



BOZZA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO

CONTRATTO DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO *ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431*

TRA

L'Ente ecclesiastico Parrocchia, con sede in Comune di, in Via n°, identificato con Codice Fiscale, in persona del Legale rappresentante e parroco pro-tempore, nato a (....) il, residente in Comune di, in Via n°, (Codice Fiscale) identificato con C.I. n° rilasciata dal Comune di in data ; di seguito denominato "LOCATORE",

E

il/la Signor/a nato a (....) il, residente in Comune di, in Via n°, (Codice Fiscale) identificato con C.I. n° rilasciata dal Comune di in data ; di in seguito indicato/a anche come "CONDUTTORE";

PREMESSO CHE

Il locatore è proprietario di un appartamento sito in Comune di, in Via n°

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: Sezione Foglio Particella..... Sub con categoria catastale;
- b) Codice Fiscale del locatore

CIO' PREMESSO

Si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1. - Le premesse fanno parte integrante del presente contratto.

Art. 2. - Il locatore, nella qualità di proprietario concede in locazione al conduttore, che accetta per se ed i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Comune di (....), Via n°, piano, scala....., int., composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti accessori..... (*cantina, autorimessa*)

singola, posto macchina in comune o meno, ecc.: indicare quali). L'appartamento si trova nello stato di manutenzione indicato a parte nel verbale di consegna contestualmente sottoscritto dalle parti.

Per ogni peggioramento dello stato dell'appartamento locato è responsabile il conduttore. Il locatore dichiara che l'immobile e i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge vigenti. In particolare si evidenzia che:

- Certificato di conformità per l'impianto del Gas n. prot. ... ;
- Certificato di conformità per l'impianto dell'energia elettrica n. prot. ;
- Certificato di conformità per l'impianto idro sanitario n. prot. ;
- Certificato di conformità per l'impianto di riscaldamento n. prot.

L'immobile in oggetto è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) n. del , classe, kWh/m2/anno, il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni relativamente al consumo energetico rappresentato dall'attestato insieme ad una copia dello stesso.

Art. 3. - L'appartamento è (*oppure* non è) interamente (*oppure* parzialmente) ammobiliato, come da elenco, sottoscritto dai contraenti, allegato a parte.

oppure

Si pattuisce espressamente che in caso di rottura degli elettrodomestici che corredano l'immobile il locatore non è automaticamente obbligato alla sostituzione/riparazione degli stessi ma valuterà in completa autonomia caso per caso se sostenere il costo della sostituzione/riparazione oppure nò, senza obbligo di alcun rendiconto al conduttore.

Art. 4. - Il contratto è stipulato per la durata di (*scegliere la durata tra*: tre; quattro o cinque) 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 disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Art. 5 - Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata con un preavviso di (*scegliere la durata per il recesso tra*: tre o sei) mesi.

Art. 6 - L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone con lui conviventi.

Salvo diverso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione e di comodato sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978,

n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

Art. 7 - Il canone annuo di locazione secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra le organizzazioni sindacali degli inquilini (SUNIA-SICET-CONIAUNIAT-UNIONE INQUILINIASSOCASA) e le associazioni sindacali dei proprietari (UPPI-ASPPI-APPC-AIPI Assoproprietari-ASSP-Ape Confedilizia-Confabitare-Unioncasa-Apib Federproprietà) e depositato in data 26/09/2017 presso il Comune di Bologna è convenuto in Euro, 00 (diconsi Euro/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere tramite bonifico bancario continuativo presso la Banca....., codice IBAN intestato a Parrocchia, in n. 12 (dodici) rate eguali anticipate di Euro, 00 (diconsi Euro/00) ciascuna, scadenti il 01 di ogni mese.

Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri secondo quanto stabilito dall'Accordo: superficie convenzionale di mq., Zona, elementi parametrali (....elementi parametrali...), vani, aumento% (...percentuali di maggiorazione....). Valore Massimo/Minimo al mq /... - Canone Massimo,.... €/anno – Canone Minimo,.... €/anno.

Il canone così determinato sarà automaticamente e senza richiesta di comunicazione scritta aggiornato annualmente in relazione all'intervenuta variazione dell'indice istat dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati nella misura del 75%.

Art. 8 - Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 L. 27 luglio 1978, n 392.

Art. 9 - 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 della medesima custode. Il conduttore si 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. 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'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: (*oppure* di quanto risulta dal verbale di consegna sottoscritto dalle parti, allegato oppure allegato a parte; *oppure* Le parti in relazione allo stato dell'immobile redigeranno un verbale di consegna allegato a parte.)

