

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3 – articolo 4 comma 2 e 3)

(per la quale si richiede la riduzione dell'imposta di registro come previsto dalla legge medesima)

Il sig. _____ nato a _____ il _____ e residente a _____ in via _____ - cod. fisc. _____ di seguito denominato locatore (assistito da _____ in persona di _____) concede in locazione al sig. _____ nato a _____ il _____ e residente a _____ in via _____ - cod. fisc. _____ di seguito denominato conduttore (assistito da _____ in persona di _____), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Bra – Via _____, al piano ____ composta da: _____, *non ammobiliata/ammobiliata come da elenco/documentazione fotografica a parte sottoscritto/a dalle parti.*

a) ESTREMI CATASTALI identificativi dell'unità immobiliare:

alloggio: foglio ____ - particella _____ - subalterno _____ - cat. _____ - rendita € _____;

garage: foglio ____ - particella _____ - subalterno _____ - cat. C/6 – rendita € _____.

b) PRESTAZIONE ENERGETICA: _____;

c) SICUREZZA IMPIANTI: gli impianti rispondono ai requisiti di legge;

d) TABELLE MILLESIMALI: si utilizzano quelle in vigore nel condominio.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 – Durata – Il contratto è stipulato per la durata di anni tre, **dal _____ al _____**, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, 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 riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato 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.

Articolo 2 – Canone – Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra le Associazioni Sindacali Proprietà e Associazioni Sindacali Inquilini e depositato il 03/12/2019 presso il Comune di Bra, è convenuto in € _____ (euro _____/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo bonifico bancario/nel domicilio del locatore in dodici rate mensili anticipate di € _____ (euro _____/00) ciascuna, scadenti il giorno _____ (cinque) di ogni mese. Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri, secondo quanto stabilito dal citato accordo:

| superfici | coefficiente | mq reali | mq calcolo |
|---------------------------------------|---------------------|-----------------|-------------------|
| alloggio <46mq (max 60) | 1,4 | | |
| alloggio 47mq<x<70mq (min 60, max 75) | 1,2 | | |
| alloggio 70mq<x<120mq (min 75) | 1 | | |
| alloggio >120mq (min 120) | 0,9 | | |
| autorimessa singola | 0,5 | | |
| autorimessa comune | 0,2 | | |
| cantina * | 0,25 | | |
| balconi * | 0,25 | | |
| solaio * | 0,25 | | |
| terrazzi * | 0,25 | | |
| area verde esclusiva * | 0,15 | | |
| cortile esclusivo * | 0,15 | | |
| totale mq utili | | | |

(*) le superfici di aree di pertinenza esclusiva non possono mai essere superiori alla superficie dell'abitazione

| MICROZONE vedesi planimetria con delimitazioni | Valore MINIMO €/mq | FASCIA DI OSCILLAZIONE Diff. tra min. e mass. | Valore MASSIMO €/mq |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------|
| AREA "A": CONCENTRICO | € 2,20 | € 2,20 | € 4,40 |
| AREA "B": RESIDENZIALE SEMICENTRALE | € 2,00 | € 2,00 | € 4,00 |
| AREA "C": FRAZIONI POLLENZO E BANDITO | € 1,80 | € 1,80 | € 3,60 |
| AREA "D": AREE PERIFERICHE | € 1,50 | € 1,50 | € 3,00 |

| | |
|-------------------------------------------------------------------|------|
| AUTORIMESSA | 15% |
| POSTO AUTO ASSEGNATO | 7% |
| IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO CONTABILIZZATO O AUTONOMO | 10% |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA (almeno classe B) | 20% |
| DOPPI SERVIZI (o ulteriori) | 10% |
| ASSENZA DOPPI VETRI (o serramenti a taglio termico) | -10% |
| PRESENZA DI BOMBOLA DEL GAS | -10% |
| CANTINA | 5% |
| SOLAIO | 5% |
| ASCENSORE DAL 2° PIANO F.T. | 10% |
| DAL 3° PIANO F.T. SENZA ASCENSORE (a piano) | -25% |
| AREA ESTERNA DI PERTINENZA ESCLUSIVA | 5% |
| PORTA BLINDATA | 5% |
| VIDEOCITOFONO | 3% |
| ANTENNA SATELLITARE CENTRALIZZATA | 2% |
| CONDIZIONAMENTO | 3% |
| RISCALDAMENTO ASSENTE | -20% |
| TOTALE PARAMETRI RETTIFICATIVI | |

Il canone di locazione viene aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dei prezzi di consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca".

Articolo 3 – Deposito cauzionale ed altre forme di garanzia – A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) la somma di € _____ (euro _____/00) non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al termine della locazione, salvo che 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'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Articolo 4 – Oneri accessori – 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'articolo 4, comma 2, della Legge n. 431/98 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire 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 rendiconto dell'anno precedente. Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di € _____ (euro _____) salvo conguaglio.

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 documentata comunicazione al conduttore – che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà – e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

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 ad una mensilità del canone) costituisce in mora il conduttore, 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 delle 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 del 1978, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8 – Recesso del conduttore – E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei 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; 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'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: _____ (*buono/ottimo stato di conservazione*) ovvero di quanto risulta dell'eventuale verbale di consegna.

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 od indiretti che possano derivargli da fatti indipendenti del 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 di 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 D.P.R. n. 412 del 1993, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato decreto del Presidente della Repubblica.

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 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, *oppure con le seguenti modalità:* _____.

Articolo 14 – Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale – 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 n. 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 documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", 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 (d.lgs n. 196/03 e successive modifiche).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalla legge n. 392/78 e dalla legge 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 - Attestato di Prestazione Energetica - Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore copia dell'Attestato di Prestazione Energetica N° _____ rilasciato il _____ - classe energetica _____ - relativo all'unità immobiliare oggetto del presente contratto.

Articolo 17 – Tassazione con “cedolare secca” (fino ad eventuale revoca) – La parte locatrice dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati prevista dal D. Lgs. n° 23 del 14/03/2011 denominata “cedolare secca”. Pertanto, la registrazione fiscale del presente contratto non comporterà alcun pagamento di imposta di registro o imposta di bollo. Non verrà inoltre applicata, negli anni di decorrenza del contratto, alcuna maggiorazione del canone sulla base degli indici ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati. Se in futuro il locatore decidesse di revocare l'applicazione di tale regime di tassazione, sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro nella misura del 2% (di cui metà a carico del locatore e metà a carico del conduttore), e verrà applicato l'aumento del canone in base all'indice ISTAT pari al 75% dell'indice stesso.

Letto, approvato e sottoscritto.

Bra, _____.

IL LOCATORE _____

IL CONDUTTORE _____

A mente degli artt. 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, risoluzione), 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 _____