

## CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA CON OPZIONE CEDOLARE SECCA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3 e art. 1 DM 16/01/2017)

Il/La Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ ( ) in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, di seguito denominato **LOCATORE**,

### CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig./Sig.ra/Società/ \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ ( ) in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, identificato a mezzo Carta d'Identità n. \_\_\_\_\_ rilasciata dal Comune di \_\_\_\_\_, valida fino al \_\_\_\_\_, che elegge domicilio nei locali oggetto della locazione, di seguito denominato/a **CONDUTTORE**,

### CHE ACCETTA

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: \_\_\_\_\_, non ammobiliata / ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti che costituisce parte integrante del presente contratto.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: NCEU di ....., Fg. \_\_\_\_\_, Part. \_\_\_\_\_, Sub. \_\_\_\_\_, Cat. \_\_\_\_\_, Cl. \_\_\_\_\_, R.C. € \_\_\_\_\_;
- b) estremi catastali identificativi dell'unità uso autorimessa: NCEU di ....., Fg. \_\_\_\_\_, Part. \_\_\_\_\_, Sub. \_\_\_\_\_, Cat. \_\_\_\_\_, Cl. \_\_\_\_\_, R.C. € \_\_\_\_\_;
- c) prestazione energetica: A.P.E. del \_\_\_\_\_ attestante Classe Energetica \_\_\_\_\_ che il Conduttore dichiara di aver ricevuto, unitamente alle altre informazioni e documentazioni relative alle prestazioni energetiche che si allega in copia al presente contratto;
- d) Sicurezza Impianti: Dichiarazione di Conformità (DI.CO.) Impianto Elettrico alla Norma CEI 64/08 ed al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, rilasciata il \_\_\_\_\_ dalla Ditta \_\_\_\_\_; altre Di.Co. per altri 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, 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 riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato 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 sottoscritto tra CONFABITARE e ASSOCASA, in data ..... e depositato in pari data presso il Comune di ....., è convenuto in € ..... = (...../00) che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ..... [ovvero .....] in n. \_\_\_\_ rate eguali anticipate di € ....., = (...../00) ciascuna, entro il giorno \_\_\_\_ di ciascun .....

Il locatore dichiara che intende avvalersi dell'opzione di cui all'art. 3 del D. Lgs. 17/3/11, n. 23, assoggettando il canone di locazione ad un'imposta, operata nella forma della **Cedolare Secca**, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul presente contratto, salvo revoca.

Pertanto, per il periodo in cui il locatore continuerà ad avvalersi del regime della "Cedolare Secca" il locatore stesso dichiara di rinunciare, come in effetti rinuncia, all'applicazione degli adeguamenti ISTAT del canone.

Qualora il locatore dovesse in futuro rinunciare ad avvalersi del regime della "Cedolare Secca", il canone verrà aggiornato a partire da quell'anno e così per ogni anno successivo, sino all'effettiva riconsegna dell'immobile, nella misura massima del 75% della variazione dell'Indice ISTAT FOI, come precisato all'articolo 11 dell'Accordo Territoriale.

## Articolo 3

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

In conformità a quanto stabilito negli articoli 13 e 38 dell'Accordo Territoriale, a garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di € .....,00=(...../00), pari a \_\_\_\_ mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. 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.

Eventuali altre forme di garanzia: \_\_\_\_\_

## Articolo 4

(Oneri accessori)

Sono a carico del conduttore 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 ed Allegato 10 all'Accordo Territoriale - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella il locatore ed il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro 60 (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 di condominio ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, laddove l'immobile sia ubicato in un condominio, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente, ovvero, verserà direttamente all'amministratore dello stabile tutte le spese di sua competenza.

