

Le guide operative di *ex* **Lege**

*Locazioni
particolari*

*a cura di
Patrizia Clementi
Elisabetta Mapelli*

Supplemento a ex Lege 1/2007

Fonti normative:

artt. 1571 ss. del codice civile

L. 27.7.1978, n. 392

L. 9.12.1998, n. 431

D.P.R. 22.12.1986, n. 917

D.Lgs. 30.12.1992, n. 504

D.P.R. 26.4.1986, n. 131

Definizione

La locazione é *“il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all’altra parte una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo”*.

Le parti del contratto sono il *locatore*, cioè il proprietario che concede in uso il bene per un tempo determinato e dietro corrispettivo, e il *conduttore*, cioè il soggetto beneficiario che acquista la semplice detenzione dello stesso.

Nella precedente *Guida operativa* allegata ad *ex Lege 4/2006* ci siamo occupati delle locazioni di immobili ad uso abitativo e ad uso diverso, così come disciplinate dalle leggi 431/1998 e 392/1978; ora vogliamo invece analizzare le locazioni che potremmo definire “particolari”, in alcuni casi esplicitamente previste dalle leggi speciali ed in altri casi normate semplicemente dal codice civile.

La legge 392/1978, di fatto ancora in vigore per le locazioni ad uso diverso da quello abitativo, all’articolo 27, comma 5, precisa che *“il contratto di locazione può essere stipulato per un periodo più breve qualora l’attività esercitata o da esercitare nell’immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio”*.

La transitorietà è un requisito che deve essere precisato contrattualmente, mediante l’indicazione di un termine e della condizione dalla quale dipende, al fine di consentirne la verifica.

**Locazioni
transitorie
ad uso
non abitativo**

Giurisprudenza conforme sottolinea che il criterio principale da utilizzare per verificare se l'attività abbia davvero carattere transitorio non è quello della durata ma quello della *natura dell'attività* stessa.

Le locazioni transitorie sono, per loro natura, escluse dal tacito rinnovo; la loro durata è liberamente determinata dalle parti e ad esse si applica l'art. 1596 c.c..

Locazioni ad uso abitativo: transitorie e per studenti universitari

L'articolo 5 della legge 431/1998 prevede due particolari tipologie di locazione ad uso abitativo, con durata diversa da quella ordinaria:

a - Locazioni transitorie: si tratta di contratti destinati a soddisfare particolari esigenze abitative del locatore e del conduttore, la cui durata non può essere inferiore ad un mese e non deve essere superiore a diciotto mesi. Per la stipula di detti contratti ci si deve rifare agli accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori, così come precisato dall'articolo 4 della citata legge; si suggerisce pertanto di verificare l'esistenza di detti accordi nel comune ove ha sede l'immobile (il Comune di Milano dispone di detto Accordo, pubblicato anche nel relativo sito internet).

Il contratto deve ovviamente contenere una clausola che individui le esigenze transitorie del locatore e del conduttore.

b - Locazioni per studenti universitari: qualora il conduttore sia uno studente universitario, iscritto ad un corso di laurea, perfezionamento o specializzazione in un comune diverso da quello di residenza, è possibile ricorrere a detta specifica tipologia contrattuale. La durata minima è di sei mesi e quella massima di tre anni, rinnovabile alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore.

Così come per le locazioni transitorie, anche in tal caso ci si deve rifare agli accordi locali.

In entrambi i casi vanno utilizzati i modelli contrattuali allegati al decreto ministeriale 30 dicembre 2002 ed eventuali successivi aggiornamenti.

Relativamente alle locazioni abitative transitorie ed a quelle per studenti universitari di cui al punto precedente, occorre considerare che a seguito dell'entrata in vigore dei decreti ministeriali 14 luglio 2004 e 10 marzo 2006, è ora possibile la stipula di dette tipologie contrattuali anche nei comuni in cui non siano mai stati definiti gli accordi locali tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. In tal caso, si dovrà far riferimento, ai fini della quantificazione del canone di locazione, all'accordo vigente nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche se situato in altra regione.

