(4)

B. Nei Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale depositato il ..... presso il Comune di ....., ovvero dall'Accordo integrativo (7) sottoscritto tra..... in data....., è convenuto in euro ....., importo che il conduuttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero



....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....(4).

*(Il periodo B non si applica nei contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

C. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date:

..... (4)

*(Il periodo C non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

#### Articolo 5

*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a n. .... mensilità del canone (8), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia: .....(9)

#### Articolo 6

*(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 e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato B.

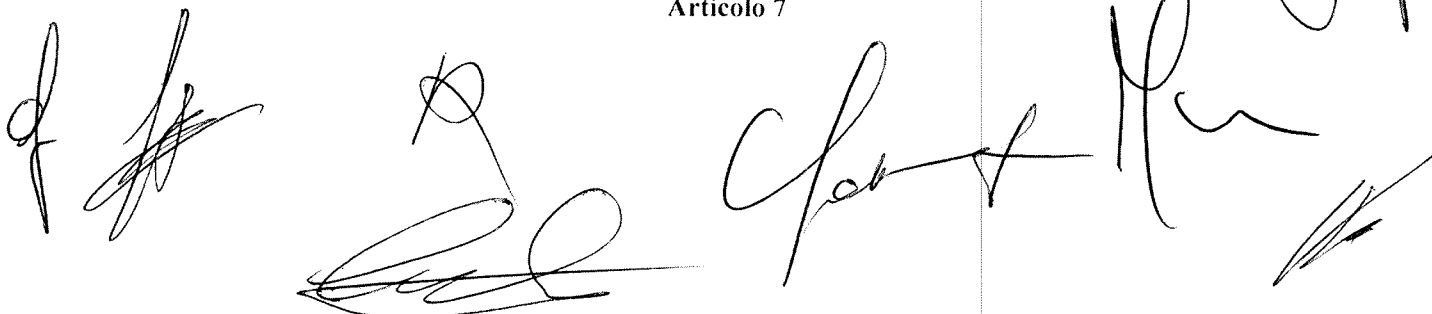
In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette 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. (10)

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro .....).

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro..... (11), salvo conguaglio.

*(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

#### Articolo 7



*(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, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431/98.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. **(12)**

*(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

### **Articolo 8**

*(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, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque 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 n. 392/78.

### **Articolo 9**

*(Uso)*

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi: .....

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. 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 del 1988.

### **Articolo 10**

*(Recesso del conduttore)*

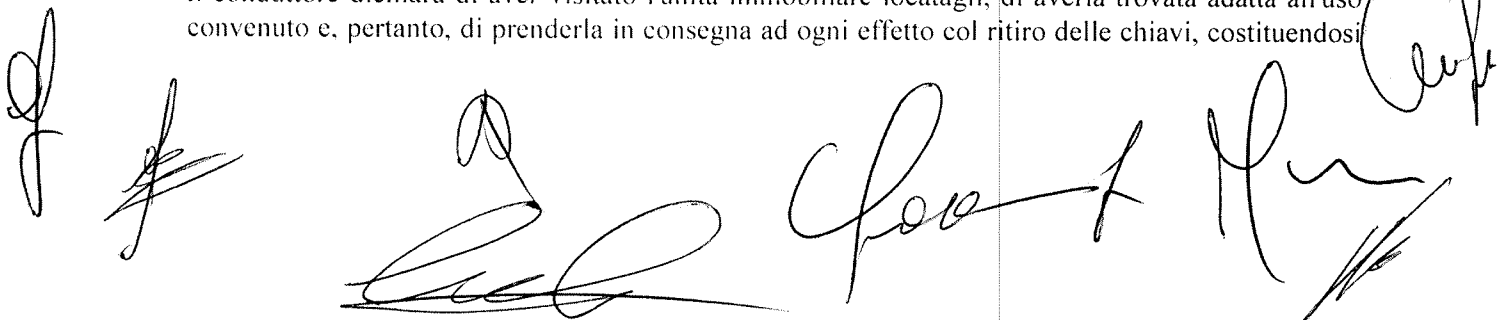
Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno ..... prima.

*(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

### **Articolo 11**

*(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:...../ di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

### **Articolo 12**

*(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 13**

*(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.

