

- CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO [3+2] (Art. 15 Accordo locale) -
Ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431
ACCORDI Territoriali Comune di Spoleto Prot.: n° 11676 del 22.02.23 -
Firmati da UPPI, SAI CISAL e ASSOCASA in seguito da altri Sindacati di Categoria
con rif. al DM. 16.01.17 - Opzione Cedolare secca 10%

Sig. _____ nato a _____ il _____
residente a _____ Via _____ N° _____
Codice fiscale _____ **LOCATORE**

Assistito da UPPI Perugia – www.uppiperugia.it – Cod. Fisc. 02083500542 – Tel 338 810 39 84

Concede in Locazione a

Sig. _____ nato a _____ il _____
residente a _____ Via _____ N° _____
Codice fiscale _____ **CONDUTTORE CHE ACCETTA**

Appartamento mq. _____ sito a _____ via _____
composto _____

Foglio _____ Part _____ Sub _____ Cat/A _____ Rendita Catastale _____ APE _____

- Comunicazione ex art. 8, 3° comma, D.L. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla L. 8 agosto 1992, n. 359) - Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti visionato dal conduttore.

IN BASE a quanto stabilito nell'Accordo territoriale presentato in comune da UPPI Perugia, SAI CISAL e ASSOCASA in seguito, da altri Sindacati di Categoria: **la SUPERFICIE CONVENZIONALE** complessiva dell'unità immobiliare è di Mq. _____ posta in ZONA _____ SUB _____ ;

Elementi Base n. _____ + Elementi Premium n. _____ (per accordo fra le parti)

1) - DURATA DEL CONTRATTO – 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 disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

2) - RECESSO DEL CONDUTTORE – Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto, per MOTIVI GRAVI, con un PREAVVISO da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno _____ mesi prima;

- 3) - DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE** – L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone con lui conviventi.....;
- 4) - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE** – Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto;
- 5) - CANONE DI LOCAZIONE** – Il **canone annuo** di locazione, secondo quanto stabilito **dall'ACCORDO LOCALE firmatari: UPPI, SAI CISAL e ASSOCASA è convenuto in € _____** che il conduttore si obbliga a corrispondere in n. 12 rate mensili eguali **anticipate di € _____** ciascuna, scadenti, non oltre, il giorno _____ di ogni mese + condominio, mensile € _____ TOTALE € _____ da VERSARE su IBAN _____, ovvero _____ . Il canone di locazione è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei criteri e parametri qualificanti di cui agli Accordi locali. 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;
- 6) - CEDOLARE SECCA** – Le parti stabiliscono che il locatore **intende esercitare l'opzione per l'applicazione** dell'imposta sostitutiva sui canoni di locazione, **cosiddetta "cedolare secca"**, ai sensi e per gli effetti del D.L. n. 23 del 7 marzo 2011, con RINUNCIA all'aggiornamento del canone, inclusa la variazione ISTAT, durante il periodo della locazione e non sono dovute le imposte di registro iniziale e per gli anni seguenti.
- 7) - ACCESSO ALL'ABITAZIONE** – Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano – motivandola – ragione;
- 8) - CONSEGNA DELL'IMMOBILE** – Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e – così – di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo 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. E' 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, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 C.C. di quanto segue: / ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna;
- 9) - MODIFICHE, INNOVAZIONI E MIGLIORIE** – 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;
- 10) - ESONERO DI RESPONSABILITÀ** – Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi;
- 11) - DEPOSITO CAUZIONALE** – A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso quietanza), COME DEPOSITO CAUZIONALE una somma di € _____, **00 = non imputabile** in conto pigioni e produttive di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Eventuali altre forme di garanzia _____;
- 12) - ONERI ACCESSORI** – Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella Oneri Accessori" allegata all'Accordo Locale deposito in Comune. In ogni caso sono a carico del conduttore-

re le spese inerenti _____ . Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro..... salvo conguaglio;

13) - DIRITTO DI VOTO NELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE – Il conduttore ha diritto di voto nell'assemblea condominiale. Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere 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 delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni;

14) - VENDITA DELL'IMMOBILE – Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, previo accordo delle parti;

15) - DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI VENDITA – Il conduttore non ha diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli articoli 38 e 39 della legge 27/07/78, n. 392;

16) - DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI NUOVA LOCAZIONE – Il conduttore non ha diritto di prelazione in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978;

17) - SPESE DI REGISTRAZIONE - Le spese di bollo per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone documentata notizia al conduttore che corrisponde la quota di sua spettanza pari alla metà;

18) - DOMICILIO DEL CONDUTTORE – A tutti gli effetti del presente contratto, comprese 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;

19) - MODIFICHE AL CONTRATTO – Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto;

20) - TRATTAMENTO DATI PERSONALI – 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 31 dicembre 1996, n. 675;

21) - RINVIO A NORME VIGENTI – Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio al Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30.12.2002, all'Accordo locale sopra citato, alle disposizioni del Codice Civile, alla legge 27/07/1978 n. 392, alla legge 9/12/1998 n. 431, alla legge n. 80 del 23/5/2014 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali;

22) - CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE – Ciascuna delle parti potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo Locale, anche al riguardo della determinazione del canone di locazione, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti, scelti fra gli appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo di cui trattasi, sulla base delle designazioni, rispettivamente del locatore e del conduttore; quanto a un terzo, che svolgerà eventualmente funzioni di presidente sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati, ove gli stessi di comune accordo ritengano di nominarlo;

23) - ALTRE PATTUZIONI – In caso di variazione in più o meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione Stragiudiziale di Conciliazione composta nei modi sopra indicati la quale determinerà nel termine perentorio di novanta giorni il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale o fino a nuova variazione;

24) - CERTIFICAZIONE ENERGETICA - Ai sensi dell'art. 1 comma 7 del decreto legge n. 145 del 13/12/2013, il locatore dichiara di aver consegnato l'Ape _____ al conduttore.

Per accordo tra le PARTI si dichiara quanto segue:

ELEMENTI Base di cui all'art. 7 - 8 Accordi locali - (Allegato 2)

A) vano con destinazione cucina con almeno una finestra	
B) ascensore per unità immobiliari situate oltre il 2° piano fuori terra	
C) impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto;	
D) riscaldamento centralizzato o autonomo;	
E) doppio bagno di cui almeno uno con finestra e completo di tutti gli elementi (w.c, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia);	
F) interventi di manutenzione straordinaria interna di impianti tecnologici e sanitari propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti, ultimati da non oltre dieci anni, documentabili a norma di legge;	
G) interventi di manutenzione straordinaria esterna di impianti tecnologici comuni propri dell'edificio, facciate, coperture; scale e spazi comuni interni, ultimati da non oltre dieci anni, documentabili a norma di legge;	
H) porte blindate;	
I) vetri termici;	
J) abitazione sita in un comparto in cui siano presenti almeno tre dei seguenti servizi: esercizi commerciali, uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali;	
K) appartamento sito in edificio con vetustà inferiore a 10 anni o integralmente ristrutturato negli ultimi 10 anni, così come definito da L. 392/78;	
L) edifici conformi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;	
M) edificio sottoposto ad intervento di adeguamento antisismico debitamente documentato;	
N) immobile unifamiliare (casa singola)	
O) conferma del precedente conduttore che da almeno dodici mesi sia in possesso di regolare contratto di locazione, a far data dal giorno di decorrenza del nuovo contratto;	

CALCOLO CANONE CONCORDATO: Elementi BASE n° _____

Sup. utile alloggio mq_____ (da sommare): + 20% terrazze, cantine e simili, mq_____ ; + 50% mq._____garage; + 20% superf. posto auto uso comune in autorimessa di mq_____; + 15% superf. scoperta mq._____; + 10% verde cond.le mq.____quota mill/le alloggio; -30% superf. vani altezza inferiore 1,70 mt; locaz. individuali +5%; APE: A-B + 5%; C-D +3%; G - 2%; + 20% per alloggio con superf. inferiore a mq.46 ; Arredato fino + 25%; durata oltre 3 anni + fino + 5%.

SUPERFICIE CONVENZIONALE TOTALE Mq. _____

Calcolo del Canone Concordato sugli Elementi "Base" riportati in contratto

ZONA _____; SUB/1: _____x sup. conv. ; SUB/2: _____x sup.conv; SUB/3: _____x sup.conv.

Attestato "Unilaterale" UPPI - (D.M. 16.01.17) - Cod. fisc.: 020.835.00.542

Sulla base degli Elementi OGGETTIVI dichiarati da Parte Locatrice, con l'approvazione di Parte Condittrice (con la firma al presente contratto, approvano), l'Organizzazione Sindacale UPPI Perugia, fatti i calcoli, verificati gli Elementi Oggettivi, CERTIFICA la Rispondenza normativa ed economica del presente contratto di locazione e ATTESTA che i Dati, i Parametri, i Requisiti economici con gli Elementi oggettivi Qualificanti dichiarati dalle Parti (Elementi Base), sono in linea con gli ACCORDI Locali e con il D.M.16.01.17.

REQUISITO ESSENZIALE per USUFRUIRE delle AGEVOLAZIONI FISCALI di LEGGE:
per il LOCATORE: Cedolare Secca 10%; Sconti IMU e TASI del 25%; **Riduzione del 30% su base imponibile;** **per il CONDUTTORE** (o famiglia di studente) **SCONTI fiscali fino a € 495,80.**

SPOLETO _____

Parte Locatrice

Parte Condittrice

L'ALLOGGIO è FORNITO ANCHE DI ELEMENTI PREMIUM?