Il decreto 10 marzo 2006 ha inoltre precisato che:

- nei contratti *transitori* le parti possono aumentare sino al 20% la misura del canone prevista nell'accordo di riferimento;
- le motivazioni che inducono alla stipula dei contratti *transitori* possono essere anche diverse da quelle esplicitate negli accordi, purché vengano indicate nel contratto, siano strettamente connesse a specifiche esigenze del conduttore o del locatore o dei loro rispettivi familiari e siano collegate ad un evento certo a data prefissata;
- sia per le locazioni *transitorie* che per quelle riservate agli *studenti universitari*, il canone di locazione può essere aggiornato in misura non superiore al 75% delle variazioni ISTAT.

Le locazioni turistiche sono sottoposte unicamente alle previsioni del codice civile che, come noto, lascia ampia discrezionalità alla volontà delle parti (la L. 431/1998 all'art. 1, c. 1, lett. c, le esclude esplicitamente dal proprio ambito di applicazione).

Convezionalmente si è soliti distinguere tre particolari tipologie contrattuali:

- *contratto week-end*, con il quale è possibile concedere in locazione un immobile per un fine settimana o, comunque, per pochi giorni;
- *contratto casa vacanze*, inerente le locazioni di

durata media ovvero da dieci, quindici giorni ad un mese al massimo;

- *locazioni per finalità turistiche*, di durata superiore ad un mese.

L'Ufficio Amministrativo Diocesano della Curia di Milano dispone di bozze inerenti le tre diverse tipologie, comunque reperibili anche presso la Confedilizia.

Va evidenziata la possibilità di utilizzare questa tipologia contrattuale (che consente anche utilizzi di durata inferiore al mese) per regolare la concessione di appartamenti per brevi periodi e per motivazioni socialmente significative (è il caso della parrocchia che possiede un appartamento in prossimità di ospedali e istituti di cura che offre ospitalità ai parenti dei bambini malati provenienti da altre regioni).

Si potrebbero ulteriormente individuare altre tipologie di locazioni ad uso abitativo temporanee, disciplinate unicamente dal codice civile che lasciano ampia discrezionalità alla volontà delle parti.

Si tratta ad esempio delle locazioni abitative di brevissima durata – inferiori al mese – destinate a rispondere ad esigenze abitative particolari, quali l'alloggio dei parenti di pazienti ricoverati in strutture sanitarie.

I contratti rientranti in questa ipotesi possono interessare in modo particolare le parrocchie, gli enti ecclesiastici in genere e gli altri enti non commerciali.

Si tenga conto che qualora la locazione abbia durata superiore al mese, si deve applicare la normativa prevista per le locazioni transitorie disciplinata dalla legge 431/1998 (vedi sopra).

Altra tipologia atipica di locazione è il cd. *utilizzo di immobili a tempo parziale e a titolo oneroso*, particolarmente ricorrente per le parrocchie: in buona sostanza viene concesso a terzi un immobile o parte di esso, di proprietà dell'ente ecclesiastico, solo in

**Locazioni
temporanee
inferiori al mese**

**Utilizzi di
immobili a tempo
parziale a titolo
oneroso**

determinati giorni e orari della settimana, pertanto in modo non esclusivo. Permane, dunque, un uso promiscuo di detti spazi che, seppur in momenti diversi, vengono utilizzati sia dal proprietario che dall'utilizzatore (caso tipico è la concessione di spazi parrocchiali ad associazioni sportive, culturali,...).

Dette concessioni possono essere a titolo gratuito, con la previsione del solo rimborso spese (in tal caso ci collochiamo nella disciplina codicistica del comodato; si veda la *Guida operativa* allegata a *ex Legge 2/2006*) oppure a titolo oneroso, qualora le parti pattuiscono l'erogazione di un corrispettivo a fronte dell'utilizzo del bene.

Si tratta, ovviamente, di fattispecie non disciplinate da alcuna legge speciale, ma soggette unicamente al codice civile che, come noto, non prevede norme imperative e vincolistiche e lascia ampia libertà nel fissare il canone e la durata (che comunque non può essere superiore a trent'anni *ex art. 1573 c.c.*).

Locazione di posti auto

Qualora il posto auto venga locato come pertinenza di un immobile destinato ad uso abitativo o ad uso diverso è soggetto alla medesima disciplina; in caso contrario, costituisce oggetto di autonomo contratto, svincolato dalla normativa speciale e soggetto unicamente al codice civile. Si ha pertanto massima libertà delle parti nel determinare durata e canone.

