

TIPO DI CONTRATTO LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA
(ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431)

INDIVIDUAZIONE DELLA PARTE LOCATORE

Il Sig. di seguito detto LOCATORE (assistito dalla Ass. Proprietari "CASA MIA" in persona del) concede in locazione al Sig. l'unità immobiliare sita in

INDIVIDUAZIONE DELLA PARTE CONDUTTORE

Il Sig. nato a residente a .., e identificato mediante carta d'identità n. AS9336094 , rilasciata dal Comune di di seguito detto CONDUTTORE (assistito dal Sind. Inquilini A.N.I.A di) , che accetta, l'unità immobiliare sottodescritta, compresa nell'immobile sito in.....

DESCRIZIONE DEL CESPITE

L'appartamento è al piano 1° numero vani catastali 4. La gestione delle parti comuni è regolata secondo l'art. 1117 del cod. civile. Comunicazione ex art. 8, terzo comma del D.L. 11 Luglio 1992, n. 333 (convertito nella L. 8 Agosto 1992, n. 359)

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Foglio

L'immobile oggetto del presente contratto è fornito di interruttore bipolare magnetotermico di tipo "salvavita" come previsto dalle vigenti norme. Inoltre l'immobile è dotato di certificato energetico come previsto dalla vigente normativa Classe F, rilasciato a del quale l'inquilino dichiara di averne preso visione ed averne ricevuto copia.

La locazione è destinata ad uso esclusivo di abitazione del conduttore e dei suoi familiari conviventi. La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni.

Art. 1 - DURATA DELLA LOCAZIONE - Il contratto è stipulato per la durata di anni tre, dal 01/01/2021 al 31/12/2024, 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'art. 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'art. 3 predetto.

Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti 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 medesime condizioni.

Nel caso in cui il LOCATORE abbia riacquisito la disponibilità dell'unità immobiliare alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il CONDUTTORE avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Il CONDUTTORE ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitare a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Art. 2 - CANONE - Il canone annuo di locazione è convenuto in €), importo che il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere nel domicilio del LOCATORE ovvero in n. 12 rate eguali anticipate di) ciascuna. Le parti si danno reciprocamente atto che il canone è determinato: - fra i valori minimi e massimi risultanti dall'Accordo territoriale stipulato tra organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative della proprietà e dei conduttori relativo al Comune di, depositato presso detto Comune in data Tale proposito si allegano planimetria catastale e visura catastale dell'immobile.

Art. 3 - QUOTE RIPARTIZIONE SPESE ED ONERI – Il LOCATORE dichiara che la quota di partecipazione della porzione immobiliare locata e relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure come per legge. Il CONDUTTORE provvederà ad effettuare le volture delle utenze entro 15 giorni dalla firma del presente contratto.

Art. 4 - SPESE ED ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE – Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori" allegato E.

In ogni caso sono interamente a carico del CONDUTTORE le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni.

Art. 5 - RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO - Sono interamente a carico del CONDUTTORE i costi sostenuti dalla LOCATRICE per la fornitura dei servizi di riscaldamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui all'articolo precedente.

Art. 6 - DEPOSITO CAUZIONALE - A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il CONDUTTORE versa al LOCATORE (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di (settecentocinquanta), non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali, che saranno riconosciuti al CONDUTTORE al termine di ogni anno di locazione. Il sig., e identificato mediante C.I. rilasciata dal Comune di firma il presente contratto quale fideiussore di tutto quanto in esso previsto.

Art. 7 - PAGAMENTO - Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 5 e 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 8 - AGGIORNAMENTO DEL CANONE - Secondo quanto stabilito dalle parti si opta per il regime fiscale previsto dal decreto Lgs n. 23 del 2011 cosiddetto "Cedolare Secca" conseguentemente per tutto il periodo di tale scelta non è previsto alcun aumento del canone di locazione.

Art. 9 - CESSIONE - SUBLOCAZIONE - COMODATO - SUCCESSIONE -

E' fatto espresso divieto al CONDUTTORE di sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata e di cedere in qualsiasi forma ad altri il suo contratto, nonché di consentire, a qualsivoglia titolo, l'utilizzo di quanto oggetto del presente contratto a chicchessia.

Non è quindi consentito, al di là della breve ed occasionale ospitalità, dare alloggio, sia pure a titolo gratuito, a persone che non facciano parte del nucleo familiare, così come descritto nel presente contratto.

