



**LOCAZIONE ABITATIVA A CANONE CONCORDATO**  
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

P.O. CROCE VERDE PADOVA  
Protocollo N°: 00001935/00 rif: CBA|409  
Data Movimento: 24/07/2024 - 15.27

La **PIA OPERA CROCE VERDE**, con sede legale in **PADOVA (PD)**, via **NAZARETH, N.28**, con codice fiscale **80010260281** e Partita IVA **04450900289**, in persona del Presidente pro-tempore per il quinquennio 2023/2028 il Sig. **BASSAN EGIDIO** nato a

--- OMISSIS ---

di seguito denominata locatore concede in locazione alla

sig.ra --- OMISSIS ---

di seguito denominata conduttore, che accetta per sé, la **locazione intera** dell'unità immobiliare non arredata posta in

**PADOVA (PD)** --- OMISSIS --- censita al catasto urbano:

appartamento: .

, rendita catastale €. **1.178,81**

Visto l'articolo 1, comma 7, del Decreto-legge 23 dicembre 2013, n. 145, il conduttore dà atto e dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica degli edifici. **Classe energetica: F.**

**Superficie locativa totale:** mq. **74,07** (rilevata dall'allegato B)

**ELEMENTI CARATTERIZZANTI** = 1c, 2c, 3a, 3b, 3c, 4c, 4g, 4i, 4l, 5d, 5h, 5n, 5p, 5r, 6c, 7a, si veda allegato B.

**L'ALLOGGIO AMMOBILIATO** = l'immobile viene locato privo di arredamento, si veda l'allegato B.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

**Articolo 1 (Durata).** Il contratto è stipulato per la durata di anni 3 (Tre), dal **12/06/2021** al **11/06/2024**, 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 disdettato 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 le organizzazioni sindacali dei locatori, UPPI, CONFEDILIZIA, ASPPI, FEDERPROPRIETA' e dei conduttori SUNIA, SICET, UNIONE INQUILINI, UNIAT, CONIA depositato il 23/02/2023 protocollo n.2023-0086231/E presso il Comune di Padova, è convenuto in €. **3.873,84 (Tremilaottocentosestantatre/84)** annue, che il conduttore si

obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, in numero di 12 rate eguali anticipate di **€. 322,82 (Trecentoventidue/82)** mensili scadenti il 05 di ogni mese. Il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75% della variazione Istat per le famiglie degli operai ed impiegati ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione.

**Articolo 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia).** A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore NON versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) alcuna somma di denaro come deposito cauzionale.

**Articolo 4 (Oneri accessori).** Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della "Ripartizione spese condominiali", allegato F dell'Accordo territoriale di Padova e Provincia e 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. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire 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.

Sono interamente a carico del Conduttore le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni.

Il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione da parte dell'Amministratore del condominio.

Il pagamento degli oneri anzidetti dovrà essere liquidato in sede di preventivo e successivamente di consuntivo, direttamente all'Amministratore alle scadenze riportate dal preventivo.

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza come telefono, TARI e quant'altro necessario al normale funzionamento.

**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 documentata 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 del 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).** 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 a due 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 e di comodato 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).** È facoltà del conduttore recedere dal contratto per

gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei 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 di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

**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. 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. n. 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 e conciliazione stragiudiziale).** 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 G all'Accordo per la locazione del comune di

Padova. 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 (d.lgs. n. 196/03). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando 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.

Padova, 24/07/2024

Il locatore *Egido Bessa*

Il conduttore .....

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 4 (Oneri accessori), 6 (Pagamento, risoluzione), 9 (Consegna), 10 (Modifiche e danni), 12 (Impianti), 13 (Accesso), 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 15 (Varie) del presente contratto.

Il locatore *Egido Bessa*

Il conduttore .....