Locazioni uso foresteria

Nel caso di concessione di un immobile ad associazioni, a soggetti titolari di imprese o a persone giuridiche che intendano adibirlo ad abitazione di propri soci, membri, collaboratori o dipendenti, si deve ricorrere alla figura della locazione ad uso foresteria, per la quale non esiste una specifica previsione normativa.

In tal caso, è necessario distinguere il rapporto intercorrente tra il soggetto proprietario e l'ente conduttore da quello tra questi e il soggetto che abiterà l'immobile.

Il contratto di locazione principale, cioè quello tra il

proprietario e l'ente che funge da intermediario, sarà disciplinato dalla normativa codicistica e dovrà ovviamente contenere l'esplicita autorizzazione del locatore alla sublocazione; di volta in volta l'ente dovrà poi individuare il soggetto fruitore dell'immobile (da non predeterminare in sede contrattuale per evitare simulazione illecita in frode alla L. 431/1998), concedendogli appunto l'appartamento in sublocazione, con la stipula di un distinto contratto soggetto unicamente alle previsioni del codice civile.

In tutte le tipologie di locazioni suindicate, è ovviamente prevista l'erogazione di un *corrispettivo*, cioè di un prezzo per l'utilizzo dell'immobile.

**Corrispettivo,
manutenzione e
rimborso spese**

Le spese di manutenzione ordinaria (piccole riparazioni) e le spese necessarie per servirsi della cosa (utenze e tasse inerenti quella specifica porzione di immobile oggetto di locazione) sono a carico del conduttore.

Restano, invece, ad *esclusivo carico del proprietario le spese di manutenzione straordinaria*.

Pur non essendo espressamente richiesto dalle leggi di riferimento, è sempre opportuno stipulare tutte le tipologie di locazioni appena analizzate in forma scritta, peraltro necessaria ai fini della registrazione del contratto presso l'Agenzia delle entrate (quando prevista) e comunque per l'ottenimento delle prescritte autorizzazioni canoniche.

**Forma del
contratto**

Per quanto concerne le prescritte autorizzazioni canoniche, l'obbligo di comunicazione di cessione del fabbricato e la denuncia del trasferimento della detenzione del bene qualora lo stesso sia un bene culturale soggetto a tutela, si rinvia a quanto già ampiamente detto nella precedente *Guida operativa*

Rinvii

allegata a *ex Legge 4/2006* (il modello per la comunicazione di cessione di fabbricato è scaricabile dal sito della Polizia di Stato www.poliziadistato.it)

Registrazione del contratto

I contratti di immobili devono essere registrati entro 30 giorni dalla data di stipula del contratto (o dalla sua decorrenza, se antecedente) presso gli Uffici locali dell’Agenzia delle entrate, dopo aver provveduto al versamento dell’imposta di registro. Circa le modalità di registrazione, i soggetti obbligati, le forme di pagamento, l’accertamento, le aliquote applicabili, le sanzioni e le possibilità di ravvedimento operoso si rinvia alla *Guida operativa* allegata a *ex Legge 4/2006*.

Perdita esenzione ICI

Sul proprietario dell’immobile concesso in locazione grava anche l’obbligo del versamento dell’ICI – Imposta Comunale sugli Immobili –, a meno che non ricorra una delle ipotesi di esenzione previste dall’articolo 7, comma 1 del D.Lgs. 504/1992.

Mentre l’esistenza di contratti di locazione di posti auto e di locazioni ad uso abitativo (transitorie, per studenti universitari, turistiche o per uso foresteria) esclude che gli immobili possano godere dell’esenzione dall’imposta, potrebbe invece accadere che l’agevolazione spetti in riferimento agli immobili concessi (a tempo pieno o a tempo parziale) per usi non abitativi.

Infatti tra le ipotesi di esenzione previste dall’articolo 7 del decreto, quella disciplinata dalla lettera *i*), riguarda gli immobili nei quali vengono svolte una serie di attività (assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, oltre alle attività di religione o di culto) da parte di enti non commerciali. Pertanto, se il conduttore è un ente non commerciale e l’immobile viene totalmente destinato ad una o più di quelle attività previste dalla legge, il proprietario ha diritto all’esenzione.