Per accordo tra le PARTI si dichiara quanto segue:

+ ELEMENTI ""Premium"" ALLOGGI DI PREGIO (Vedi Art. 14, ACCORDO LOCALI) - (Allegato 2/A)

- 1- Palazzetto C/T o villino con giardino esclusivo con sup. doppia della casa.....
- 2 - Alloggio ristrutturato, finiture pregio (infissi, pareti, bagni, pavimenti)
- 3 - Alloggio fornito di mobili e arredi di pregio per oltre il 50%
- 4 - Alloggio con corpi illuminati a LED nella totalità degli ambienti o/e case GREEN o/e alta efficienza energetica (+ 10%)
- 5 - Alloggio piano "attico" con ascensore e terrazza panoramica
- 6 - Alloggio in zona di Pregio, zona storica, terrazza panoramica con o/e 2 affacci
- 7 - Alloggio con impianto solare termico, fotovoltaico, cappotto termico o Eco-Bonus.....
- 8 - Alloggio o stabile con messa in sicurezza D.L. 63/2013 (Sisma-Bonus).....
- 9- Alloggio per studente situato in un raggio di mt. 1.000 dall'università o scuola Enti o Ist. di Cultura o Parchi pubblici, aree verdi.....
- 10 - Alloggi in particolari zone di godimento per famiglie, aree verdi, aree giochi bambini, o in un raggio di mt. 1.000 dal posto lavoro.....
- 11 - Alloggio in zona di riqualificazione edilizia residenziale con parchi, giardini, piscine o/e sports liberi di tempo libero
- 12 - Alloggio posto in zona prevalentemente storico o centrale dotato di autorimessa, singola o in comune con condomini
- 13 - Alloggio in zona area verde di uso comune di sup. almeno pari al triplo della superficie dell'immobile dove è situato l'alloggio.....
- 14 - Alloggio appena ultimato o appena ristrutturato, ove il conduttore sia il primo soggetto della locazione.....
- 15 -Alloggio dotato di sistema di sicurezza o d'allarme o condominio con portiere
- 16 - Alloggio con infissi con isolamento termico o acustico e videosorveglianza.....
- 17 - Alloggio con toilette per disabili e/o ascensore per disabili o montascale
- 18 -Alloggio ristrutturato o nuovo in zone riqualificate o/e ZONE con cura dell'ORNATO
- 19 - Alloggio aperto alla CULTURA dell'INCLUSIVITA', contro ogni discriminazione per razza, ceto, culture, religioni, ecc.
- 20 - Alloggio studenti, almeno con 2 bagni, TV e INTERNET, dove si consentono contratti di locazioni individuali (+5%, per contratto)

CALCOLO CANONE CONCORDATO: Elementi BASE n° ____ + Elementi Premium n° ____ (+ ____%)

Superf. utile alloggio mq _____ (da sommare): + 50% mq. _____ garage; + 20% superf. posto auto uso comune in autorimessa di mq _____; + 20% terrazze, cantine e simili, mq _____; + 15%, superf. scoperta mq. _____; + 10%, verde cond.le mq. _____ quota mill/le alloggio; -10% Sup. oltre i 140 mq; -30% superf. vani altezza inferiore 1,70 mt; +5% locaz. individuali; + 20% per alloggio con superf. inferiore a mq.46; Arredato fino + 25%; durata oltre 3 anni + fino + 5%; APE: A-B + 5%; C-D +3%; G - 2%;

SUPERFICIE CONVENZIONALE TOTALE Mq. _____

Calcolo del Canone Concordato sugli Elementi "Base" e "Premium" riportati in contratto

ZONA _____; SUB/1: _____ x sup. conv. ; SUB/2: _____ x sup.conv; SUB/3: _____ x sup.conv.

+ N. Elementi PREMIUM

Zona Centrale: SUB /1; 1- 3 Elementi fino +15%; SUB/2 = sup. a 3 Elementi fino +35%

Zona Semicentro e Periferica SUB/1; 1-3 El. fino +10%; SUB /2: 4-6 El. fino +20%; SUB/3: sup. 6 El. fino +25%

Zona Frazioni o Rurali SUB/1; 1-3 El. fino +10% SUB/2 = sup. a 3 Elementi fino +20%

Attestato "Unilaterale" UPPI - (D.M. 16.01.17) - Cod. fisc.: 020.835.00.542

Sulla base degli Elementi OGGETTIVI dichiarati da Parte Locatrice, con l'approvazione di Parte Condittrice (con la firma al presente contratto, approvano), l'Organizzazione Sindacale UPPI Perugia, fatti i calcoli, verificati gli Elementi Oggettivi, CERTIFICA la Rispondenza normativa ed economica del presente contratto di locazione e ATTESTA che i Dati, i Parametri, i Requisiti economici con gli Elementi oggettivi Qualificanti dichiarati dalle Parti (Elementi Base e Elementi Premium), sono in linea con gli ACCORDI Locali e con il D.M.16.01.17

REQUISITO ESSENZIALE per USUFRUIRE delle AGEVOLAZIONI FISCALI di LEGGE:
per il LOCATORE: Cedolare Secca 10%; Sconti IMU e TASI del 25%; **Riduzione del 30% su base im-**
ponibile; per il CONDUTTORE (o, famiglia di studente) SCONTI fiscali fino a € 495,80.

SPOLETO _____

Parte Locatrice

Parte Condittrice
