

**COMUNE DI ANCONA**  
**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**  
**(ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431)**

Il Signor ..... nato il ..... a ..... residente in  
**Via** ..... - ..... -  
**C.F.** .....  
di seguito denominato/a **locatore**  
(Assistito/a da ..... in persona di .....)

**Concede in locazione**

Al Signor ..... nato il ..... a ..... residente in  
**Via** ..... - .....  
- **C.F.** ..... - **identificato/a mediante** .....  
di seguito denominato **conduttore**  
(Assistito da ..... in persona di .....)

**che accetta,**

per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita nel Comune di ..... -  
**VIA** ..... **N.** ..... - piano ....., composta di n. .... vani,  
oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori  
(cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.: indicare quali)

.....  
**non ammobiliato/ammobiliato** come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

Tabelle millesimali: A) Proprietà .....; B) Riscald. ....; C) Acqua .....; D) Altre .....

Comunicazione ex art. 8, terzo comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359).

Codice fiscale del locatore: .....; estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: .....

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti: a norma;

Certificato di collaudo e certificazione energetica: a norma.

**La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni:**

**1) Durata.** Il contratto è stipulato per la durata di **anni tre dal** ..... **al** ..... e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, 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 431/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'art. 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o 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 medesime 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 alla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di

disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

- 2) **Canone.** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo definito tra le OO. SS. Territoriali UPPI e SUNIA-SICET-UNIAT-UNIONE INQUILINI-ASSOCASA di Ancona e depositato in data 15/10/2014 presso il Comune di Ancona è convenuto in **Euro** ..... (.....), importo non superiore al tetto massimo consentito di **Euro** ..... quale risulta dal Verbale di Consegna e Conformità del canone sottoscritto a parte, che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore a mezzo ....., in n. .... rate eguali anticipate di **Euro** ..... ciascuna, alle seguenti date: .....

Nel caso in cui l'Accordo Territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone di locazione viene aggiornato ogni anno nella misura massima del 75% della variazione annua accertata dall'ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi rispetto alla data di stipula del contratto stesso.

- 3) **Deposito cauzionale.** A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso quietanza) una somma di Euro ..... (.....) pari a n. .... mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva - salvo che la durata contrattuale minima non sia superiore ad anni quattro, ferma la proroga del contratto per due anni - 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 e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Altre forme di garanzia .....
- 4) **Oneri accessori.** Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della "Tabella oneri accessori", allegato G 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 n. 431/1998, di cui il presente contratto costituisce l'allegato A, così come integrata dall'accordo locale, allegata allo stesso e al presente contratto e sottoscritta a parte. Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro 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 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 consuntivo dell'anno precedente.
- 5) **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 notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.
- 6) **Pagamento, risoluzione, prelazione.** 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 ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392. La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale non viene concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.
- 7) **Uso.** L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi: .....

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 27 luglio 1978, n. 392, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 404/1988.

- 8) **Recesso del conduttore.** E' facoltà del conduttore recedere per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.
- 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 con il 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. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano 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: .....  
ovvero di quanto risulta dall'allegato Verbale di Consegna e di Conformità del Canone.
- 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 i danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.
- 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.
- 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, vale la normativa del D.P.R. 412/93 con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato D.P.R.
- 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 l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità: .....
- 14) **Commissione di conciliazione.** La Commissione di Conciliazione, 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 431/98, è composta al massimo da tre membri, di cui due scelti fra appartenenti alle organizzazioni firmatarie dell'Accordo Territoriale, sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e di un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.  
La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.
- 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 situato ove l'immobile è 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 con rapporto di locazione (D. Lgs. 196/2003).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano in quanto in materia disposto dal Codice Civile, dalle leggi 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge 431/98 ed all'Accordo Territoriale.

**16) Altre clausole.** Le parti hanno concordato un canone inferiore a quello determinato sulla base dell'applicazione dei criteri e dei parametri stabiliti dall'Accordo stipulato il 15/10/2014 tra le OO.SS. UPPI e SUNIA-SICET-UNIAT-UNIONE INQUILINI-ASSOCASA ed il Comune di Ancona.

Letto, approvato e sottoscritto

Ancona, .....

Il locatore ..... Il conduttore .....

A mente dell'art. 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1),2),3),4),5),6),7),8),9),10),11),12),13),14),15) e 16).

Il locatore ..... Il conduttore .....

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza:

.....