

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 LOCATRICE**

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 altresì 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:.....

RIFERIMENTI SPECIFICI ALLE CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E/O DELL'UNITA'

IMMOBILIARE:.....

.....La locazione e' destinata ad uso esclusivo  
di abitazione del CONDUTTORE e dei suoi familiari conviventi che attualmente  
sono:.....

.....Il CONDUTTORE si impegna a comunicare alla LOCATRICE ogni successiva  
variazione della composizione del nucleo familiare sopra indicato.

**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 della LOCATRICE  
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 o 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 la LOCATRICE abbia riacquistato  
la disponibilita' dell'unita' immobiliare alla prima scadenza e non l'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 medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

ARTICOLO 2 A. Il canone annuo di locazione      ARTICOLO 2 B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro 0,00 , importo che il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere nel domicilio della LOCATRICE ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n..... rate eguali anticipate di euro..... ciascuna, alle seguenti date:..... A. Le parti si danno reciprocamente atto che il canone è determinato fra i valori minimi e massimi risultanti dall'Accordo territoriale stipulato tra organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà e dei conduttori relativo al Comune di ....., depositato presso detto Comune il....., prot. ...., ed inoltre che detto canone è conforme a quanto stabilito dall'Accordo integrativo stipulato in ..... il..... tra la LOCATRICE e le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori.....del Comune di..... .Nel caso in cui nel predetto Accordo territoriale e/o integrativo sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del....., che comunque non può superare il 75% della variazione Istat. B. Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del ....., che comunque non può superare il 75% della variazione Istat.

ARTICOLO 4 (Quote di ripartizione di spese ed oneri) . La LOCATRICE dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito

riportate, che il CONDUTTORE approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

- a spese generali.....
- b spese ascensore.....
- c spese riscaldamento.....
- d spese condizionamento.....
- e .....
- f .....
- g .....

La LOCATRICE, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unita' immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al CONDUTTORE. Le nuove quote, cosi determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla LOCATRICE, il CONDUTTORE puo' adire la Commissione di conciliazione di cui all'articolo 6 del 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 431/98, e costituita con le modalita' indicate all'articolo 20 del presente contratto.

ARTICOLO 5 (Spese ed oneri a carico del conduttore) .Sono a carico del CONDUTTORE, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla 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. 431/98 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato B risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la LOCATRICE e il CONDUTTORE dichiarano di aver avuto piena conoscenza. 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 6 (Riscaldamento, raffrescamento, condizionamento). Sono interamente a carico del CONDUTTORE i costi sostenuti dalla LOCATRICE per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui all'articolo precedente. Il CONDUTTORE e' tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza di cui all'articolo 4. Il CONDUTTORE e' tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla LOCATRICE, per le spese che quest'ultima sosterra' per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facolta' della LOCATRICE richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della LOCATRICE, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge. Per la prima annualita', a titolo

di acconto, tale somma da versare e' di euro....., da corrispondere in.....rate alle seguenti scadenze:

al.....euro.....

al.....euro.....

al.....euro.....

al.....euro.....

salvo conguaglio.

ARTICOLO 7 (Imposte, tasse, spese di contratto). Tutte le spese di bollo, di quietanza, di esazione canoni, sono a carico del CONDUTTORE. La LOCATRICE provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al CONDUTTORE. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla meta'. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

ARTICOLO 8 (Pagamento). Il CONDUTTORE si impegna ad effettuare il pagamento degli importi dovuti ai sensi di quanto previsto agli articoli 4 e 5, il primo giorno del mese/trimestre di competenza, secondo le modalita' stabilite dalla LOCATRICE. Per quanto concerne i conguagli delle spese previste dagli articoli 4 e 5 si rinvia a quanto ivi previsto. Il mancato o ritardato pagamento totale o parziale del canone o delle altre spese sopraddette, trascorsi i termini di cui all'articolo 5 della legge n. 392/78, da' diritto alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni. In caso di ritardato pagamento del canone e di quant'altro dovuto, il CONDUTTORE e' tenuto a corrispondere gli interessi moratori, da calcolarsi ad un tasso pari a quello d'interesse legale. Rimane comunque salvo il diritto della LOCATRICE alla risoluzione del contratto, col conseguente risarcimento di ogni maggiore danno dalla

medesima subito. Il pagamento non puo' venire ritardato o sospeso dal CONDUTTORE per alcuna ragione o motivo, salvo restando il separato esercizio delle proprie eventuali ragioni. Resta salvo quanto disposto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

ARTICOLO 9 (Risoluzione e prelazione). Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al CONDUTTORE di ottenere la risoluzione del contratto per inidoneita' sopravvenuta della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile ne' al CONDUTTORE ne' alla LOCATRICE, la LOCATRICE e' tenuta a restituire solo la parte di corrispettivo anticipato proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del CONDUTTORE, escluso ogni altro compenso e qualsiasi risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata. Il CONDUTTORE ha facolta' di recedere per gravi motivi dal contratto, previo avviso da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima. 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 10 (Cessione, sublocazione, comodato, successione). E' fatto espresso divieto al CONDUTTORE di sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata; di cedere in qualsiasi forma ad altri il suo contratto; di consentire, a qualsiasi titolo, l'utilizzo di quanto oggetto del presente contratto a chicchessia. Non e' quindi consentito, al di la' della breve ed occasionale ospitalita', dare alloggio, sia pure a titolo gratuito, a persone che non facciano parte del nucleo familiare, cosi' come descritto nelle premesse del presente contratto. L'inosservanza del presente patto determina inadempimento contrattuale e consente alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice Civile. 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 11 (Uso e riparazioni). Il CONDUTTORE si obbliga ad usare l'unita' immobiliare locata con la diligenza del buon padre di famiglia, senza recare molestia agli altri conduttori o utilizzatori dell'edificio, e ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria. Sono altresì a carico del CONDUTTORE gli interventi resi necessari da un uso negligente o cattivo dell'unita' immobiliare o dalla mancata manutenzione. Ove il CONDUTTORE non provveda a tali interventi, vi puo' provvedere la LOCATRICE, a spese del CONDUTTORE medesimo. Qualora l'unita' immobiliare abbisogni di riparazioni non a carico del CONDUTTORE, quest'ultimo e' tenuto a dare immediata comunicazione scritta alla LOCATRICE della necessita' delle riparazioni stesse. Oltre ai lavori che il CONDUTTORE non abbia eseguito pur essendo a suo carico, sono addebitati al CONDUTTORE medesimo o ai conduttori responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilita' comuni. Il CONDUTTORE e' tenuto ad osservare, nell'uso dei locali e dei servizi comuni, le prescrizioni di legge o di regolamento emanate dalle competenti autorita', tenendo ad esclusivo suo carico qualunque sanzione pecuniaria o altra conseguenza derivante dall'inadempimento di tale suo obbligo. Deve altresì osservare le disposizioni contenute nel "Regolamento dello stabile" o nel "Regolamento di condominio" ove esistente, ovvero, in mancanza, nel "Regolamento generale per gli inquilini" registrato per la provincia in cui si trova l'immobile, dichiarando il CONDUTTORE di avere avuto piena conoscenza di quello applicabile al presente contratto, posto a sua disposizione dalla LOCATRICE, contestualmente alla consegna delle chiavi. La LOCATRICE si riserva il diritto di far eseguire, sia all'interno che all'esterno dell'unita' immobiliare oggetto del presente contratto, tutti gli interventi che si rendessero necessari, fatto salvo



quanto previsto dagli articoli 1583 e 1584 del Codice civile.

ARTICOLO 12 (Consegna). Il CONDUTTORE dichiara di aver visitato i locali oggetto della locazione e di averli trovati in normale stato d'uso, adatti all'uso convenuto e adeguati alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, infissi e serramenti. Il CONDUTTORE dichiara, altresì, di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detti locali si trovano, esonerando la LOCATRICE da qualsiasi obbligo di effettuare adattamenti di sorta, salvo quanto previsto dalle vigenti normative. Il CONDUTTORE con il ritiro delle chiavi prende consegna ad ogni effetto di legge dei locali suindicati. La LOCATRICE si impegna peraltro ad eseguire entro il..... i seguenti interventi:.....  
....., senza che il CONDUTTORE possa opporsi o alcuna rivendicare anche a titolo di indennizzo ovvero il CONDUTTORE eseguirà entro il..... i seguenti interventi:.....  
..... e l'ammontare della spesa relativa forfettariamente determinata dalle parti consensualmente in euro..... verrà dal CONDUTTORE medesimo trattenuta dal canone. Qualora si tratti di unità immobiliare già occupata dal medesimo CONDUTTORE, il CONDUTTORE stesso dichiara di ben conoscere i locali oggetto del precedente contratto per abitarli sin dal..... in virtù di contratto stipulato in data..... e di non avere eccezioni da sollevare al riguardo ovvero di avere rappresentato le seguenti carenze, il cui onere ricade per legge a carico della

LOCATRICE:.....

ARTICOLO 13 (Riconsegna). Alla data di cessazione del contratto il CONDUTTORE riconsegna puntualmente alla LOCATRICE i locali in normale stato d'uso sotto pena

del risarcimento dei danni, fatti salvi il normale deperimento derivante dall'uso e i danni attribuibili a mancati interventi a carico della LOCATRICE purché preventivamente segnalati dal CONDUTTORE. A tal fine, le parti si obbligano a redigere, all'atto della riconsegna dell'alloggio, un verbale di constatazione dello stato dei luoghi e di riconsegna.

ARTICOLO 14 (Modifiche e migliorie). E' vietato al CONDUTTORE apportare qualsiasi innovazione o modifica nei locali locati ed agli impianti di cui gli stessi sono dotati senza il consenso scritto della LOCATRICE e modificarne, anche parzialmente, la destinazione d'uso. In ogni caso tutti i miglioramenti o mutamenti di fissi od infissi, compresi gli impianti elettrici, di riscaldamento ecc., rimangono, per patto espresso, a beneficio della LOCATRICE, senza che il CONDUTTORE possa pretendere rimborso o indennizzo qualsiasi.

ARTICOLO 15 (Divieti). E' vietato al CONDUTTORE occupare con materiali od oggetti gli spazi comuni, nonché porre fissi, infissi, targhe, insegne, tende di qualsiasi genere e condizionatori all'esterno dell'unita' immobiliare locatagli, salvo che a ciò non sia stato preventivamente autorizzato dalla LOCATRICE, la quale si riserva in ogni caso la disponibilita' dell'esterno dell'immobile. E' fatto altresì divieto di installare antenne radio o TV senza il preventivo consenso della LOCATRICE, che potrà indicare le modalita' di installazione. In caso di unita' immobiliare sita in condominio, vale la normativa del relativo regolamento condominiale. Il CONDUTTORE prende atto che e' assolutamente vietato entrare con veicoli di qualsiasi tipo nei cortile, nei viali di accesso e comunque nelle zone private circostanti il fabbricato, così come e' vietato far sostare veicoli di sorta in tali zone, salvo espressa autorizzazione della LOCATRICE. In caso di unita' immobiliare sita in condominio, vale la normativa del relativo regolamento condominiale.

ARTICOLO 16 (Esonero di responsabilita'). Il CONDUTTORE e' costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente la LOCATRICE da qualsiasi responsabilita' per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di altri conduttori o di terzi in genere. Resta ferma la responsabilita' della LOCATRICE per i danni provocati da fatti colposi dei propri dipendenti nell'esercizio delle mansioni loro affidate. Il CONDUTTORE si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ammette temporaneamente nei locali. Si obbliga inoltre a tenere sollevata ed indenne la LOCATRICE da eventuali danni cagionati con propria colpa o dalle persone delle quali e' chiamato a rispondere e derivanti dall'uso del gas, dell'acqua o dell'elettricita'.

ARTICOLO 17 (Servizi). Il CONDUTTORE esonera la LOCATRICE da ogni responsabilita' per sospensioni e/o irregolarita' dei servizi di riscaldamento, raffrescamento, condizionamento, illuminazione, acqua, acqua calda e ascensore dovute a casi imprevisti o alla sostituzione, riparazione, adeguamento, manutenzione degli impianti per il periodo necessario per l'effettuazione di tali interventi. La LOCATRICE si riserva il diritto di non fornire il servizio di portierato nei giorni di riposo, di ferie e di ogni altra assenza del portiere rientrante nelle previsioni normative e contrattuali della categoria, nonche' di modificare e sopprimere il servizio di portierato. Il CONDUTTORE e' tenuto a fruire, se forniti, dei servizi di condizionamento, raffrescamento e riscaldamento nei periodi previsti per l'erogazione e deve rimborsare alla LOCATRICE, con le modalita' stabilite all'articolo 6, la relativa spesa. Il CONDUTTORE non puo' altresì esimersi dall'obbligo di rimborsare nelle misure contrattualmente stabilite le spese poste a suo carico relative agli altri servizi resi, ove rinunzi a tutti o parte dei servizi

stessi. Il CONDUTTORE ha diritto di voto, in luogo della LOCATRICE, 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 condizionamento, raffrescamento e riscaldamento 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 LOCATRICE o da almeno tre conduttori.

ARTICOLO 18 (Visite). La LOCATRICE, per motivate ragioni, si riserva il diritto di far visitare da propri incaricati i locali dati in locazione. Il CONDUTTORE si impegna altresì a consentire la visita dell'unita' immobiliare locatagli sia agli aspiranti nuovi conduttori, in caso di risoluzione del presente rapporto, sia, in caso di vendita, agli aspiranti acquirenti. A tal fine il CONDUTTORE si obbliga a concordare con la LOCATRICE un giorno lavorativo della settimana in cui consentire la visita; l'orario di visita verra' del pari concordato, e sara' comunque compreso nell'arco di tempo intercorrente tra le ore 8 e le ore 12 e tra le ore 16 e le 20, per una durata di due ore.

ARTICOLO 19 (Inadempimento). Le clausole del presente contratto di cui agli articoli..... hanno carattere essenziale si che, per patto espresso, la violazione anche di una sola delle clausole suddette da' diritto alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice Civile.

ARTICOLO 20 (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 21 (Varie). A tutti gli effetti del presente contratto, comprese 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). In quanto vi siano piu' conduttori tutti gli obblighi del presente contratto s'intendono dagli stessi assunti solidalmente. 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 agli Accordi di cui all'articolo 2. 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, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 del presente contratto.

La parte locatrice\_\_\_\_\_

La parte conduttrice\_\_\_\_\_