L'inosservanza del presente patto determina inadempimento contrattuale e consente al LOCATORE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 c.c.

Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

Art. 10 - USO DEI LOCALI - RIPARAZIONI - Il CONDUTTORE si obbliga ad usare la cosa locata da buon padre di famiglia e senza recare molestia agli altri conduttori o utilizzatori dell'edificio nonché ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria.

Sono altresì a carico del CONDUTTORE gli interventi resi necessari da un negligente o cattivo uso della cosa locata o dalla mancata manutenzione ordinaria. Ove il CONDUTTORE non provveda a tali interventi, vi potrà provvedere il LOCATORE a spese del CONDUTTORE medesimo.

Qualora la cosa locata abbisogni di riparazioni non a carico del CONDUTTORE, quest'ultimo è tenuto a dare immediata comunicazione scritta al LOCATORE della necessità delle riparazioni stesse.

Oltre ai lavori che il CONDUTTORE non abbia eseguito pur essendo a suo carico, saranno 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 utilità comuni. Il CONDUTTORE nell'uso dei locali e dei servizi comuni dovrà osservare ogni prescrizione di legge e/o dei regolamenti delle competenti autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque sanzione pecuniaria o altra conseguenza derivante dall'inadempimento di tale suo obbligo.

Dovrà altresì osservare le disposizioni contenute nel "Regolamento dello stabile" o nel "Regolamento di condominio" ove esistente, ovvero, in mancanza, del "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 dal LOCATORE, contestualmente alla consegna delle chiavi.

Il LOCATORE si riserva il diritto di far eseguire sia all'interno che all'esterno delle porzioni immobiliari oggetto del presente contratto tutti gli interventi che si rendessero necessari, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 1583 e 1584 c.c.

Art. 11 - CONSEGNA E RICONSEGNA DEI LOCALI - 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, nonché gli 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 il LOCATORE da ogni e qualsiasi obbligo di effettuare adattamenti di sorta salvo quanto previsto dalle normative. Il CONDUTTORE con il ritiro delle chiavi prende consegna ad ogni effetto di legge dei locali su indicati.

Art. 12 - MODIFICHE E MIGLIORIE - E' vietato al CONDUTTORE di fare qualsiasi innovazione o modifica nei locali ed agli impianti di cui gli stessi sono dotati senza il consenso scritto del LOCATORE e di modificarne, anche parzialmente, la destinazione d'uso.

Art. 13 - DIVIETO APPOSIZIONE TARGHE, INSEGNE, ANTENNE E SIMILI - UTILIZZO PARTI COMUNI - E' fatto divieto al CONDUTTORE di occupare con materiali od oggetti vari gli spazi comuni, nonché di 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 dal LOCATORE, che 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 del LOCATORE, che potrà indicare le modalità di installazione.

In caso di unità immobiliare sita in condominio, vale la normativa del relativo regolamento condominiale.

Art. 14 - VISITA – Il LOCATORE, per motivate ragioni, si riserva il diritto di far visitare da propri incaricati i locali locati, specificatamente anche durante il corso della locazione.

Il CONDUTTORE si impegna altresì a consentire la visita delle porzioni immobiliari locategli sia agli aspiranti nuovi conduttori, in caso di cessazione del presente rapporto, che, in caso di vendita, agli aspiranti acquirenti.

A tal fine il CONDUTTORE si obbliga a concordare con il LOCATORE un giorno lavorativo della settimana in cui consentirà la visita; l'orario di visita verrà del pari concordato, ma dovrà essere comunque compreso nell'arco di tempo intercorrente tra le ore 8 e le ore 12 e tra le ore 16 e le ore 20 ed avrà una durata di due ore.

Art. 15 - ESONERO DI RESPONSABILITÀ - Il CONDUTTORE è costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente il LOCATORE da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di altri conduttori o di terzi in genere.

Resta ferma la responsabilità della LOCATORE 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 ha ammesso temporaneamente nei locali.

Si obbliga inoltre a tenere sollevata ed indenne il LOCATORE da eventuali danni cagionati con sua colpa o dalle persone delle quali è chiamato a rispondere e derivanti dall'uso del gas, dell'acqua e dell'elettricità.

Art. 16 – DIVIETI In caso di unità immobiliare sita in condominio, vale la normativa del relativo regolamento condominiale.