Per le spese di cui al presente contratto - fatto salvo che l'immobile sia in condominio - le parti pattuiscono che le spese comuni siano quantificate in complessive € ..... (.....) mensili che il conduttore si obbliga a versare, con le stesse modalità, unitamente al canone di locazione convenuto. Le parti convengono che la tassa sui rifiuti solidi urbani (TARI) sia interamente a carico di parte conduttrice. Sempre fatto salvo che l'immobile non sia in condominio, a fine gestione il locatore procederà con il conguaglio dare/avere che comunicherà immediatamente al conduttore. È in facoltà del locatore 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 60 (sessanta) giorni dalla richiesta del locatore, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge. Inoltre, la locatrice – esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento del 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 comuni, dandone tempestiva e motivata comunicazione al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta.

Nel caso in cui l'immobile non sia ubicato in un condominio, sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dal locatore per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi e, nel caso di spese in comune con altre unità, per la quota di sua competenza calcolata in base alla superficie locata. Sono altresì a carico del conduttore le spese per altre utenze comuni e domestiche, come risultanti dalle relative bollette o documenti equipollenti, che provvederà a pagare direttamente ovvero a rimborsare al locatore ove il costo sia stato da questo anticipato.

In caso di disaccordo con quanto stabilito dal Locatore, 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.

#### Articolo 5

*(Spese di bollo e di registrazione)*

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 revoca scritta che si riserva di esercitare in qualsiasi momento, il locatore dichiara di esercitare l'opzione per il sistema denominato "cedolare secca", restando pertanto esonerata dall'obbligo di inviare al conduttore la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di corrispondere l'imposta di registro e di bollo relativa al presente contratto. Nel caso di mancata opzione o di recesso dalla Cedolare Secca, le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute di pagamento sono a carico del conduttore. Le spese per la registrazione annuale del contratto sono poste a carico di entrambe le parti al 50%.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore 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.

#### Articolo 6

*(Pagamento)*

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli 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.

#### Articolo 7

*(Uso)*

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

**ASSOCASA LOMBARDIA**  
Ufficio zonale di Varese e Provincia  
Codice Fiscale 97950540159  
Il Segretario Regionale  
Dr. Fabio RONGHI

**Confabitare**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Sede Provinciale di Varese  
Via I. Fermi, 3 - 21100 VARESE (VA)  
Tel. 0331 770332 - C.F. 0105960121

**Articolo 8**  
*(Recesso del conduttore)*

È facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata o PEC - se in possesso di entrambe le parti - almeno 6 (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 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 di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto che - in relazione allo stato dell'unità immobiliare e degli eventuali arredi e corredi - verrà predisposto, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, apposito verbale di consegna con, se del caso, allegato rilievo fotografico.

**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 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 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 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 all'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, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: \_\_\_\_\_

**Articolo 14***(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 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 di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente, ove previsto o necessario, a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi col rapporto di locazione ai sensi del Reg. UE 2016/679 (GDPR) e successive integrazioni e modifiche.

Per quanto non previsto dal seguente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle Leggi n. 392/78 e n. 431 del 1998, dal DM 16/01/2017 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 Territoriale definito in sede locale.

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, Foro competente sarà quello del luogo ove è ubicato l'immobile.

**Articolo 16***(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 3 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 4 (*Oneri accessori*), 6 (*Pagamento*), 9 (*Consegna*), 10 (*Modifiche e danni*), 12 (*Impianti*), 13 (*Accesso*), 14 (*Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale*) e 15 (*Varie*) del presente contratto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Il sottoscritto ..... – nella mia qualità di conduttore dell'immobile oggetto del presente contratto - dichiara ad ogni conseguente effetto di legge di ricevere ed accettare – contestualmente alla sottoscrizione dello stesso - copia conforme dell'attestato di prestazione energetica depositato in data ..... a cura di ....., n° APE ....., scadenza ....., Classe energetica "....."

\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_

IL CONDUTTORE

FACSIMILE NON UTILIZZABILE

**ASSOCASA LOMBARDIA**  
Ufficio zonale di Varese e Provincia  
Codice Fiscale 97950540159  
Il Segretario Regionale  
Dr. Fabio RONGHI

**Confabitare**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Sede Provinciale di Varese  
Via E. Fermi, 3 - 21013 GALLARATE (VA)  
Tel. 0331 770354 - C.F. 91073960121