

LOCAZIONE ABITATIVA

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

Il Sig. I
(PT), V
d'ident
seguito denominato LOCATORE,

concede in locazione al Sig.

- a) l'unità immobiliare completamente arredata, sita in Monsummano Terme, Via Carlo Marx n. 64 int. 3 e più precisamente trattasi di appartamento posto al piano terra e composto da: soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale con bagno in camera, cameretta ed ulteriore bagno. Il tutto è corredato da spazio esterno su due lati e garage.
- b) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: foglio di mappa 8, mappale 785, sub. 12, cat. A/3, classe 8, rendita catastale Euro 336,99 (appartamento) e foglio 8, mappale 785, sub. 2, cat. C/6, classe 6, rendita catastale Euro 80,57 (autorimessa)
- c) prestazione energetica: parte conduttrice dichiara di aver ricevuto dal locatore le informazioni e la documentazione attestante il fabbisogno energetico e gli altri parametri che caratterizzano la prestazione energetica dell'immobile concesso in locazione in ossequio al D.L. 63/2013 convertito, con modificazioni, nella L. 90/2013. In particolare, viene consegnato in originale al conduttore l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal tecnico Angelo Gabriele, da cui risulta che l'immobile è classificato in classe "G". Il conduttore si obbliga a custodire nell'abitazione l'Attestato ed a riconsegnarlo al termine della locazione.
- d) sicurezza impianti: il locatore dichiara che gli impianti sono a norma di legge secondo la normativa vigente al tempo della loro installazione, come da documentazione che verrà consegnata alla parte conduttrice;
- e) tabelle millesimali: non presenti. Tutti gli impianti sono autonomi. Riscaldamento termo autonomo a metano, acqua autonoma con contatore proprio, corrente con contatore proprio.
- La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di 3 anni **dal giorno 1 Maggio 2023 al 30 Aprile 2026**, 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 hanno riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali hanno esercitato la facoltà di disdetta, i conduttori hanno diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetta 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 Confabitare Pistoia, Confedilizia, Uppi, Sictet, Sunia, Uniat depositato il 21.06.2018 presso il Comune di Monsummano Terme, con successiva adesione di ASPPI, è convenuto in **euro 6.000,00 (euro seimila/00)**, che il conduttore si obbliga a corrispondere al bonifico bancario sul Conto Corrente Bancario con IBAN

12 rate eguali anticipate di **euro 500,00 (euro cinquecento/00)**, scadenti entro il giorno 20 di ogni mese. Si precisa che le spese condominiali sono comprese nel canone mensile.

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75%, che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione.

Articolo 3
(Oneri accessori e utenze)

Sono interamente a carico del Conduttore le spese relative al servizio di pulizia, al consumo dell'acqua, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione generale, nonché del consumo dell'energia elettrica e del metano, per le quali utenze il Conduttore provvederà alle relative volture a Suo nome presso gli uffici locali di competenza.

Articolo 4
(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 corrisponderà la quota di loro 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. Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella della risoluzione, fatto salva la possibilità di revoca di detto regime.

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 dei conduttori, 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 e delle seguenti persone attualmente con loro conviventi.

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)

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno **tre mesi prima**.

Articolo 8
(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver **pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata la ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia**

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, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, che al momento della consegna l'unità immobiliare si trova complessivamente in buono stato.

Articolo 9 (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 dei locatori. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimi 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) il conduttore si riunisce 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. 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 esclusioni dei giorni festivi.

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 intervento della Commissione non determina la sospensione delle

Articolo 14
(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, i conduttori eleggono 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 e successive modifiche. 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 15
(Opzione cedolare secca)

Il locatore dichiara di esercitare l'opzione per la cedolare secca ex art. 3 comma 11 D.lgs. 23/2011, con conseguente rinuncia espressa all'aggiornamento annuale del canone di locazione sulla base delle variazioni dei coefficienti ISTAT. Il conduttore esonera espressamente il locatore dalla comunicazione prevista dall'art. 3 comma 11 L. 23/2011 in quanto l'opzione per la tassazione c.d. "cedolare secca" si deve intendere comunicata per mezzo della presente scrittura. Tale opzione vincola il locatore per tutta la durata contrattuale, salva revoca da parte dello stesso che potrà essere esercitata in qualsiasi annualità successiva con comunicazione espressa al conduttore, con conseguente applicabilità dell'aggiornamento del canone nella misura del 75% dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai e impiegati verificatosi nell'anno precedente. Tale aggiornamento sarà automatico e senza necessità di richiesta scritta del locatore.