

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

CON ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA

ai sensi dell'art. 2, 1° comma, Legge 09/12/1998 n. 431

La **Società Giulia srl** con sede in Bologna alla Via Donato Creti, 18/A, **C.F. e Part. Iva : 01916791203**, rappresentata dall'Amministratore Unico Sig. Paolo Pazzaglia, nato a Bologna il 27 febbraio 1946 e ivi residente in via Siepelunga, 54/5, C.F. PZZ PLA 46B27 A944I di seguito denominata Locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE

- Al Sig. _____ nato a _____ il _____, residente a _____ in via _____ n.____;

C.F. _____,

- Al Sig. _____ nato a _____ il _____, residente a _____ in via _____ n.____;

C.F. _____, di seguito denominati Conduttori,

tutti responsabili in solido tra loro

CHE ACCETTANO

l'unità immobiliare indicata come SCALA____, INTERNO____, posta in Bologna alla via _____n.____, piano____, interno____ di mq.____, composta da n____ vani oltre servizi, censita al catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio____, Part.____, Sub. _____, Cat____, Rendita € _____, ammobiliata come da elenco sottoscritto a parte dai Contraenti;

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

1) Per la stipula del presente contratto le Parti, di comune accordo, rinunciano ad avvalersi dell'assistenza delle Associazioni di Categoria, dichiarando che i patti di cui ai successivi articoli rispondano pienamente allo spirito della Legge 431/98.

2) La durata della locazione è pattuita in anni quattro dal _____ al_____.

Il contratto, ai sensi dell'art. 2, 1° comma, Legge 431/98, si rinnoverà automaticamente per un uguale periodo, fatto salvo il caso in cui il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della stessa Legge, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo art. 3, da comunicarsi al conduttore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

Alla seconda scadenza contrattuale, il contratto si rinnoverà automaticamente alle stesse condizioni, salvo il caso in cui una delle Parti comunichi all'altra, tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza, la propria intenzione a rinnovarlo a nuove condizioni o la rinuncia al rinnovo.

La Parte interpellata dovrà rispondere sempre a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della comunicazione, in caso contrario, o in mancanza di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

Il Conduttore ha facoltà di recedere dal contratto, a partire dal secondo anno di locazione previo avviso a mezzo raccomandata tre mesi prima. Il recesso del Singolo Conduttore non produce effetti salvo autorizzazione della Proprietà/Locatore espressa per iscritto. Il Singolo Conduttore che recede dal contratto dovrà trovare un sostituto gradito alla Proprietà/Locatore (il gradimento è subordinato alla valutazione da parte della soc Giulia srl dei requisiti di sicurezza e solidità per evitare inadempimenti)

3) Il canone annuo di locazione, è convenuto in Euro _____ (_____ /00) oltre a IVA, che il/i Conduttore/i si obbliga/no a corrispondere in n. dodici rate mensili anticipate di Euro ____ (_____/00) oltre a IVA ciascuna, entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese con un unico bonifico bancario utilizzando il seguente codice IBAN: IT09D0707202405000000420669, intestato alla soc. GIULIA srl, ovvero in un'unica soluzione, indicando obbligatoriamente nella causale il mese di riferimento, il numero della scala e dell'interno di riferimento e il cognome di un Conduttore.

Il Locatore intende optare per l'assoggettamento ad IVA del canone pattuito, come previsto dall'art. 10, primo comma n. 8, del D.P.R. n. 633/1972, così come modificato dal D.L. n. 83 del 22 giugno 2012.

Il canone sarà annualmente aggiornato, automaticamente e senza bisogno di espressa richiesta, in misura pari al 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nei dodici mesi precedenti.

4) Il sottoscritto _____, nato a _____ il _____, residente in _____ alla via _____ n° ____, codice fiscale _____, numero documento di riconoscimento _____, si costituisce irrevocabilmente garante personale e solidale, senza condizione alcuna, per le obbligazioni assunte con il contratto di locazione stipulato da _____ a favore del proprietario dell'immobile Giulia s.r.l. e in particolare per il pagamento del canone di Euro _____, per il pagamento degli oneri accessori, degli interessi e delle penalità per il ritardato pagamento, dell' indennità di

occupazione, nonché per l'eventuale risarcimento danni all'immobile riscontrati al termine e/o durante la locazione.

