

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431 articolo 2, comma 3)

Il/La Sig./Soc. _____
 di seguito denominato /a locatore (assistito/a da
 _____ in persona di _____.

CONCEDE IN LOCAZIONE al/alla Sig. _____
 identificato/a mediante _____ di seguito denominato
 /a conduttore (assistito/a da _____ in persona di
 _____ che accetta, per se e i suoi aventi causa,
 l'unità immobiliare posta in Rivalta di Torino Via
 _____ n. _____ piano _____ scala _____ int.
 _____ composta di n. _____ vani oltre cucina e servizi e composta dai
 seguenti elementi accessori (indicare gli elementi descritti in tabella)

_____ non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto
 dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI : proprietà _____ riscaldamento _____
 acqua _____ altre _____ COMUNICAZIONE ex
 articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333
 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359 :

a) estremi catastali dell'unità immobiliare fg. _____ n. _____ sub. _____

b) codice fiscale del locatore _____

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti:

Certificato di collaudo e certificazione energetica : _____

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Art. 1 (Durata) – Il contratto è stipulato per la durata di _____ anni, 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 è 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 del citato art. 3.

Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura 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 è 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 disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Art. 2 (Canone) – Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra Confedilizia –APE ; UPPI ;

UNIONCASA; CONFAPPI; ASPPI;APPC; ANPE; SUNIA; SICET; UNIAT;
AN.I.A.T e depositato in data 21/10/2008 presso il Comune di Rivalta
di Torino, è convenuto in euro _____ mensili che il conduttore si
obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di
bonifico bancario, ovvero _____ in n. ___rate mensili eguali
anticipate di euro _____ ciascuna, alle seguenti date
_____.

Il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del
_____, che comunque non può superare il 75, della variazione ISTAT .

Art. 3 (Deposito cauzionale) – A garanzia della obbligazioni assunte col
presente contratto, il conduttore versa/ non versa al locatore una
somma di euro _____ pari a _____ mensilità del canone, non
imputabile in conto canoni e produttiva - salvo che la durata
contrattuale minima, non sia superiore ad anni quattro, ferma la
proroga del contratto per due anni – di interessi legali, riconosciuti al
conduttore al termine di ogni anno di locazione. 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: _____

Art.4. (Oneri accessori) –Per gli oneri accessori le parti fanno
applicazione della Tabella oneri e 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 7. (Uso) – L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente 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.

Art. 8. (Recesso del contratto) – E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Art. 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'art. 1590 Codice civile di

quanto segue : _____

ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

Art.10. (Modifiche e danni) – Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione migliorativa 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 dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Art.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.

Art.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 spesa 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, in riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato DPR.

Art.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 motivata ragione. Qualora il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita una volta la settimana, per almeno due ore.

Art.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'art. 4, comma2, della legge 431/98, è 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.

Art. 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 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 nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge 431/98 ed all'Accordo territoriale. Altre clausole: _____

Letto, approvato e sottoscritto _____ li, _____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

_____ *_____*
A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,12,13,14 e 15 del presente contratto .

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE
