

CONTRATTO di LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

Il sig. **BORDA GIUSEPPE** nato a San Giovanni Rotondo (FG) il 12/02/1965 CF: BRDGPP65B12H926P, residente a Bologna (BO) Via Zaccherini Alvisi n. 5

Proprietario per la percentuale di proprietà del 100,00 %

di seguito denominate "locatore"

concede in locazione al sig. **MANIERI GIANMARCO** CF: MNRGMR87S29D704O di seguito denominato conduttore, identificato mediante Carta di Identità N. CA21383KR rilasciata dal Comune di Cesena in data 02/12/2021 con scadenza il 29/11/2032 che accetta per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta a **CERVIA (RA) VIA XX SETTEMBRE N. 102 INT. 3**, piano primo, composta da ingresso su soggiorno, angolo cottura, bagno, una camera da letto, ammobiliata come da elenco sottoscritto dalle parti.

- **ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE:** Immobile iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia, foglio 34, particella 89, sub 6, Cat. A/3, Classe 2, Rendita €296,65
- **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** N. 08868-741474-2025 rilasciato il 30/09/2025 valido fino al 30/09/2035 redatto da Geom. Ricci Giulia.
- **SICUREZZA IMPIANTI:** la parte locatrice dichiara che gli impianti sono a norma e di essere in possesso delle relative dichiarazioni di conformità.
- **tabelle millesimali:** come da documentazione rilasciata dall'amministratore condominiale

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 • (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di 3 anni, dal **01 GIUGNO 2026 al 31 MAGGIO 2029**, 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 riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito 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.

Articolo 2 • (Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra A.P.P.E. - CONFEDILIZIA, A.S.P.P.I. FAENZA, A.S.P.P.I. RA, U.P.P.I. RA, A.P.P.C. RA, CONFABITARE RA, ASSOCASA RA, FEDER.CASA CONFAL, S.U.N.I.A. RA, S.I.C.E.T. DI ROMAGNA, U.N.I.A.T.E.R. RAVENNA depositato il 27/11/2025 presso il Comune di Cervia, è convenuto in euro 4.800,00 (quattromilaottocento/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo di bonifico bancario, o altri metodi di pagamento, in n. 12 rate eguali anticipate di euro 400,00 (quattrocento/00) ciascuna, entro il giorno 15 di ogni mese.

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75% della variazione Istat, ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la cedolare secca.

La parte locatrice dichiara di esercitare l'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva sui canoni di locazione (cedolare secca) ai sensi e per gli effetti del comma 11 dell'art. 3 del decreto legislativo del 7 marzo 2011 n. 23, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione. Di conseguenza la parte locatrice dichiara di rinunciare alla facoltà di chiedere qualsiasi aggiornamento del canone, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT, fino alla scadenza del contratto e per il periodo di eventuale rinnovo, salvo revoca prevista dalla normativa vigente in materia.

Articolo 3 • (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro 400,00 (quattrocento/00) pari a una mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore.

Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Articolo 4 • (Oneri accessori)

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

In sede di consuntivo, il pagamento anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro 60 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 rendiconto dell'anno precedente.

Sono a carico della parte conduttrice le spese di luce, gas, acqua e rifiuti di cui si interesserà i contratti, come pure il passo carrabile se esistente o se necessario in futuro.

Articolo 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 comunicazione al conduttore -che corrisponde la quota di sua spettanza pari alla metà- e all'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431/1998.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 6 • (Pagamento, risoluzione)

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.

Articolo 7 • (Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a 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 nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8 • (Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno tre mesi prima.

Articolo 9 • (Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore 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 che l'appartamento viene consegnato imbiancato e come tale dovrà essere restituito e arredato con quanto risulta dal verbale di consegna in possesso delle parti.

Articolo 10 • (Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore, che sarà comunque esonerato dal corrispondere qualsivoglia indennità.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 11 • (Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 12 • (Impianti)

Il conduttore - in caso 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 ai sensi della normativa del d.lgs 192/05 con particolare riferimento all'art. 7, comma 1), il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione

Articolo 13 • (Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

Articolo 14 • (Commissione di negoziazione paritetica)

La Commissione di negoziazione paritetica, 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 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 Regolamento, allegato E) al citato decreto. La richiesta di intervento della commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15 • (Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può 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 (decreto 196/2003e Regolamento UE n. 679/2016)

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali definito in sede locale.

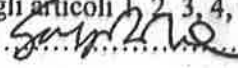
Letto, approvato e sottoscritto

Cervia, li,

Il locatore 

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 del presente contratto.