L'efficacia della presente garanzia è da intendersi applicabile a tutta la durata del contratto, rinnovi compresi, nonché in caso di rescissione e/o risoluzione dell'accordo, ovvero al momento della riconsegna del bene, il tutto con la conseguente estensione di validità anche oltre la risoluzione del contratto stesso.

Il locatore è autorizzato, altresì, a far valere la suddetta garanzia a prima richiesta, di guisa che il sottoscritto garante non godrà del beneficio di preventiva escussione del debitore principale.

5) Viene pattuito che, qualora si rendesse necessario eseguire sull'immobile o nell'edificio condominiale lavori di carattere straordinario, il Locatore potrà ottenere dal conduttore un adeguamento del canone in misura pari al tasso legale sul capitale impiegato. Tale aumento decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene effettuata la richiesta.

6) 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, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni. E' facoltà del locatore eventualmente istituire un servizio di portineria o di sola vigilanza (diurna o notturna secondo necessità) per la tutela della sicurezza e tranquillità dei residenti. Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il Conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese con la menzione dei criteri di ripartizione. Il Conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Le spese anzidette dovranno essere corrisposte al locatore in rate mensili anticipate di € ____ (_____/00) oltre a IVA ciascuna, contestualmente al canone di locazione, tale quota costituisce un anticipo che dovrà essere conguagliato alla chiusura dell'esercizio in base al consuntivo predisposto dall'amministratore e riferito ai millesimi di competenza dell'immobile. Per gli oneri accessori le parti fanno riferimento alla Tabella, consegnata a mano, degli Oneri Accessori attinente al decreto emanato dal Ministero 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.

Le spese per i servizi di energia elettrica e telefono, e la tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, sono a carico del Conduttore per tutto il periodo della locazione.

7) Le Parti pattuiscono che il mancato pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti leggi costituiscono inadempimento contrattuale e causa di risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c..

In ogni caso il conduttore non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

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

Il conduttore non potrà dare una qualsiasi diversa destinazione all'unità immobiliare, non potrà sublocarla o cederla in comodato anche parzialmente, né cedere il contratto, pena la risoluzione di diritto dello stesso ex art. 1456 c.c..

9) Il Conduttore è costituito custode dell'immobile e di quanto di proprietà del Locatore in esso si trova; egli si obbliga ad utilizzare l'immobile con la massima diligenza richiesta dalle caratteristiche dello stesso e a rispettare le norme del regolamento dello stabile e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

E' inoltre vietato al Conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

10) E' fatto assoluto divieto al Conduttore di occupare gli spazi condominiali, in particolar modo è assolutamente vietato depositare biciclette nei pianerottoli.

11) Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, aggiunta o miglioria ai locali, nonché agli impianti, senza il preventivo consenso prestato per iscritto dal Locatore. L'inosservanza del presente patto determina ipso jure la risoluzione del contratto a danno e spese del Conduttore ex art. 1456 c.c..

I miglioramenti e le addizioni, anche se autorizzati, resteranno a favore del Locatore al termine del rapporto senza che da questo sia dovuto compenso alcuno, salvo l'obbligo per il Conduttore di ripristinare la situazione preesistente ai lavori effettuati.

12) Sono a carico del Conduttore le riparazioni ordinarie previste dagli artt. 1576 e 1609 c.c. e dagli usi locali, nonché quelle relative agli elettrodomestici e agli arredi in genere; il Locatore potrà sostituirsi al Conduttore, qualora questi non vi provveda tempestivamente, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro trenta giorni dall'avvenuta riparazione. In caso contrario, la somma sborsata sarà prelevata dal deposito cauzionale, che dovrà essere immediatamente integrato dal Conduttore.

13) Allo scadere naturale del contratto, 10 gg prima della riconsegna dell'immobile, il/i Conduttore/i effettuerà con il personale incaricato da Giulia srl una prima ricognizione sullo stato dei luoghi locati.

Le Parti procederanno in contraddittorio orale alla valutazione di eventuali danni materiali alle cose presenti nell'immobile utilizzando un criterio comparativo che vede il raffronto tra lo stato di fatto dell'immobile al momento della sua restituzione e quello documentato nell'inventario di presa in consegna del bene (sottoscritto per accettazione dall'Inquilino al momento del suo ingresso nell'immobile).

In caso di esito positivo l'appartamento potrà essere riconsegnato alla Locatrice che lo prenderà in consegna solo dopo la seconda e definitiva ricognizione.

Diversamente, ovvero nel caso in cui vengano individuati danni materiali all'immobile che non erano già presenti al momento della consegna dello stesso, non derivanti dall'ordinario deperimento delle cose e/o dalla semplice usura del bene in questione, l'Inquilino si impegna a procedere come di seguito descritto:

- Identificherà concordemente con il personale di Giulia srl il/i bene/i danneggiato/i nonché il tipo di danno;
- chiederà al personale di Giulia srl (che offrirà la sua collaborazione) il codice prodotto del bene identificato come danneggiato, nonché il nome dell'azienda produttrice del prodotto;
- il Conduttore si adopererà quindi per acquistare quanto danneggiato ed una volta in possesso del prodotto procederà alla sua installazione, anche attraverso il supporto tecnico di ausiliari specializzati, il tutto a sue spese e senza addebitare alcunché alla Locataria;
- unicamente qualora il prodotto ricercato fosse momentaneamente non disponibile e/o di non pronta reperibilità, il Conduttore dovrà comunque dare prova alla società Locatrice di essersi fatto parte contrattuale diligente esibendo copia dell'ordine di acquisto e comunicando le tempistiche necessarie per l'effettivo ripristino accordandosi con il personale di Giulia srl sulle modalità del montaggio tardivo;
- ad operazione conclusa, ovvero una volta ottenuto il ripristino del danno nelle modalità di cui sopra, il Conduttore contatterà nuovamente il personale di Giulia srl che effettuerà una seconda ricognizione dello stato dei luoghi al fine di valutare se le opere di ripristino sono state eseguite come concordato, potendo così procedere con la riconsegna del bene;
- i danni per i quali l'Inquilino dovrà procedere al ripristino in modo autonomo, solo dopo la prima ricognizione congiunta con personale della soc. Giulia srl, sono quelli che hanno ad

oggetto i suppellettili e l'arredamento dell'immobile locato, mentre sono esclusi tutti i danni che colpiscono le pavimentazioni e le pareti, per i quali si procederà normalmente alla quantificazione in danaro.

14) Qualora l'immobile locato avesse bisogno di riparazioni che non siano a carico del Conduttore, questi sarà tenuto a darne tempestiva comunicazione al locatore o all'Amministratore della stabile.

15) A garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali e per assicurare al Locatore l'assoluta integrità ed il buono stato dell'immobile fino al momento della riconsegna, il Conduttore versa nelle mani del Locatore un deposito cauzionale di Euro ____ (_____/00) equivalente a n.3 (tre) mensilità del canone.

Tale cauzione verrà restituita con gli interessi legali maturati al termine della locazione, dieci giorni dopo la regolare riconsegna dell'immobile e regolata ogni pendenza.

Il Conduttore non potrà mai imputare il deposito cauzionale in conto canoni.

16) Il Conduttore assume tutti i rischi derivanti dalle possibili attività poste in essere da terzi aventi la materiale disponibilità dell'immobile, che cagionino allo stesso o ad altri danni di qualsiasi genere (spargimento di acqua, fughe di gas ed ogni altro abuso o trascuratezza della cosa locata).

17) Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni, diretti o indiretti, che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri Inquilini dello stabile o di terzi in genere, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

18) Il Conduttore si impegna, a seguito di preventiva richiesta, a consentire al Locatore o a suoi incaricati l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto per controllare lo stato di manutenzione dello stesso; in caso di vendita o durante gli ultimi tre mesi del rapporto si impegna a consentire le visite almeno due volte alla settimana in orari diurni da concordarsi per mostrarlo a coloro che volessero acquistarlo o prenderlo in locazione.

19) Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile, di averlo trovato in idoneo stato locativo, adatto all'uso convenuto, privo di difetti che possano influire sulla salute di chi vi abita e di prenderne la consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode del medesimo. Il Locatore garantisce che gli impianti sono in regola con le norme sulla sicurezza pertanto il Conduttore acconsente a che non venga esibita ed allegata la relativa documentazione.

Il Conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile al termine della locazione nello stesso stato in cui lo ha ricevuto, con le pareti tinteggiate di bianco come risulta dal verbale di consegna sottoscritto dalle Parti, pena il risarcimento del danno; gli eventuali interventi di ripristino verranno eseguiti dal personale scelto dal Locatore con costi a carico del Conduttore.

20) Le imposte di registro, anche per le future annualità se dovute sono a carico delle Parti al 50% mentre sono a totale carico del Conduttore i bolli per il contratto e per le quietanze, l'imposta di registro per l'eventuale risoluzione anticipata nonché gli oneri per i relativi adempimenti telematici.

21) A tutti gli effetti del presente contratto ed anche per la notifica di eventuali atti giudiziari, il Conduttore elegge domicilio nell'immobile locato e, ove egli non lo occupi più o comunque detenga, presso la casa del Comune in cui è situato l'immobile.

22) In riferimento alla Legge sulla Privacy n.675/1996 ed a quella del 2013 con aggiornamento del GDPR del 25 maggio 2018, il Conduttore autorizza il Locatore a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con rapporto di locazione (Legge di tutela della Privacy).

23) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere approvata, se non mediante atto scritto.

24) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali se richiamati dalla legge.

25) Ai sensi della normativa vigente il Locatore consegna al Conduttore l'attestato di prestazione energetica (APE) n. _____ rilasciato il _____.

Letto, approvato e sottoscritto.

Bologna, li _____

IL LOCATORE _____

IL CONDUTTORE _____

IL GARANTE _____

A mente **dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile**, le parti specificamente approvano i patti di cui agli **articoli 2,3,4,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,22** del presente contratto.

Letti, approvati e sottoscritti.

Bologna, li _____

IL LOCATORE _____

IL CONDUTTORE _____

IL GARANTE _____

APPROVAZIONE SPECIFICA DELLA CLAUSOLA DI GARANZIA A PRIMA RICHIESTA DA PARTE

DEL GARANTE

4) Il sottoscritto _____, nato a _____ il _____, residente in _____ alla via _____ n° ____, codice fiscale _____, numero documento di riconoscimento _____, si costituisce irrevocabilmente garante personale e solidale, senza condizione alcuna, per le obbligazioni assunte con il contratto di locazione stipulato da _____ a favore del proprietario dell'immobile Giulia s.r.l. e in particolare per il pagamento del canone di Euro _____, per il pagamento degli oneri accessori, degli interessi e delle penalità per il ritardato pagamento, dell' indennità di occupazione, nonché per l'eventuale risarcimento danni all'immobile riscontrati al termine e/o durante la locazione.

L'efficacia della presente garanzia è da intendersi applicabile a tutta la durata del contratto, rinnovi compresi, nonché in caso di rescissione e/o risoluzione dell'accordo, ovvero al momento della riconsegna del bene, il tutto con la conseguente estensione di validità anche oltre la risoluzione del contratto stesso.

Il locatore è autorizzato, altresì, a far valere la suddetta garanzia a prima richiesta, di guisa che il sottoscritto garante non godrà del beneficio di preventiva escussione del debitore principale.

Letto, approvato e sottoscritto.

Bologna, li _____

Il Garante _____

In riferimento alla Legge sulla Privacy n.675/1996 ed a quella del 2013 con aggiornamento del GDPR del 25 maggio 2018, il Garante autorizza il Locatore a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con rapporto di locazione *ut supra* (Legge di tutela della Privacy).

Bologna, li _____

Per consenso

Il Garante _____

Informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo 679/2016 e consenso

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo (UE) 2016/679 (di seguito GDPR), e in relazione ai dati personali di cui la società immobiliare GIULIA srl, entrerà nella disponibilità con la stipula del contratto di locazione da lei sottoscritto con la predetta, Le comunichiamo quanto segue:

Titolare del trattamento e responsabile della protezione dei dati personali

Titolare del trattamento è GIULIA srl, società con sede legale in via Donato Creti, 18/A a Bologna, p.i. e c.f. 01916791203 nella persona del legale rappresentante pro tempore

Finalità del trattamento dei dati

Il trattamento è finalizzato alla stipula del contratto di locazione da Lei sottoscritto con GIULIA srl e quindi alla corretta e completa esecuzione dello stesso. Inoltre i suoi dati saranno trattati anche nel:

- adempimento degli obblighi previsti in ambito fiscale e contabile;
- amministrazione del rapporto locativo, amministrazione del rapporto con le pubbliche amministrazioni e di quello con l'autorità giudiziaria, nonché per gli adempimenti di legge relativi a norme civilistiche;
- adempimento di ogni altro obbligo contrattuale di legge;

I dati personali potranno essere trattati a mezzo sia di archivi cartacei che informatici (ivi compresi dispositivi portatili) e trattati con modalità strettamente necessarie a far fronte alle finalità sopra indicate.

Conseguenze della mancata comunicazione dei dati personali

Con riguardo ai dati personali relativi all'esecuzione del contratto di cui Lei è parte o relativi all'adempimento ad un obbligo normativo, la mancata comunicazione dei dati personali impedisce il perfezionarsi del rapporto contrattuale stesso.

Conservazione dei dati

I Suoi dati personali, oggetto di trattamento per le finalità sopra indicate, saranno conservati per il periodo di durata del contratto e, successivamente, per il tempo in cui GIULIA srl sarà soggetta ad obblighi di conservazione per finalità fiscali o per altre finalità previste da norme di legge o da regolamenti.

Comunicazione dei dati

I Suoi dati personali potranno essere comunicati a:

1. consulenti e commercialisti o legali che erogano prestazioni funzionali ai fini sopra indicati;
2. istituti bancari e assicurativi che erogano prestazioni funzionali ai fini sopra indicati;
3. soggetti che elaborano i dati in esecuzione di specifici obblighi di legge;
4. autorità giudiziarie o amministrative, per l'adempimento degli obblighi di legge.

Profilazione e Diffusione dei dati

I Suoi dati personali non sono soggetti a diffusione né ad alcun processo decisionale interamente automatizzato, ivi compresa la profilazione. **Diritti**

dell'interessato

Tra i diritti a Lei riconosciuti dal GDPR rientrano quelli di:

- chiedere a GIULIA srl l'accesso ai Suoi dati personali ed alle informazioni relative agli stessi; la rettifica dei dati inesatti o l'integrazione di quelli incompleti; la cancellazione dei dati personali che La riguardano (al verificarsi di una delle condizioni indicate nell'art. 17, paragrafo 1 del GDPR e nel rispetto delle eccezioni previste nel paragrafo 3 dello stesso articolo); la limitazione del trattamento dei Suoi dati personali (al ricorrere di una delle ipotesi indicate nell'art. 18, paragrafo 1 del GDPR);
- richiedere ed ottenere da GIULIA srl - nelle ipotesi in cui la base giuridica del trattamento sia il contratto o il consenso, e lo stesso sia effettuato con mezzi automatizzati - i Suoi dati personali in un formato strutturato e leggibile da dispositivo automatico, anche al fine di comunicare tali dati ad un altro titolare del trattamento (c.d. diritto alla portabilità dei dati personali);
- opporsi in qualsiasi momento al trattamento dei Suoi dati personali al ricorrere di situazioni particolari che La riguardano;
- revocare il consenso in qualsiasi momento, limitatamente alle ipotesi in cui il trattamento sia basato sul Suo consenso per una o più specifiche finalità e riguardi dati personali comuni (ad esempio data e luogo di nascita o luogo di residenza), oppure particolari categorie di dati (ad esempio dati che rivelano la Sua origine razziale, le Sue opinioni politiche, le Sue convinzioni religiose, lo stato di salute o la vita sessuale). Il trattamento basato sul consenso ed effettuato antecedentemente alla revoca dello stesso conserva, comunque, la sua liceità;

- proporre reclamo a un'autorità di controllo (Autorità Garante per la protezione dei dati personali – www.garanteprivacy.it).

Io sottoscritt _____ Codice fiscale: _____

acconsente a che GIULIA srl ponga in essere le attività sopra descritte per le quali il consenso rappresenti la base giuridica del trattamento e, per tale motivo,

Presta il consenso

Nega il consenso

(NB la casella NON deve essere pre-flaggata e si deve tenere traccia sia dei moduli che della prestazione del consenso stesso).

LUOGO, _____
