

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

(legge 9 dicembre 1998, n. 431 articolo 2, comma 3; D.M. 30-12-2002)

Il Sig. _____ C.F. _____ nato/a a _____ il __/__/__
abitante in _____ **Via/Cso** _____ di seguito
denominato locatore (assistito dall'associazione _____).

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al Sig. _____ C.F. _____ nato a _____ il __/__/__
identificato mediante Carta d'Identità n. _____ di seguito denominato
conduttore (assistito dal SICeT Sindacato Inquilini casa e territorio) che accetta, per sé e
i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via _____ n. __ piano __°,
composta di n. __ vani, oltre cucina e servizi, dotata altresì dei seguenti elementi
accessori : per es. (cantina) non ammobiliata.

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 identificativi dell'unità immobiliare: fg. __ n. __ sub. __

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti: A NORMA

Certificato di collaudo e certificazione energetica: A NORMA

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Art. 1. (Durata) — Il contratto è stipulato per la durata di **SEI** 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 l'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato art. 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 è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito 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, A.N.I.A.T./C.O.N.I.A., EDISU, e depositato il 24/01/2008 presso il comune di Torino, è convenuto in euro , , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, in n. 12 rate eguali anticipate di euro , ciascuna oltre acconto per oneri accessori di euro

___,__. Il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75%, della variazione ISTAT.

Art. 3. (Deposito cauzionale) - A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto, ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ____,__ pari a **2** 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.

Art. 4. (Oneri accessori) - Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione 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.431/1998 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

	<p>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.</p>	
	<p>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.</p>	
	<p>Art. 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, 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.</p>	
	<p>Art. 8. (Recesso del conduttore) - È facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.</p>	
	<p>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</p>	

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:

Art. 10. (Modifiche e danni) - Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti indipendenti dal 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 alla 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 spese 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, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2 del citato DPR.	
	Art. 13. (Accesso) - Il conduttore deve consentire l'accesso all'unita immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché 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 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 comma 2, 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 ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati ove egli occupi o comunque detenga, presso 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. 675/95). 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:

a) il pagamento delle spese accessorie avverrà tramite acconto da proporsi in n. 12 rate di Euro __, __, salvo conguaglio annuale.

b) viene applicato al canone una maggiorazione pari al 10% come previsto dall'Accordo Territoriale della città di Torino per i lavori di manutenzione straordinaria eseguiti nell'immobile.

Letto e 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, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 del presente contratto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

	Autocertificazione	
	I sottoscritti _____ - _____	
	C.F. _____ nato/a a _____ il __/__/__	
	CF. _____ nato a _____ il __/__/__	
	avendo sottoscritto in data __/__/__ un contratto di locazione ad uso affitto	
	concordato ai sensi dell'art. 2 c. 3 lg. 9-12-1998, n. 431 per un appartamento in Torino,	
	il cui canone annuo di locazione, per mq. . ____, in zona periferia è stato stabilito in	
	euro al 4,8 mq. + 10% (pari a euro .____ annuali) in conformità all'accordo	
	depositato presso il Comune di Torino il 24/01/2008, richiedendo che all'imposta di	
	registro su detto contratto venga applicata l'agevolazione prevista (riduzione al 70%)	
	secondo l'art. 8 comma 1 della suddetta legge 9-12-1998 n. 431.	
	IL LOCATORE in fede IL CONDUTTORE	
	CERTIFICAZIONE DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE	
	Le associazioni della proprietà e dell'inquilinato dichiarano che il canone di locazione	
	pattuito rientra, secondo le dichiarazioni delle parti, nei parametri previsti dell'accordo	
	territoriale depositato presso il Comune in data 24/01/2008.	
	IL LOCATORE IL CONDUTTORE	
	ASSOCIAZIONE PROPRIETA' SINDACATO INQUILINI	