

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA
(legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

Il Sig. nato a
il residente aC.A.P.
in via codice fiscale
di seguito denominato **locatore** , assistito dalla **Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Genova** , in persona di

C O N C E D E I N L O C A Z I O N E

al Sig..... nato a
ilresidente a in via.....
codice fiscale..... di seguito denominato **conduttore**
assistito dal Sindacato..... in persona di
che accetta, per sé e i suoi aventi causa,
l'unità immobiliare posta inC.A.P.
Via/PiazzaN. Int. scala.....piano.....
così composta.....
e dotata altresì dei seguenti elementi accessori :
non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI

proprietà..... riscaldamento acqua scale altre.....

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Sezione.....foglio..... particella sub..... cat/classerendita

SICUREZZA IMPIANTI / CERTIFICATO DI COLLAUDO

.....
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA n.....delconsegnato
al conduttore, che dichiara di aver ricevuto le debite informazioni.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

1)Il contratto è stipulato per la durata di TRE anni dalal.....
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 disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

2) Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'**Accordo locale** definito tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, **depositato il 28 dicembre 2017** presso il Comune di Genova ,
è convenuto in

Euro che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in rate eguali anticipate di

Euro..... ciascuna, entro il 5 di ogni mese.

Il canone verrà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione Istat.

3) A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa 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 di almeno 5 anni, 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.

Eventuali altre forme di garanzia:

4) Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'art.4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A.

Il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, 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.

5) 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.

6) 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'art.55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

In caso di vendita dell'unità immobiliare locata **viene /non viene** concessa la prelazione al conduttore

7) 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.

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

9) 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. 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:.....

10) 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 dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

11) 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.

12) 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, ai sensi della normativa del d.lgs n.192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

13) 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 o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

14) La Commissione di negoziazione paritetica, di cui all'art.6 del D.M. 16 gennaio 2017, emanato ai sensi dell'art.4, comma2 della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal Regolamento allegato E al citato Decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della commissione non comporta oneri.

15) 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 (d.lgs n.196/03).Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando 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 al D.M. 16 gennaio 2017 emanato in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo definito in sede locale.

Altre clausole:

- Le parti convengono che gli **oneri accessori** di cui all'art. 4 vengano versati dal conduttore in rate mensili di **Euro**....., contestualmente al versamento del canone, salvo conguaglio.

- In ordine a quanto previsto dagli articoli **2** e **5** del presente contratto **il locatore opta per il regime fiscale cedolare secca** ex art. 3 comma 11, d.lgs 23/2011, rinunciando all'aggiornamento del canone di locazione a qualsiasi titolo e riservandosi di comunicare al conduttore eventuali successive variazioni per gli adempimenti ed oneri conseguenti.

- Il conduttore si impegna a trasferire immediatamente la propria residenza nell'immobile in oggetto. In caso di mancato o tardivo adempimento, il locatore si riserva il diritto di rivalersi nei confronti del conduttore per gli eventuali maggiori oneri, inclusi quelli di natura fiscale, che ne derivassero.

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Letto, approvato e sottoscritto

Genova,

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

.....

.....

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

L'assistenza delle associazioni ed organizzazioni di categoria indicate nel presente contratto è stata espressamente richiesta dalle parti ed è prestata in base agli elementi indicati dalle stesse.

p. Associazione della Proprietà Edilizia

p. Sindacato conduttori