

ALLEGATO A

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA (stipulato ai sensi dell'art.2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431)

il Sig.(1) nato a il domiciliato in , codice fiscale

di seguito denominato locatore

assistito/a da:(2)..... in persona di

CONCEDE IN LOCAZIONE A

il Sig.(1) nato a il domiciliato in , codice fiscale

di seguito denominato 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 (), n. scala.....interno.....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 e' regolata dalle pattuizioni seguenti.

ARTICOLO 1 (Durata). Il contratto e' stipulato per la durata di anni 0 dal al , e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto e' 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 e' 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 disdetta 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 definito tra..... e depositato il presso il Comune di..... / dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998,e' convenuto in euro 0,00 , 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 eurociascuna,alle seguenti date..... (4). Il canone e' aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione Istat.

ARTICOLO 3 (Garanzia).A garanzia delle obbligazioni assunte con il 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 00,00 pari a mensilità del canone, non imputabile in conto canoni. 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

ARTICOLO 4 (Oneri accessori). Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G 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. 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 5 (Spese di bollo e di registrazione). Le spese di bollo e le spese di registrazione per il presente contratto sono a carico dei contraenti in parti uguali. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. 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 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 27 luglio 1978, n. 392. La vendita dell'unità immobiliare locata in relazione alla quale viene /non viene concessa la prelazione al conduttore non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

ARTICOLO 7 (Uso). L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone 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 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. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

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, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato DPR.

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 l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita in orari e con modalità concordate tra le parti oppure con le seguenti modalità:

ARTICOLO 14 (Commissione di conciliazione). Ciascuna parte adirà, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine alla esatta applicazione dell'accordo territoriale, in precedenza citato anche in relazione al canone, una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale.

La Commissione di Conciliazione è costituita da tre membri di cui due scelti tra gli appartenenti alle organizzazioni firmatarie del presente accordo sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore, presieduta dal Difensore Civico del Comune presso il quale viene depositato l'accordo.

La parte interessata ha l'obbligo di chiedere l'attivazione della Commissione al Difensore Civico che deve convocarla entro 15 giorni e di segnalare per conoscenza anche alla controparte il proprio rappresentante sindacale di cui al precedente comma 2.

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 (legge n. 675/96). 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 nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale. Altre clausole:.....

Letto, approvato e sottoscritto.

,
La parte locatrice _____
La parte conduttrice _____

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 e 15 del presente contratto.

La parte locatrice _____
La parte conduttrice _____

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. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima è di anni tre.