

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

L'Edilizia Provinciale Grossetana Spa con sede in Grosseto, Via Arno 2, C. F. 01311090532, nella figura del suo Presidente e Rappresentante Legale Sig. Mario Pellegrini, nato a Isola del Giglio (Grosseto) il 22/02/1963 c.f. PLL MRA 63B22 E348T, di seguito denominato parte locatrice, concede in locazione al Sig. _____, nato a _____ il _____ e residente a _____, in via _____, n. _____, C. F. _____, di seguito denominato parte conduttrice, che accetta per sé ed i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Grosseto via Orcagna, n° _____, piano _____, int: _____, composta di n. _____ vani catastali, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori:
posto auto su corte condominiale.

1. Estremi catastali identificativi delle unità immobiliari: Fogl. - Part. - Sub. - Cat. A/ Rendita catastale Euro _____ ;
2. Prestazione energetica (A. P. E.) presente: Classe Energetica " _____".
Il conduttore dà atto di averne presa visione e ricevuta copia.
3. Sicurezza degli impianti rispettata con rilascio di relative certificazioni di conformità impianto elettrico e gas. Il conduttore dà atto di averne presa visione e ricevuta copia.

La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni.

Articolo 1
(Durata)

Il contratto è stipulato per la **durata di quattro anni**, dal _____, al _____, ed 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'art. 3 della Legge 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. La locazione massima a seguito di rinnovo tacito non potrà comunque eccedere **complessivamente i dodici anni**.

Articolo 2
(Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale tra le OO.SS. di Categoria e della Proprietà, tenuto conto del disposto del Decreto 16.01.2017 del Ministro delle Infrastrutture di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del verbale di integrazione e modifica del suddetto Accordo Territoriale depositati presso il Comune di Grosseto rispettivamente in data 21 giugno 2017 prot. N° 79871 e in data 16.03.2018 protocollo n° 39661, è convenuto in euro **0.000,00 (euro/00)**, che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore a mezzo bonifico bancario o postale ovvero altre forme di pagamento in numero **12 rate eguali anticipate di euro 000,00, ciascuna, entro la fine di ogni mese. Il Canone suddetto è da intendersi comprensivo di IVA.**

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.

Articolo 3
(Deposito cauzione e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore ha versato al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, nel caso, quietanza) una somma di euro _____, **pari a tre mensilità del canone**, non imputabile in conto canoni e produttiva 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 dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Articolo 4
(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'art. 4, comma 2, della legge 431/98 e di cui il presente contratto costituisce parte integrante e sostanziale. 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 la 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.

Articolo 5
(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone comunicazione al conduttore – che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà – e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 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.**

Articolo 6
(Pagamento, risoluzione)

Il pagamento del canone e 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 una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 7
(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi, già dichiarate in fase di domanda. Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale. Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8
(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 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 dal 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 possono 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: l'immobile risulta essere di nuova costruzione, pertanto viene consegnato in perfetto stato di conservazione.

Articolo 10
(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 11
(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 comuni. **Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione di servizi comuni.** In tal 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 12
(Impianti)

Il conduttore, in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata – si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo – restando sì d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere o 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, ai sensi della normativa del D.lgs n. 192/05, con particolare riferimento all'articolo 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 13
(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, decida di locare nuovamente l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi, oppure con le modalità che verranno al momento concordate.

Articolo 14
(Commissione di negoziazione paritetica)

La Commissione di negoziazione paritetica, 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 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 Regolamento, (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 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 l'ufficio 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 (REGOLAMENTO UE 679/2016). Per quanto non previsto nel presente contratto le parti inviano 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 dalla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo definito in sede locale siglato in data 13/03/2018.

Letto, approvato e sottoscritto:

Grosseto, li _____

Il Locatore.....

Il Conduttore.....

A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (Deposito cauzionale altre forme di garanzia), 4 (Oneri accessori), 6 (Pagamento risoluzione), 9 (Consegna), 10 (Modifiche e danni), 12 (Impianti), 13 (Accesso), 14 (Commissione di negoziazione paritetica) e 15 (Varie del presente atto).

Il Locatore.....

Il Conduttore.....