*(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

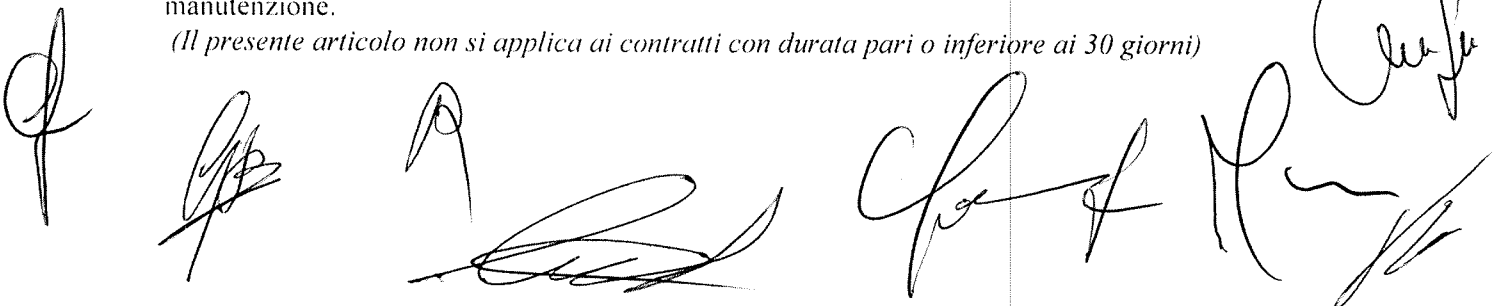
### **Articolo 14**

*(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.

*(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*



### **Articolo 15**

*(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 locare l'unità immobiliare, in caso di recesso anticipato del conduttore, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

..... (4)  
*(Il secondo periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

### **Articolo 16**

*(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 431/98, 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 sopracitato decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

### **Articolo 17**

*(Varie)*

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese 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).

The image shows several handwritten signatures in black ink at the bottom of the page. There are approximately seven distinct signatures, some appearing to be initials or full names, representing the parties to the contract.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole .....  
...

Letto, approvato e sottoscritto

....., li .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente degli articoli 1341 e 1342, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (*Esigenza del locatore/conduttore*), 3 (*Cessazione delle condizioni di transitorietà*), 4 (*Canone*), 5 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 6 (*Oneri accessori*), 8 (*Pagamento, risoluzione*), 9

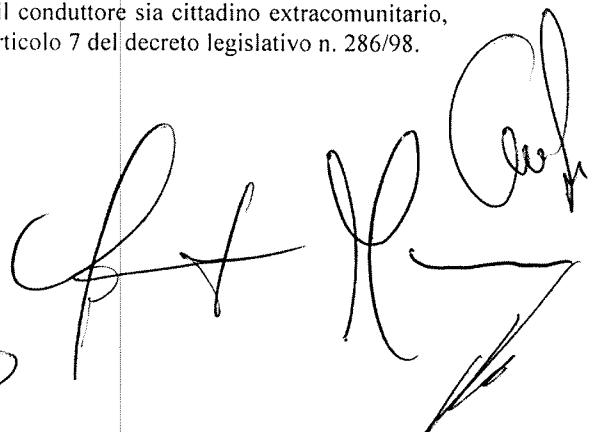
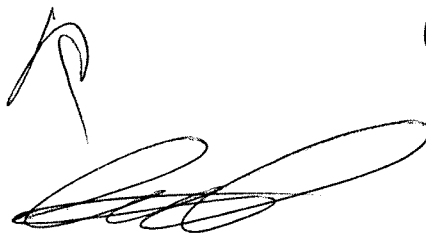
(*Uso*), 10 (*Recesso del conduttore*), 11 (*Consegna*), 12 (*Modifiche e danni*), 14 (*Impianti*), 15 (*Accesso*), 16 (*Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale*) e 17 (*Varie*) del presente contratto.

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.
- (2) L'assistenza è facoltativa.
- (3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. 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.
- (4) Cancellare la parte che non interessa.



- (5) 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.
- (6) La durata massima è di mesi diciotto.
- (7) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori)
- (8) Massimo tre mensilità.
- (9) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.
- (10) 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 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. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato B - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella 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) .....
- g) .....

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 risulta 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. E' 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 euro ....., da corrispondere in .....rate alle seguenti scadenze:

al .....euro

..... al

.....euro

..... al

.....euro

..... al .....

euro ..... salvo conguaglio.

(11) indicare: mensile, bimestrale, trimestrale ecc.

(12) 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.

