

CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA **AGEVOLATA**

(Denominato anche “contratto concordato, convenzionato o controllato”)
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

COMUNE DI PESARO

Il sig. nato a il, residente a Via n° .. piano, Cod. Fisc. di seguito denominato **Locatore**.

concede in locazione

Alla sig.ra nata a (..) il, residente a (..) Via n° .. piano Cod. Fisc. di seguito denominata **Conduttore**.

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Pesaro Via n° .. piano ARREDATO.

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE : Sez. Pesaro Foglio .. mappale ... sub .. cat. .. classe .. vani .. Rend. Cat.le €

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI e CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA: a norma secondo legge con documentazione a disposizione presso il locatore e/o amministratore condominiale. Certificato APE in data classe

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di tre (3) 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 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 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 disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2 (Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra le Organizzazioni della Proprietà edilizia e degli inquilini (UPPI – UNIONCASA – SUNIA – SICET – UNIAT – ASSOCASA) in data 5 aprile 2004 e depositato il 28 aprile 2004 presso il Comune di PESARO, ed in particolare al “Verbale di consegna” sottoscritto dalle parti, (pur se non allegato direttamente al contratto) è convenuto in €, (...../.. euro) annue, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero in forma da concordare successivamente, in n. rate eguali anticipate di €, (...../.. euro) ciascuna, alle seguenti date:entro il.....

Il canone potrà essere aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75% della variazione Istat , fermo restando quanto previsto al successivo art. 16.

Articolo 3 (Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) 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: (4)

Articolo 4 (Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della 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.

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.

In sede di consuntivo, il locatore o il suo amministratore, provvederà a comunicare la quota di spettanza del conduttore desunta dalla rendicontazione.

Il locatore si obbliga a comunicare all'amministratore condominiale i dati e le informazioni del conduttore al fine dell'adempimento della c.d. Anagrafe Condominiale di cui alla legge 220/2012.

Utenze a carico del conduttore (enel, gas, acqua, tassa rifiuti ecc) con relativo obbligo di intestazione dei contratti di fornitura.

Articolo 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, fermo restando quanto previsto al successivo art. 16.

Articolo 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 non viene concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 7 (Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lei conviventi.

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale, e di qualsiasi altra forma di utilizzo, anche se a titolo gratuito. 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.

Il Conduttore si impegna a prendere e mantenere la residenza nei locali oggetto del contratto, essendo elemento essenziale per l'applicazione dei benefici fiscali, benefici che hanno determinato il locatore a scegliere la tipologia del contratto stesso. In caso di mancato rispetto dell'impegno sopra assunto, il conduttore sarà tenuto a rimborsare al locatore tutti i maggiori oneri fiscali che ne deriveranno.

Articolo 8 (Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto, per qualsiasi motivo, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei o tre mesi prima.

Articolo 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, ivi compresa la ritinteggiatura dei locali. 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. È 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'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: adatto all'uso convenuto come quanto risulta dall'allegato verbale di consegna per la determinazione del canone, anche se non materialmente allegato.

Articolo 10 (Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria 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 non dipendenti dal locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 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.

Articolo 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.

Obbligo per il conduttore di manutenzione periodica programmata ai sensi di legge, relativamente alla pulizia annuale della caldaia e biennale del controllo dei fumi, con libretto dell'impianto fornito dal locatore.

Articolo 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 - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la

visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: Da concordare successivamente

Articolo 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'articolo 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.

Articolo 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 n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Articolo 16 (Cedolare Secca)

Il locatore dichiara di optare per l'applicazione della CEDOLARE SECCA ai sensi dell'art. 3 commi 1 e 2 del D.Lgs. 14 marzo 2011 n° 23 e pertanto intende rinunciare alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone prevista a qualsiasi titolo inclusa la variazione Istat prevista dal precedente art. 2, e le spese di bollo e registrazione previste al precedente art. 5, che quindi sono da intendersi soppresse sino a eventuale nuova determinazione fiscale del locatore stesso.

Il Conduttore prende atto di quanto dichiarato dal locatore col presente articolo.

Articolo 17 (certificazione energetica APE)

In relazione al disposto dell'art. 6 comma 3, del D.L. 19 agosto 2005, n. 192 e succ.ve mod.ni., il conduttore da atto di aver ricevuto per l'immobile condotto in locazione le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'Attestazione Prestazione Energetica degli edifici.(APE)

Letto, approvato e sottoscritto

Pesaro, 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, 15, 16 e 17 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore