

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

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

il Sig. nato a il domiciliato in , codice fiscale

di seguito denominato locatore

assistito/a da:.....

in persona di

CONCEDE IN LOCAZIONE A

il Sig. nato a il domiciliato in , codice fiscale

di seguito denominato conduttore

identificato/a mediante

assistito/a da:.....

in persona di

che accetta, per se' e i suoi aventi causa, l'unita' immobiliare posta in n. null con estremi catastali identificati da categoria , rendita catastale scala..... interno..... composta di n..... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresi' dei seguenti elementi accessori indicare quali:
solaio,cantina,autorimessa singola, posto macchina in comune o meno,
ecc.
...non ammobiliata/ammobiliata 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'unita' 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, 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 eurociascuna, alle seguenti date.....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 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 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A. 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 per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. 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 attualmente 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 per gravi motivi, 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, altresi', 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 esonerà 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 puo' 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'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 una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi 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 rinviano 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_____