

## LOCAZIONE ABITATIVA

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

Istituzione Veneziana (C.F. 80012150274), con sede in Venezia, Dorsoduro n. 948, in persona del Segretario Direttore, \_\_\_\_\_, cf \_\_\_\_\_, di seguito denominata locatore, concede in locazione a \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, di seguito denominato conduttore, che accetta per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_, composta di n. \_\_\_\_\_ vani

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:
  
- b) prestazione energetica: cod. identificativo \_\_\_\_\_

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

### Articolo 1 - Durata

Il contratto è stipulato per la durata di 3 anni, 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 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.

### Articolo 2 - Canone

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra CONFEDILIZIA – ASSOCIAZIONE PROPRIETA' EDILIZIA -U.P.P.I. – SINDACATO UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI -A.S.P.P.I. – ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI - S.U.N.I.A. -S.I.C.E.T. -U.N.I.A.T. -UNIONE INQUILINI e depositato il 28/03/2018 presso il Comune di Venezia, è convenuto in Euro \_\_\_\_\_ ( \_\_\_ / \_\_\_ ), che il conduttore si obbliga a corrispondere

nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario in n. 12 rate eguali anticipate di Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_/\_\_\_) ciascuna, scadenti il giorno 28 di ogni mese.

A partire dal secondo anno il canone sarà aggiornato annualmente e automaticamente nella misura pari al 75% della variazione, accertata da Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. La variazione ISTAT sarà determinata utilizzando l'indice del secondo mese anteriore a quello d'inizio della locazione;

### **Articolo 3 - 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 A. 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.

Per le spese di cui al presente articolo, ove presenti spese condominiali o spese comuni in assenza di condominio, il conduttore versa le quote spettanti come da regolamento condominiale su presentazione bilancio preventivo o su richiesta del locatore a presentazione spese spettanti e rispettando le date delle rate comunicate. Dette quote sono versate salvo conguaglio.

### **Articolo 4 - Spese di bollo e di registrazione**

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti saranno a carico del conduttore. In tale caso, il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà.

### **Articolo 5 - 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 ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

### **Articolo 6 - Uso**

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore. 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 7 - 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 8 - 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.

### **Articolo 9 - Modifiche e danni**

Il conduttore non può apportare alcuna ulteriore 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 10 - 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 11 - Impianti**

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per

la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

#### **Articolo 12 - 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.

#### **Articolo 13 - Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale**

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", allegato E al citato decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

#### **Articolo 14 - 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 e 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 rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431/1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

#### **Articolo 15 - Imposte**

Così come specificato al comma 4 del paragrafo 8.3 della Circolare n. 26/E del 1 Giugno 2011 dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento all'articolo 3 D.Lgs 14/03/2011 n. 23, per la durata del presente contratto e salvo comunicazione mediante lettera raccomandata che si riserva di inviare al conduttore in qualsiasi momento, il locatore dichiara di NON esercitare l'opzione per il sistema denominato "cedolare secca", restando pertanto l'obbligo di corrispondere l'imposta di registro e di bollo relativa al presente contratto. A partire dal secondo anno il canone sarà aggiornato annualmente e automaticamente nella misura pari al 75% della variazione, accertata da Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno

precedente. La variazione ISTAT sarà determinata utilizzando l'indice del secondo mese anteriore a quello d'inizio della locazione.

Letto, approvato e sottoscritto

Venezia 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 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 3 (Oneri accessori), 5 (Pagamento, risoluzione), 8 (Consegna), 9 (Modifiche e danni), 11 (Impianti), 12 (accesso), 13 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale), 14 (Varie) e 15 (Imposte) del presente contratto

Venezia li, ...

Il locatore

.....

Il conduttore

.....