Art. 17 - SERVIZI - Il CONDUTTORE esonera il LOCATORE da ogni responsabilità per le sospensioni e/o irregolarità dei servizi di riscaldamento, condizionamento, illuminazione, acqua, acqua calda e ascensore dovute a casi imprevisi e/o alla sostituzione, riparazione, adeguamento, manutenzione degli impianti per il periodo necessario per l'effettuazione di tali interventi.

Art. 18 - RISOLUZIONE - PRELAZIONE - Qualora dovesse intervenire una causa, che possa dar diritto al CONDUTTORE di ottenere la risoluzione del contratto, per sopravvenuta inidoneità della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al CONDUTTORE né al LOCATORE, il LOCATORE sarà tenuto a restituire solamente la parte di corrispettivo anticipato proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del CONDUTTORE escluso ogni altro compenso ed ogni risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata. La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale e/o integrativo di cui all'art. 2, il LOCATORE non concede il diritto di prelazione al CONDUTTORE. Il LOCATORE in base all'articolo 40, della legge 27 luglio 1978, n. 392 dà la prelazione al CONDUTTORE in caso di nuova locazione.

Art. 19 - IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO - Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del CONDUTTORE.

Le spese di registrazione vengono invece suddivise a metà tra le parti. Il locatore provvederà alla registrazione dandone comunicazione al conduttore che corrisponderà la quota di sua spettanza.

In alternativa le parti potranno delegare, per la registrazione del contratto, una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto o comunque una di quelle firmatarie della convenzione nazionale. Le parti concordano che la tassa sulla raccolta rifiuti urbani è a carico del conduttore come per legge e lo stesso si impegna a consegnare copia dell'avvenuto pagamento annuale al locatore senza necessità di esplicita richiesta.

Art. 20 - ELEZIONE DI DOMICILIO - A tutti gli effetti del presente contratto, il CONDUTTORE dichiara di eleggere domicilio nei locali a lui locati.

Art. 21 - OBBLIGO SOLIDALE - In quanto vi siano più conduttori tutti gli obblighi del presente contratto s'intendono dagli stessi assunti solidalmente.

Art. 22 - CONDIZIONAMENTO, RISCALDAMENTO E GODIMENTO DEI SERVIZI IN GENERE - Il CONDUTTORE è tenuto a fruire, se forniti, dei servizi di condizionamento e riscaldamento nei periodi previsti per l'erogazione e dovrà rimborsare alla LOCATRICE, con le modalità stabilite all'art. 5, la relativa spesa.

Il CONDUTTORE non potrà altresì 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.

Gli impianti non hanno la certificazione di qualità prevista dalle vigenti norme.

Art. 23 - MODIFICHE AL CONTRATTO - Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata che mediante atto scritto.

Art. 24 - RINVIO - Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia previsto dal Codice Civile, dalle leggi n. 392/78 e 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui all'art. 2.

Art. 25 - CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI - 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 31 dicembre 1996, n. 675).

Art. 26 - COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE - Per ogni controversia, escluse quelle fondate sulla morosità del CONDUTTORE, che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo integrativo più sopra citato, anche a riguardo del canone, ciascuna parte non potrà adire l'Autorità Giudiziaria prima che sia esperito tra le parti il tentativo di conciliazione, dinanzi la Commissione di conciliazione stragiudiziale come di seguito formata o prima che siano trascorsi 60 giorni dalla data della richiesta di intervento della predetta Commissione.

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

.....

.....

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, ed in particolare delle condizioni di cui agli artt. 3) QUOTE DI RIPARTIZIONE SPESE ED ONERI; 4) SPESE ED ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE; 6) PAGAMENTO; 9) USO DEI LOCALI, RIPARAZIONI; 10) CONSEGNA E RICONSEGNA DEI LOCALI; 11) MODIFICHE E MIGLIORIE; 13) VISITA; 14) ESONERO DI RESPONSABILITÀ; 15) DIVIETI; 16) SERVIZI; 17) RISOLUZIONE - PRELAZIONE; 19) ELEZIONE DI DOMICILIO; 20) OBBLIGO SOLIDALE; 21) CONDIZIONAMENTO, RISCALDAMENTO E GODIMENTO DEI SERVIZI IN GENERE; 23) MODIFICHE AL CONTRATTO; 24) COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE, le cui clausole - rilette e approvate - vengono dal CONDUTTORE e LOCATORE accettate ad ogni conseguente effetto, ed in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

.....

.....

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

Organizzazione sindacale degli inquilini

Organizzazione sindacale della proprietà

.....

.....