CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

**stipulato ai sensi dell’art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n.431**

**e del D.M. 30 dicembre 2002 e D.M. 16 gennaio 2017**

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

nato a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

residente a/sede legale in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_)

Via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

n.civico\_\_\_\_\_\_\_C.F \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_P. IVA \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**di seguito denominato/a Locatore**

 **concede in locazione a**

il/la Sig/ra)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

residente in\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(……)

Via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ n. civico \_\_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**di seguito denominato/a conduttore**

che accetta , per sé e i suoi aventi causa, l’unità immobiliare posta in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Via \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_n. civico\_\_\_\_, piano\_\_\_\_

scala \_\_\_\_\_\_\_\_, interno \_\_\_\_\_\_\_\_, composto di n. \_\_\_\_\_\_\_\_ locali, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (*indicare quali*: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

superficie (DPR 138/98) mq \_\_\_\_\_\_\_ non ammobiliato / *ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dalle parti*.

Comunicazione ex art. 8, 3° comma, d.l. 11 luglio 1992 n. 333 (convertito dalla legge 8 agosto 1992 n. 359)

Estremi catastali identificativi dell’unità immobiliare: Foglio\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Particella(Map./Num.)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Subalterno\_\_\_\_\_\_\_\_\_Categoria Catastale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Rendita Catastale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ porzione/intera\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti :\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti**:

**ARTICOLO 1 (Durata) –** Il contratto è stipulato per la durata di anni \_\_\_\_\_\_\_\_\_ .dal \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 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 all’art. 3 della legge 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 dellascadenza. 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 la detta 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).** – Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall’Accordo territoriale tra
Assocasa, Confabitare Milano, Feder.Casa ed Unioncasa e depositato in data 12/6/2023 presso il Comune di Milano è convenuto in euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario, (ovvero \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), in n. \_\_\_\_\_\_\_\_ rate eguali anticipate di euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ciascuna, alle seguenti date \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura del **75%** della variazione ISTAT .

**ARTICOLO 3 (Deposito cauzionale).** A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma del contratto ne rilascia in caso quietanza, una somma di euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pari a \_\_\_\_\_\_ mensilità del canone.

Tale deposito cauzionale, non imputabile a conto pigioni, produrrà interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione o alla fine della locazione.

Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, o comunque alla consegna delle chiavi, previo verifica in luogo dello stato in cui viene riconsegnato l’immobile stesso e sempre che, il conduttore abbia adempiuto a tutto gli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

In caso di danni riscontrati nell’immobile, ne verrà determinato l’ammontare che sarà dedotto dall’importo del deposito cauzionale qui versato, salvo ulteriori conguagli da versare dal conduttore al locatore, nel caso in cui l’ammontare dei danni e/o riparazioni fosse superiore alla cauzione qui versata.

**ARTICOLO 4 (Oneri accessori).** Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto 16 gennaio 2017 emanato dal Ministro delle infrastrutture e trasporti di concerto con il Ministro dell’economia e delle finanze, ai sensi dell’art. 4, comma 2, della legge 431/98. Tale valore, pari a €.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) dovrà pagarsi con le stesse modalità di versamento del canone, in \_\_\_\_ rate anticipate di €. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ciascuna scadente il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ salvo conguaglio a fine esercizio come da consuntivo dell’amministratore del condominio.

**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 ed alle sue eventuali rinnovazioni, 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 che abbiano prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

**ARTICOLO 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 concessa la prelazione al conduttore – non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Interamente a carico del conduttore è la Tassa Smaltimento Rifiuti Solidi Urbani come anche le utenze personali.

Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni degli elettrodomestici, l’ordinaria manutenzione annuale della caldaia per la produzione di acqua calda e riscaldamento, così come le analisi dei fumi, prescrizione biennale.

**ARTICOLO 7 (Uso).** - L’immobile dovrà essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore.

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, 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. 404/1998.

Il conduttore (o i conduttori) si impegnano a segnalare all’autorità competente il nominativo di eventuali ospiti, ai sensi della vigente normativa antiterrorismo.

**ARTICOLO 8 (Recesso del conduttore)** – E’ facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi a mezzo 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 con il 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 tale 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 di compiere atti e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

**ARTICOLO 10 (Modifiche e danni)** - Il conduttore non potrà 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 i danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

**ARTICOLO 11 (Accesso)** – Il conduttore deve consentire l’accesso all’unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ovi gli stessi ne abbiano – motivandola – ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o affittare l’unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita alla locatrice o ad agenzie immobiliari dalla stessa incaricate per la visita, per almeno due ore a settimana secondo gli orari fissati dalle consuetudini locali, con esclusione dei giorni festivi e previo accordo tra le parti.

**ARTICOLO 12 (Commissione di conciliazione)** – La Commissione di Conciliazione, di cui all’art. 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 tra appartenenti alla 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

**ARTICOLO 13 (Varie)** - 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 (legge 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 delle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all’Accordo territoriale.

**ARTICOLO 14 (Tentativo obbligatorio di mediazione).** Le parti convengono che tutte le controversie relative all’interpretazione e/o alla gestione del presente contratto saranno devolute al tentativo obbligatorio di mediazione previsto dal Regolamento dell’Organismo di Conciliazione Forense di Competenza.

**ARTICOLO 15 (Prestazione Energetica)** Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell’Attestato, in ordine alla Attestazione della Prestazione Energetica degli edifici come previsto dal Dlg n. 145 del 24/12/2013.

**ARTICOLO 16 (Cedolare Secca)** Si precisa che per l’anno fiscale in corso la proprietà ha esercitato l’opzione di adesione alla cedolare secca, così come previsto dal D. Lg. 14.03.2011 n. 23 e che pertanto, fino ad eventuale revoca dell’opzione stessa, non sarà applicata alcuna indicizzazione del canone.

La scelta dell’opzione di adesione alla cedolare secca esonera anche le spese di cui all’art. 5 (spese di bollo e di registrazione)

**ARTICOLO 17 – (Autorizzazione comunicazione dati)** I contraenti autorizzano reciprocamente la comunicazione a terzi dei propri dati personali del caso di adempimenti connessi con il rapporto di locazione ai sensi della normativa vigente - Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n.196 e ss.mm.ii e Regolamento Generale UE sulla protezione dei dati personali N. 679/2016 - General Data Protection Regulation

**ARTICOLO 18 – (Elezione di domicilio)** A tutti gli effetti del presente contratto, compreso la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati, ove egli non li occupi o comunque detenga, presso l’ufficio di segreteria del Comune ove è situato l’immobile locato.

…………………………………………………………………………………………………………

…………………………………………………………………………………………………………

…………………………………………………………………………………………………………

…………………………………………………………………………………………………………

…………………………………………………………………………………………………………

…………………………………………………………………………………………………………

…………………………………………………………………………………………………………

Letto, approvato e sottoscritto

………………., li ………………

IL LOCATORE IL CONDUTTORE

 **………..…………………………. ………………….………………………**

Le parti danno atto che tutte le clausole del presente accordo sono state tra le stesse negoziate e discusse e che non abbisognano, conseguentemente, di espressa esplicita approvazione ex art. 1342 CC.

 IL LOCATORE IL CONDUTTORE

 **………..…………………………. ………………….………………………**