Il locatore 

Il conduttore

ALLEGATO 6 - VERIFICA DEL CONTRATTO AI SENSI DELLA LEGGE 431/98						
ART. 2 COMMA 3 - ART. 5 COMMA 1 - ART. 5 COMMA 2						
COMUNE DI		CERVIA				
PROPRIETARI:		BORDA GIUSEPPE				
IMMOBILE SITO IN:		VIA XX SETTEMBRE N. 102				
Sez.	Fg.	34	Map.	89	Sub.	6
Sez.	Fg.		Map.		Sub.	
Sez.	Fg.		Map.		Sub.	
Sez.	Fg.		Map.		Sub.	
		Microzona		CENTRO		
		Cat.		A/3	Rendita €	296,85
		Cat.			Rendita €	
		Cat.			Rendita €	
		Cat.			Rendita €	

La tabella che segue ha lo scopo di definire la superficie di calcolo in mq. dell'immobile a contratto:

SUPERFICIE	MQ.	%	TOT. MQ.
Catastale dell'immobile presa dalla visura alla voce "escluse aree scoperte" mq. _____ ridotta del 15% (o autocertificazione se non presente) oppure se maggiore la metratura indicata nell'APE aumentata delle eventuali zone non riscaldate	46,75	100%	46,75
Catastale del garage		50%	0
Del posti auto accatastati interni/esterni esclusivi		25%	
Del posti auto non accatastati - ma assegnati da regolamento o delibera condominiale, della superficie delle cantine, dei terrazzi, balconi, lavandieri, dei porticati, verande, ripostiglio e basso comodi, tavernette, mansarde, sottotetti accessibili da scale fisse dal conduttore (solo il 20% della superficie superiore a 160 cm) non destinati a servizi e QUALUNQUE VANO DI CARATTERE ACCESSORIO (la cui superficie non sia già compresa nella metratura catastale utilizzata)		20%	0
Del verde e dei cortili in uso esclusivo del conduttore		10%	0
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			46,75

La tabella che segue ha la finalità di registrare i parametri qualitativi dell'immobile a contratto

1 Riscaldamento autonomo o centralizzato ma con a ripartizione e/o di un sistema di contabilizzazione delle calorie	1
2 Aria condizionata	1
3 Autorimessa e/o garage	
4 Posto auto interno/esterno accatastato, o stabilito dall'assemblea condominiale	
5 Piano terra, primo piano, con ascensore dal 2° piano in poi	1
6 Doppi servizi	
7 Accessori: cantina, ripostiglio, tavernetta, porticati, balcone o terrazzo	
8 Sottotetto con scala diretta fissa (+20% della superficie oltre 1,60 mt. di altezza)	
9 Appartamento in normale stato di manutenzione ovvero privo di infiltrazioni di acqua, di inotoni labenti o pavimento e/o sanitari dissestati	1
10 Appartamento ubicato in edificio con non più di 4 unità immobiliari	1
11 Presenza di verde e/o cortile condominiale	
12 Verde o cortile ad uso esclusivo del conduttore	
13 Porta blindata o serratura di sicurezza o video-citofono	1
14 Doppi vetri o vetri a camera	1
15 Impianto di allarme volumetrico e/o di controllo di tutti gli accessi	
16 Impianto fotovoltaico	1
MICROZONA	CENTRO
TOTALE PARAMETRI	8

CLASSIFICAZIONE IN BASE AI PARAMETRI RICONOSCIUTI DELL'IMMOBILE

FASCIA MINIMA		FASCIA MEDIA		FASCIA MASSIMA	
CON 4 PARAMETRI		DA 5 A 7 PARAMETRI		8 O PIU' PARAMETRI	
CANONE MINIMO	CANONE MASSIMO	CANONE MINIMO	CANONE MASSIMO	CANONE MINIMO	CANONE MASSIMO
				282,95	456,63
MAGGIORAZIONE CANONI				%	
IMMOBILI con attuale criticità per eventi estremi o catastrofici RIDUZIONE -10%					
Completamente arredato (dotato di arredi in ogni loro vano abitabile) fino ad un massimo del 20%*				20	
Completamente arredato (dotato di arredi in ogni loro vano abitabile, ma senza lavastoviglie) fino ad un massimo del 15%*					
Parzialmente arredato, ma con blocco cucina e arredi in una camera da letto fino ad un massimo del 10%					
Maggiorazione Classe Energetica APE: F 1%, E 2%, D 3%, G 6%, A E A+ 10%				10	
Passaggio da contratto libero ad un contratto concordato con il medesimo conduttore +7%					
Contratto ad ogni singolo studente universitario all'interno dello stesso immobile +2%					
SOMMA TOTALE DEGLI AUMENTI/RIDUZIONI PERCENTUALI				30	
				MINIMO	MASSIMO
CANONE MENSILE IN BASE ALLE MAGGIORAZIONI				367,83	593,61
					400

Canone mensile concordato dalle parti (entro i valori di oscillazione previsti nella fascia in cui si colloca l'immobile)

(*) dotati di arredi in ogni loro vano abitabile incremento fino ad un massimo del 20%; complementi arredati ma senza lavastoviglie nonostante ci sia la

Data

IL LOCATORE

(Proprietario)

IL PROPRIETARIO

(Inquilino)