L'esenzione spetta anche se in un immobile vengono svolte più attività purché tutte rientranti tra quelle indicate e comunque svolte da enti non commerciali (circostanza che può interessare, ad esempio, nell'ipotesi di locazioni a tempo parziale di immobili direttamente utilizzati dalla parrocchia per le proprie attività istituzionali).

Tuttavia i comuni possono, ai sensi dell'articolo 59, lettera c) del D.Lgs. 446/1997, limitare tale esenzione solo *“ai fabbricati ed a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore”*. Pertanto si raccomanda di verificare presso il comune ove è ubicato l'immobile se il Regolamento ICI preveda tale limitazione.

Un'altra ipotesi di esenzione può riguardare i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, siano stati recuperati per essere destinati ad attività in favore di portatori di handicap (art. 7, c. 1, lett. g, D.Lgs. 504/1992).

Si tenga presente che l'esenzione prevista per i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto e le loro pertinenze (casa canonica, oratorio, altre abitazioni dei sacerdoti) ex articolo 7, comma 1, lettera d) del D.Lgs. 504/1992 viene sempre a cadere nel caso di locazione delle sole pertinenze, mentre potrebbe sussistere nell'improbabile eventualità che l'edificio di culto (ed eventualmente le corrispondenti pertinenze) sia ceduto in locazione ad una parrocchia o ad un altro ente religioso che lo destini esclusivamente *“all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione”*, come richiede la norma di esenzione. Infine si tenga conto che se il fabbricato rientra tra quelli soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la base imponibile è agevolata: per calcolarla non si parte dalla rendita catastale attribuita all'immobile, ma dalla minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato (cf art. 5, c. 2, D.L. 16/1993).

La concessione di immobili in locazione ai fini delle imposte dirette costituisce presupposto per la tassa-

Corrispettivo e
dichiarazione dei
redditi

zione e comporta l'obbligo della dichiarazione dei redditi (Modello Unico Enti non commerciali).

La base imponibile è costituita dal canone di locazione che può essere diminuito di un importo fino al 15% del canone stesso a condizione che:

- il proprietario abbia sostenuto spese di manutenzione ordinaria;
- siano adeguatamente documentate;
- siano restate a suo carico.

L'aliquota IRES ordinaria è del 33%, mentre quella ridotta che si applica alle parrocchie, agli altri enti ecclesiastici e agli altri soggetti indicati dall'articolo 6 del D.P.R. 601/1973 è del 16,5%.

Se il canone di locazione (eventualmente ridotto del 15%) risulta inferiore alla rendita catastale attribuita all'unità immobiliare, l'imponibile è costituito dalla rendita catastale; questa norma, che riguarda in generale i fabbricati concessi in locazione, produce di fatto i suoi effetti quasi esclusivamente nel caso di locazioni di durata inferiore al periodo d'imposta.

Limitatamente alle locazioni a tempo pieno e con durata almeno annuale, è previsto un sistema di verifica della congruità degli importi dichiarati ai fini delle imposte sui redditi (e ai fini dell'imposta di registro). Qualora il canone di locazione dichiarato risulti inferiore al 10% del "valore automatico" dell'immobile, l'Amministrazione finanziaria può procedere alle attività di indagine, rettifica e accertamento. Il "valore automatico" è quello calcolato con il meccanismo di cui all'articolo 52 del D.P.R. 131/1986 e si ottiene moltiplicando la rendita catastale rivalutata per lo specifico coefficiente dipendente dalla categoria catastale del fabbricato: 120 per i fabbricati del gruppo A (escluso A/10), B e C; 60 per i fabbricati della categoria catastale A/10 e quelli del gruppo D; 40,8 per i fabbricati della categoria C/1 e quelli del gruppo E.

Ai fini della determinazione del reddito si presume, quale importo del canone, il 10% del valore automatico dell'immobile.

In caso di omessa registrazione del contratto di locazione si presume, salva documentata prova contraria, l'esistenza del rapporto di locazione anche per i quattro periodi d'imposta precedenti quello nel corso del quale è accertato il rapporto stesso.

Come per l'imposta di registro la presunzione di redditività non opera in relazione alle locazioni per studenti universitari fuori sede stipulate sulla base di contratti concordati a livello locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori. Se il fabbricato concesso in locazione rientra tra quelli soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la base imponibile non è costituita dal canone annuo ma dalla rendita catastale costruita a partire dalla minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato (cf art. 11, L. 413/1991 e Circ. 17.1.2006, n. 2/E).

