

(all. 2 - art. 1 )

## ALLEGATO B

### LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA TIPO DI CONTRATTO

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

I sigg. [redacted] e [redacted] entrambi residenti in via [redacted] seguito denominati locatori (assistiti da UPPI in persona del Presidente

concedono in locazione

al sig. [redacted] di seguito denominato conduttore che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in [redacted] piano 1 scala unica int. 3 composta di n. 3 vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori: terrazzino con piccolo vano lavanderia, ammobiliato come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare con [redacted]

b) prestazione energetica il conduttore da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

c) sicurezza impianti il locatore dichiara, sotto la propria responsabilità, che tutti gli impianti presenti all'interno dell'immobile ceduto in locazione, come richiamati dal D.M. 37/2008 art.1 comma 2, sono perfettamente funzionanti e rispondono ai requisiti di sicurezza enunciati dalle normative vigenti, tenuto conto delle condizioni d'esercizio e degli usi a cui è destinato l'immobile.

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 tre, [redacted] 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 facoltà 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 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 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 è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui la LOCATRICE abbia riacquisitato la disponibilità dell'unità immobiliare alla prima scadenza e non l'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 medesime condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

## Articolo 2 (Canone)

A. Il canone annuo di locazione è convenuto in euro [redacted] importo che il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere a mezzo di bonifico bancario, [redacted] anticipata [redacted] [redacted], entro il 10 di ogni mese.

Le parti si danno reciprocamente atto che il canone è determinato fra i valori minimi e massimi risultanti dall'Accordo territoriale stipulato tra APE-CONFEDILIZIA, APPC, ASPPI, CONFABITARE, CONFAPPI, FEDERPROPRIETÀ, UPPI E SUNIA, SICET UNIAT UNIONE INQUILINI ASSOCASA depositato presso il Comune di ANCONA il 23/04/2019 prot. N. 0065957

Nel caso in cui nel predetto Accordo territoriale e/o integrativo sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del 75% che comunque non può superare il 75% della variazione Istat. *Così come specificato al comma 4 del paragrafo 8.3 della Circolare n. 26/E del 1 Giugno 2011 dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento all'Articolo 3 del Dlgs 14/03/2011 n. 23, per la durata del presente contratto e salvo revoca scritta che si riserva di esercitare in qualsiasi momento, la parte locatrice rinuncia espressamente all'applicazione degli aggiornamenti ISTAT del canone di cui sopra nonché agli aumenti a qualsiasi altro titolo e comunica contestualmente al conduttore l'opzione per il regime di tassazione della "cedolare secca", restando così esonerata dall'obbligo di inviare al conduttore analoga comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di corrispondere l'imposta di registro.*

## Articolo 3 (Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume col presente contratto, il CONDUTTORE versa alla LOCATRICE (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di [redacted] 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 anni due - di interessi legali, riconosciuti al CONDUTTORE ai termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito viene reso ai termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unita' immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

#### Articolo 4

Quote di ripartizione di spese ed oneri)

La LOCATRICE dichiara che la quota di partecipazione dell'unita' immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni e' 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 circa 180 euro annue

Sono interamente a carico del conduttore la tassa comunale di smaltimento rifiuti, il consumo idrico, il riscaldamento e l'energia elettrica. Il conduttore ha l'obbligo di revisionare annualmente la caldaia e darne certificazione qualora l'immobile ne fosse dotato

La LOCATRICE, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di

utilizzo 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, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta.

In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla LOCATRICE, il CONDUTTORE può 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 modalità 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 espresse 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.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, vale la normativa del DPR 26 agosto 1993, n. 412, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'art. 11, c. 2, dello stesso DPR".

#### Articolo 6

(Riscaldamento, raffrescamento, condizionamento)

Sono interamente a carico del CONDUTTORE i costi sostenuti dalla LOCATRICE per la fornitura dei servizi di

riscaldamento 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.

#### 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 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 sopradette, 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 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 miei 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 autorità, 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.

#### 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'unità immobiliare locatagli, salvo che a ciò non sia stato preventivamente autorizzato dalla LOCATRICE, la quale si riserva in ogni caso la disponibilità dell'esterno dell'immobile. E' fatto altresì divieto di installare antenne radio o TV senza il preventivo consenso della LOCATRICE, che potrà indicare le modalità di installazione. In caso di unità immobiliare sita in condominio, vale la normativa del relativo regolamento condominiale. Il CONDUTTORE prende atto che è assolutamente vietato entrare con veicoli di qualsiasi tipo nei cortili, nei viali di accesso e comunque nelle zone private circostanti il fabbricato, così come è vietato far sostare veicoli di sorta in tali zone, salvo espressa autorizzazione della LOCATRICE. In caso di unità immobiliare sita in condominio, vale la normativa del relativo regolamento condominiale.

Articolo 16 .br:  
(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'elettricit .

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' altres  esimersi dall'obbligo di rimborsare nelle misure contrattualmente stabilite le spese poste a suo carico relative agli altri servizi resi, ove rinunci 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 altres  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 limiti 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 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

[Redacted signature]

I locatori

[Redacted signature]  
[Redacted signature]

Il conduttore

[Redacted signature]

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 del presente contratto.

I locatori

[Redacted signature]  
[Redacted signature]

Il conduttore

[Redacted signature]