

ALLEGATO A

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

(stipulato ai sensi dell'art.2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431)
il Sig. nato a il domiciliato in), VIA....., codice
fiscale,
di seguito denominati locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE A

il Sig. nato a) il domiciliato in
. VIA, codice fiscale,
di seguito denominato conduttore

che accetta, per se' e i suoi aventi causa, l'unita' immobiliare posta in
....., VIA, non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a
parte sottoscritto dalle parti; con estremi catastali identificati
da foglio, subalterno, particella numeratore, , categoria,
rendita catastale Euro

Il locatore dichiara che gli impianti sono a norma di legge e ne mette a
disposizione la relativa documentazione.

Le parti, ai fini della locazione, si danno atto di aver rispettivamente fornito e
ricevuto le informazioni sui consumi energetici dell'alloggio e la Documentazione
di Prestazione Energetica APE che inserisce l'alloggio in classe "....." ai sensi
della normativa in vigore.

(Qualora ci sia la scelta :)

Il conduttore dichiara di essere stato informato dal locatore dell'opzione fatta
per la CEDOLARE SECCA, ex art. 3 Decr. Lgs. 23/2011 pertanto non verra' fatta
richiesta ne' degli adeguamenti ISTAT ne' della tassa di registro per il
contratto.

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, e senza
che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto e' prorogato di
diritto di due anni, fatta salva la facolta' 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 modalita' 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 riacquistato
la disponibilita' dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine
di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato tale disponibilita', agli usi per
i quali ha esercitato la facolta' 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 mensilita'
dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

ARTICOLO 2 (Canone). Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito
dall'Accordo locale 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 euro
.....ciascuna, alle seguenti date..... (4) Nel caso in cui nel predetto
decreto sia previsto, il canone e' aggiornato annualmente nella misura contrattata
del....., che comunque non puo' superare il 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
mensilita' del canone, non imputabile in conto canoni. Il deposito cauzionale cosi'
costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato
dell'unita' 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

BL

Behavi

AF

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, se dovute, 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 puo' 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 nonche' di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilita' del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392. La vendita dell'unita' 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, e' 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' facolta' 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'unita' 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'unita' 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'unita' 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 puo' 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 responsabilita' per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonche' per interruzioni incolpevoli dei servizi.

ARTICOLO 11 (Assemblee). Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unita' immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalita' 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 proprieta' 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 puo' pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del

B.L.

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'unita' immobiliare al locatore, al suo amministratore nonche' ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivandola ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unita' immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita in orari e con modalita' concordate tra le parti oppure con le seguenti modalita':

ARTICOLO 14 (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 431/98, e' 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 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 piu' non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove e' situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non puo' aver luogo, e non puo' 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 nonche' 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 _____

B.I.

Cher

Luigi M

Bellini

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.