SE L'IMMOBILE SI TROVA IN UN LUOGO PARROCCHIALE

Il conduttore dovrà tener conto del contesto in cui è situato l'immobile e di attenersi ad un comportamento decoroso e consono al contesto in cui l'immobile si trova.

SOLO SE IL CONDITTORE E' CITTADINO EXTRACOMUNITARIO

Art. 10. - Il conduttore extracomunitario dichiara di avere titolo a soggiornare in Italia e a tale fine consegna al locatore, ai sensi dell'articolo 12, comma 5 bis, del Decreto Legislativo 25 luglio 1998, numero 286, copia del permesso di soggiorno o documento equipollente rilasciato da..... in datae con scadenza il.....

obbligandosi a mantenere la validità del titolo di soggiorno per l'intera durata del contratto. In caso di sopravvenuta perdita di efficacia del titolo di soggiorno durante il corso della locazione per l'intera durata della locazione – qualunque ne sia il motivo – il contratto si intenderà risolto di diritto, a norma dell'articolo 1456 Codice civile, valendo la presente come clausola.

Art. 11 - Il conduttore non potrà apportare modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione o agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto del locatore. L'inosservanza del presente patto determina ipso jure, la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore ai sensi dell'Art. 1456 C.C. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero eseguite, anche con il consenso del locatore, quest'ultimo avrà la facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora, salvo che lo stesso non preferisca il ripristino del tutto alle condizioni iniziali. Il conduttore assume tutti i rischi derivanti dalla materiale disponibilità dell'immobile, che cagionino danni all'immobile stesso o ad altri, danni derivanti da spandimento di acqua, fughe di gas, ed ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della porzione di immobile locatogli.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da caso fortuito, per cause di forza maggiore, da attività posta in essere da terzi aventi materiale disponibilità dell'immobile, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

EVENTUALE ARTICOLO SE DESIDERATO DAL LOCATORE

Art. 12. - A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore una somma di Euro, 00 (diconsi Euro/00) pari a mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

(*si può aggiungere*) Altre forme di garanzia:
(*Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro*).

Art. 13 - Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della tabella oneri accessori, allegato D del D.M. del 16/01/2017. In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese relative alla tassa dei rifiuti solidi urbani (con obbligo di aprire la relativa posizione della tassa con il Comune), alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas nonché alle forniture degli altri servizi comuni o personali.

Alle scadenze previste per i pagamenti delle spese condominiali di competenza del conduttore quest'ultimo verserà direttamente all'amministratore, quanto dovuto.

oppure

Per quanto concerne le spese condominiali di competenza del conduttore, quest'ultime saranno corrisposte unitamente al canone di locazione in acconti mensili di Euro, 00 (diconsi Euro/00) a fine esercizio dietro presentazione del consuntivo contabile verrà eseguito il relativo conguaglio.

Il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso l'amministratore condominiale dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali.

Il conduttore si impegna anche ad eseguire la manutenzione ordinaria dell'appartamento e le riparazioni di piccola manutenzione di cui agli art.li 1576 e 1609 del C.C. sostenendone la relativa spesa. Per quanto riguarda l'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 è obbligato a provvedere a propria cura e spese, alla pulizia annuale ed al controllo fumi biennale della caldaia dei termo, fornendo l'attestazione dell'avvenuta esecuzione rilasciata dal manutentore autorizzato.

Il conduttore si obbliga a tenere sollevato il locatore per qualsiasi danno arrecato a terzi o allo stesso conduttore, a causa di eventuali incidenti dovuti ad incuria o negligenza nella manutenzione dell'impianto termico autonomo.

Art. 14 - Il conduttore – in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata – si obbliga a servirsi esclusivamente 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 potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Art. 15 - 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. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi.

Art. 16 - Le spese di bollo sono a carico del conduttore mentre le spese dell'imposta di registro sono da a carico di entrambe le parti nella misura del 50% ciascuna. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto e agli adempimenti successivi, dandone documentata comunicazione al conduttore che sarà tenuto a rimborsare la quota di sua competenza.

Art. 17 - 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.

Art. 18 - 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 locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante 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).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio 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.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data

Il locatore

Il conduttore

Tutte le clausole sopra riportate sono state discusse tra le parti prima della sottoscrizione del presente contratto. Ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti, di comune accordo, approvano espressamente, reietta sin d'ora ogni eccezione e contestazione, gli articoli: n. 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo, data

Il locatore

Il conduttore

NULLA OSTA ORDINARIO DIOCESANO
(Legge 121 del 1984 art. 5 comma 7 ; CIC Can. 1281 § 1)

Prot. _____ Tit. 54 Fasc. ____/____

Vicario Generale