

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3, sulla base dell'Accordo Territoriale per il Comune di Reggio Emilia del 04.02.2020)

Il/La/I sig./soc. **(1)** di seguito denominato/a locatore (assistito/a dall'associazione **(2)**)
concede/concedono in locazione al/ alla sig. **(1)**
di seguito denominato/ a conduttore, identificato/a mediante **(3)**
(assistito/a dall'associazione **(2)**), che accetta, per sé e suoi aventi causa, oppure entrambi assistiti dall'associazione.....

A) l'unità immobiliare sita in via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa, posto macchina esclusivo o in comune, ecc.)
non ammobiliata / ammobiliata come da separato elenco sottoscritto dalle parti **(4)**.

B) una porzione dell'unità immobiliare sita in via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre ai seguenti locali ad uso comune: cucina, soggiorno e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo : **(5)**
non ammobiliata / ammobiliata come da separato elenco sottoscritto dalle parti **(4)**.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
- b) prestazione energetica:....., come da certificazione consegnata in copia al conduttore che ne accusa ricevuta con la firma del contratto

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni **(6)**, a partire dal e fino al, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto per ulteriori 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 si rinnova tacitamente in base alla legge. 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.

Articolo 2
(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra le Associazioni della proprietà edilizia e le Organizzazioni dei conduttori e depositato in data 04/02/2020 presso il Comune di Reggio Emilia, è convenuto in euro, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, da versarsi mensilmente entro il giorno di ogni mese (oppure: alle seguenti scadenze:) **(4)**

B. Il canone pattuito è stato calcolato ai sensi dell'accordo territoriale per il Comune indicato in epigrafe, sulla base dei seguenti elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali:

a) l'immobile risulta collocato in zona

b) la superficie dell'immobile (come da punto 4 accordo territoriale del) è di mq.
così calcolata:

100%	Superficie dell'alloggio	mq. _____
75%	Autorimessa privata (C/6)	mq. _____
50%	Posto Auto coperto esclusivo delimitato (C/6 o C/7)	mq. _____
25%	Posto Auto scoperto esclusivo delimitato (C/6 o C/7)	mq. _____
25%	Cantina/Deposito/Soffitta censiti separatamente (C/2)	mq. _____
TOTALE SUPERFICIE		mq. _____

c) Parametri oggettivi dell'immobile (punto 5 dell'Accordo Territoriale)
(cancellare quelli non presenti):

- Tipologia catastale A/7 (desunta da visura catastale)
- Impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato se provvisto di contabilizzatori
- Impianto fisso di condizionamento d'aria
- Presenza di ascensore, fatta eccezione per il piano terra
- Autorimessa o box auto (posto auto per il Centro Storico)
- Cortile con parcheggio riservato all'unità immobiliare locata
- Cantina
- Soffitta sia esclusiva che condominiale
- Doppi servizi (ogni servizio deve avere il wc)
- Al di fuori del centro storico area scoperta condominiale se recintata, nel centro storico cortile, anche condominiale di almeno dieci metri quadrati
- Area scoperta privata o condominiale in uso esclusivo
- Terrazzo o balcone o veranda di uso esclusivo
- Porta Blindata o cancello di sicurezza
- Allarme interno alloggio
- Immobile con certificazione energetica con consumo in classe uguale o superiore alla "D" oppure classificazione equivalente

Disponendo di n. parametri oggettivi e tenuto conto dei criteri valutativi di cui al punto 5 dell'accordo territoriale dichiarati dalle parti, il canone si colloca nella sub-fascia _____.

C. Le parti, con la sottoscrizione del presente contratto, assumono la piena responsabilità dei dati e degli elementi sopraindicati, con esonero di qualsivoglia responsabilità per le associazioni che le abbiano assistite nella stipulazione del contratto o lo abbiano asseverato.

D. In base alle norme che regolano la tassazione degli immobili il locatore opta / non opta per l'opzione definita "cedolare secca".

In caso di non opzione della cedolare secca o in caso di revoca della stessa nei modi e nei tempi previsti dalla normativa vigente, il locatore potrà richiedere l'aggiornamento annuale del canone nella misura concordata del _____ e comunque in misura non superiore al 75% della variazione Istat (7).

Articolo 3

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa / si impegna a versare entro (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) la somma di euro pari a mensilità (8) del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, non dovuti qualora la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore.

Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'adempimento da parte del conduttore di ogni obbligazione contrattuale.

Eventuali altre forme di garanzia:..... (9).

Articolo 4

(Oneri accessori)

In relazione alla ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore si applicherà quanto previsto nell'allegato "D" al D.M. del 16.01.2017. Ai contratti stipulati con l'assistenza delle associazioni firmatarie dell'accordo territoriale per il Comune indicato in epigrafe si applicherà inoltre la tabella di divisione delle spese allegata all'Accordo Territoriale datato 6.10.1999 e depositato al Comune di Reggio Emilia l'11.10.1999, qui espressamente richiamata.

Il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta da parte dell'amministratore o del locatore. 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 le organizzazioni sindacali - presso il locatore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore verserà all'amministrazione le spese condominiali di sua spettanza / oppure verserà al locatore in aggiunta al canone di locazione negli stessi termini stabiliti per il pagamento del canone una quota (10) in acconto di euro....., salvo conguaglio.

Articolo 5

(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo e di registrazione relative al presente contratto sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto anche a mezzo della propria associazione sindacale, dandone documentata comunicazione al conduttore - che dovrà corrispondere al locatore la quota di sua spettanza, pari alla metà della spesa, - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 Legge 431/98.

Articolo 6
(Pagamento)

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 a due mensilità del canone, rende il conduttore inadempiente e determina la risoluzione ipso iure del contratto su richiesta del locatore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 7
(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e dei componenti del suo nucleo familiare.

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.

Articolo 8
(Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore recedere dal presente contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima. In assenza di gravi motivi, il locatore concede/non concede al conduttore la facoltà di recesso anticipato dal contratto previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno ... mesi prima.

In caso di recesso anticipato del conduttore, lo stesso se ne assumerà, se dovute, le relative spese per l'imposta di registro.

Articolo 9
(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata idonea 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 normale 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: ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna che verrà redatto e sottoscritto a parte.

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 terzi o da fatti indipendenti dalla volontà del locatore.

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, 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 dello stesso.

Articolo 13
(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, all'amministratore condominiale, nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivo.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'immobile locato ovvero intenda locare l'unità immobiliare, sia in caso di recesso anticipato del conduttore, sia in caso di disdetta del locatore, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

Articolo 14
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di negoziazione paritetica, 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 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.

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 nel rispetto del Regolamento Europeo GDPR n.679/2016 e successive norme integrative.

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 dalla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 e dall'Accordo Territoriale per il Comune indicato in epigrafe.

Altre clausole:
.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li,

Il locatore

Il conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 4 (*Oneri accessori*), 6 (*Pagamento*), 9 (*Consegna*), 10 (*Modifiche e danni*), 12 (*Impianti*), 13 (*Accesso*), 14 (*Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale*) e 15 (*Varie*) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, indicando quali; specificare che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla a terzi e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(6) La durata minima è di anni tre.

(7) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto. Nel caso sia dovuta l'imposta annuale di registrazione, ai sensi dell'art.8 comma 1 L.431/98 e dell'art.5 D.M. 16.01.2017 la tassa di registrazione sarà calcolata sul 70% del canone annuo di locazione, salvo modifiche di legge.

(8) Massimo tre mensilità.

(9) Indicare fideiussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.

(10) Indicare: mensile, bimestrale, trimestrale ecc.