Per i contratti di locazione in essere non assume generalmente rilevanza il fatto che il canone sia stato o meno effettivamente percepito essendo assoggettato a tassazione l'ammontare di canoni contrattualmente di competenza nel periodo d'imposta. Tuttavia i canoni relativi a locazioni abitative scaduti e non percepiti non sono tassati dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Resta fermo l'obbligo di tassare le suddette abitazioni sulla base della rendita catastale rivalutata.

USO ABITATIVO				
	transitorie	studenti universitari	turistiche	foresteria
Normativa	L. 431/1998 art. 5 e art. 4	L. 431/1998 art. 5 e art. 4	- L. 431/1998, art. 1, c. 1, lett. c) - cod. civ. art. 1596	cod. civ. art. 1596
Durata	min. 1 mese max 18 mesi	min. 6 mesi max 3 anni	libera	libera
Rinnovabile	NO	alla prima scadenza salvo disdetta del conduttore	possibile	SI
Canone	stabilito negli accordi locali	stabilito negli accordi locali	libero	libero
Condizioni	indicare nel contratto le esigenze abitative transitorie del conduttore e del locatore	il conduttore deve essere uno studente universitario non residente nel comune	indicare nel contratto le finalità di residenza turistica	il contratto deve prevedere la possibilità di sub-locazione
Modelli obbligatori	allegati al D.M. 30.12.2002	allegati al D.M. 30.12.2002	NO	NO
Registrazione	SI	SI base imponibile 70% del canone	SI per contratti di durata superiore a 30 gg. complessivi nell'anno	SI
IRES	SI	SI	SI	SI
ICI	SI	SI	SI	SI

USO NON ABITATIVO			
	transitorie	a tempo parziale	di posti auto
Normativa	- L. 392/1978, art. 27, c. 5 - cod. civ. art. 1596	cod. civ. art. 1596	cod. civ. art. 1596
Durata	libera	libera	libera
Rinnovabile	NO	SI	SI
Canone	libero	libero	libero
Condizioni	natura transitoria dell'attività da esercitare	indicare l'uso non esclusivo precisando i tempi di utilizzo	= =
Modelli obbligatori	NO	NO	NO
Registrazione	SI	SI per contratti di durata superiore a 30 gg. complessivi nell'anno	SI per contratti di durata superiore a 30 gg. complessivi nell'anno
IRES	SI	SI	SI
ICI	SI salvo esenzione ex art. 7, c. 1, lett. f), D.Lgs. 504/1992	SI salvo esenzione ex art. 7, c. 1, lett. f), D.Lgs. 504/1992	SI

**LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA
TIPO DI CONTRATTO**

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

Il/La sig./soc. [1] di seguito denominato/a locatore (assistito/a da [2] in persona di) concede in locazione al/alla sig. [1] di seguito denominato/a conduttore, identificato/a mediante [3] (assistito/a da [2] in persona di), che accetta, per sé e i suoi aventi causa, 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 (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)..... non ammobiliata/ammobiliata [4] come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI:

proprietà riscaldamento acquaaltre.....

COMUNICAZIONE

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

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:
.....
b) codice fiscale del locatore.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:
.....

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:
.....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi [5], dal al, allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2 (Esigenza del locatore) [4]

Il locatore, nel rispetto di quanto previsto dal 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 n. 431/1998 – di cui il presente tipo di contratto costituisce l'allegato C – e dall'Accordo tra depositato ilpresso il Comune di, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:.....

Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi di quanto ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata da inviarsi al conduttore entro giorni prima della scadenza del contratto. In caso di mancato invio della lettera oppure del venire meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto s'intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/1998. In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/1998 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 3 (Esigenza del conduttore) [4]

Ai sensi di quanto previsto dall'Accordo tra depositato il presso il Comune di, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'unità immobiliare per un periodo non eccedente i mesi per il seguente motivo....., che documenta allegando al presente contratto

Articolo 4 (Canone)

A. Il canone di locazione è convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:[4]

B. Il canone di locazione (per le aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con essi confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia) è convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:.....[4].

C. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'ar-

articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero , in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date: [4] [6]

Articolo 5 (*Deposito cauzionale*)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa [4] al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone [7], non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo 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]

Articolo 6 (*Oneri accessori*)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998.

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.

Articolo 7 (*Spese di bollo e 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 sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 8 (*Pagamento, risoluzione e 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, 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 almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/1978.

La vendita dell'unità immobiliare locata – in relazione alla quale viene/non viene [4] concessa la prelazione al conduttore – non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 9 (*Uso*)

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

.....

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/1978, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 10 (*Recesso del conduttore*)

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno prima.

Articolo 11 (*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 compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del codice civile, di quanto segue:

.....

ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. [4]

Articolo 12 (*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 dipendenti dal locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 13 (*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 14 (*Impianti*)

Il conduttore – in caso d'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. n. 412/1993, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso.

Articolo 15 (*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 consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: [4]

Articolo 16 (*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 431/1998, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed 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.

Articolo 17 (Varie)

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 con 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 (L. n. 675/1996).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal codice civile, dalla legge n. 392/1978 e dalla legge n. 431/1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/1998 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole :.....

Letto, approvato e sottoscritto
....., li

Il locatore
Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del presente contratto.

Il locatore
Il conduttore

NOTE

[1] Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, Partita Iva, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

[2] L'assistenza è facoltativa.

[3] Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/1998.

[4] Cancellare la parte che non interessa.

[5] La durata minima è di mesi uno e quella massima è di mesi diciotto.

[6] Cancellare delle lettere A, B e C le due che non interessano.

[7] Massimo tre mensilità.

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI
TIPO DI CONTRATTO

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 2)

Il/La sig./soc. [1] di seguito denominato/a locatore (assistito/a da [2] in persona di) concede in locazione a [1] di seguito denominato/a/i conduttore/i, identificato/a/i mediante [3] (assistito/a/i da [2] in persona di), che accetta/no, per sé e aventi causa, 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 (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)..... non ammobiliata/ammobiliata [4] come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento acqua altre

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

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare.....
- b) codice fiscale del locatore.....

documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti:

certificato di collaudo e certificazione energetica:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi [5], dal al Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno tre mesi prima della data di scadenza del contratto.

Articolo 2 (Natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'arti-

colo 5, comma 3, della legge n. 431/1998, tra
depositato il presso il Comune di, le
parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il
conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un perio-
do non eccedente i mesi frequentando il corso di studi di
..... presso l'Università di

Articolo 3 (*Canone*)

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo di cui all'arti-
colo 2 è convenuto in euro, che il conduttore si
obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di boni-
fico bancario, ovvero, in n. rate eguali anticipate di euro
.....ciascuna, alle seguenti date:.....[4]

Articolo 4 (*Deposito cauzionale*)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore
versa/non versa [4] al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in
caso, quietanza) una somma di euro pari a mensi-
lità del canone [6], non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi
legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. 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.

Altre forme di garanzia:.....[4]

Articolo 5 (*Oneri accessori*)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori,
allegato G al decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto
con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'arti-
colo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto
costituisce l'allegato E.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire – in sede di consuntivo –
entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il con-
duttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e
dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione – anche tra-
mite 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 cano-
ne annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella
di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Articolo 6 (*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 con-

duzione. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.
Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 7 (*Pagamento, risoluzione e 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 almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/1978. La vendita dell'unità immobiliare locata – in relazione alla quale viene/non viene [5] concessa la prelazione al conduttore – non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 8 (*Uso*)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Articolo 9 (*Recesso del conduttore*)

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari ed in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione.

Articolo 10 (*Consegna*)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e – così – 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 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. [4]

Articolo 11 (*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 dipendenti dal locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 12 (*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 13 (*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. n. 412/1993, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso D.P.R.

Articolo 14 (*Accessi*)

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 consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi ovvero con le seguenti modalità [4]

Articolo 15 (*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

431/1998, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed 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.

Articolo 16 (*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 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 col rapporto di locazione (L. n. 675/1996).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal codice civile, dalle legge n. 392/1978 e dalla legge n. 431/1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/1998 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto
....., li

Il locatore
Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del presente contratto.

Il locatore
Il conduttore

NOTE

[1] Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

[2] L'assistenza è facoltativa.

[3] Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/1998.

[4] Cancellare la parte che non interessa.

[5] La durata minima è di sei mesi e quella massima di trentasei mesi.

[6] Massimo tre mensilità.