

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA TIPO DI CONTRATTO

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

Il/La sig./soc. (1) nato a.....residente/con sede in.....
codice fiscale / Part. IVA di seguito denominato/a locatore
(assistito/a da (2)..... in persona di
.....) concede in locazione al/ alla sig. (1) nato
a.....residente/con sede in..... codice fiscale
.....di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante
(3).....(assistito/ a da (2)in persona di
.....), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità
immobiliare posta in via n. piano
scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei
seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto
macchina in comune o meno, ecc.)
superficie convenzionale mq...(4)
fascia: (centro/int.A/int.B/periferia) (5) ,
subfascia (inferiore/media/superiore) (6)
elementi caratterizzanti: tipologia edilizia (inferiore/media/superiore), tipologia catastale
(inferiore/media/superiore), anno di fabbricazione o integrale ristrutturazione o completo
restauro o manutenzione straordinaria che interessi l'intera unità abitativa paragonabile ad un
completo restauro: (inferiore/media/superiore), accessori in dotazione:
(inferiore/media/superiore), dotazione di servizi tecnici : (inferiore/media/superiore),
.....
non ammobiliata / ammobiliata (7) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.
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 :
b) codice fiscale del locatore
DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:
.....
CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:
.....
La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 *(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di anni (8), 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 disdetta 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 SUNIA, SICET, UNIAT, CONIAV, FERDERCASA, CONFEDILIZIA, UPPI, ANPE, ASSPI depositato il 12.02.2004 presso il Comune di Vicenza, 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, alle seguenti date:(7)

Il canone potrà essere aggiornato nella misura del 75% dell'incremento ISTAT annuale del costo vita di famiglie di operai ed impiegati, a far data del secondo anno locativo e comunque dal mese successivo a quello della richiesta con raccomandata A.R..

Articolo 3 *(Deposito cauzionale)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (7) 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.

E' ammesso un ritardo fino a sessanta giorni per la consegna del deposito cauzionale o della fidejussione concordata, salvo sopravvenute difficoltà economiche del conduttore. In questo caso il mancato deposito o la mancata fidejussione entro un anno sono motivo di risoluzione del contratto.

Altre forme di garanzia:
..... (7)

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 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.

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.

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, 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 (7) 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 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.

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. 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. (7)

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 dei dipendenti 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 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.

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:

..... (7)

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.

Il locatore ed il locatario si impegnano a richiedere anche disgiuntamente un incontro della Commissione di Conciliazione entro 30 giorni dall'insorgere della controversia avente per oggetto:

- a) l'interpretazione ed esecuzione del contratto di locazione
- b) l'applicazione dell'accordo territoriale, anche riguardo al canone
- c) la compravendita ed il riaffitto dell'immobile locato
- d) le condizioni di salubrità dell'immobile locato
- e) altre controversie che dovessero sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto di locazione;

e per valutare le reciproche proposte di compravendita o rinnovo contrattuale.

In caso di mancato raggiungimento dell'accordo le risultanze della Commissione di Conciliazione non saranno in alcun modo vincolanti per le parti dato che la Commissione di Conciliazione ha competenze solo conciliative. La Commissione di Conciliazione stilerà un verbale secondo il modello di cui agli allegati **3A** e **3B allegati** all'Accordo locale definito tra SUNIA, SICETI, UNIAT, CONIAV, FERDERCASA, CONFEDILIZIA, UPPI, ANPE, ASSPI depositato il 12.02.2004 presso il Comune di Vicenza. La Commissione di Conciliazione non ha competenze in materia di rilascio per morosità o per finita locazione. Ove sorgessero o sussistessero problemi di insalubrità dell'abitazione e/o di opere necessarie per conservare la destinazione e lo stato originari le parti adiranno, nei termini stabiliti dal terzo capoverso, la Commissione ad oggetto che deciderà sulla base del verbale di cui all'allegato **4** del suddetto Accordo locale. In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a que-

la in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire la Commissione stragiudiziale di conciliazione la quale determina, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone che avrà vigenza fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale o fino a nuova variazione.

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 in cui si impegna a trasferire la residenza presentando la domanda entro 30 giorni dalla stipula, pena la risoluzione del contratto (*) 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.

Altre clausole:
.....

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

Il locatore

Il conduttore

NOTE

(*) Modifica introdotta con la presa d'atto delle parti dalla data del

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. 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. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. 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) SUPERFICIE LOCATIVA

Il valore unitario concordato delle parti dovrà essere applicato alla superficie convenzionale locativa dell'alloggio calcolata secondo i criteri ed il metodo già contenuto nell'art. 13 L. 392/78

(5) FASCE

(**) La seguente tabella e' entrata in vigore con la presa d'atto delle parti dalla data del

FASCIA DEL CENTRO STORICO

SUBFASCE	superfici delle abitazioni									
	fino 50 mq		51-70 mq		71-100 mq		101-120mq		121-140 mq e oltre:€/mq	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Inferiore	103	172	103	185	128	258	128	265	1,06	2,46
medio	173	314	186	370	259	517	266	539	2,47	5,28
superiore	315	385	371	432	518	647	540	677	5,29	6,69

FASCIA INTERMEDIA A

SUBFASCE	superfici delle abitazioni									
	fino 50 mq		51-70 mq		71-100 mq		101-120mq		121-140 mq e oltre:€/mq	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Inferiore	103	164	103	175	128	234	128	249	1,06	2,27
medio	165	287	176	318	235	446	250	493	2,28	4,69
superiore	288	349	319	390	447	554	494	616	4,70	5,90

FASCIA INTERMEDIA B

SUBFASCE	superfici delle abitazioni									
	fino 50 mq		51-70 mq		71-100 mq		101-120mq		121-140 mq e oltre:€/mq	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Inferiore	103	159	103	164	103	200	103	216	0,84	2,00
medio	160	272	165	287	201	395	217	441	2,01	4,38
superiore	273	329	288	354	396	493	442	554	4,39	5,51

FASCIA PERIFERIA

SUBFASCE	superfici delle abitazioni									
	fino 50 mq		51-70 mq		71-100 mq		101-120mq		121-140 mq e oltre:€/mq	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Inferiore	103	144	103	154	103	187	103	202	0,85	1,93
medio	145	226	155	257	188	355	203	400	1,94	4,08
superiore	227	267	258	308	356	441	401	498	4,09	5,17

(6) SUBFASCE

ELEMENTI CARATTERIZZANTI

	CLASSIFICAZIONE
1. TIPOLOGIA EDILIZIA	
Casa singola, bifamiliare o a schiera	superiore
Unità su stabile fino a quindici alloggi	medio
Unità su stabile con più di quindici alloggi	inferiore
2. TIPOLOGIA CATASTALE	
A/1 A/7 A/2 classi da 6 a 3	superiore
A/2 classi 2, 1 e A/3 tutte le classi	medio
A/4 in poi	inferiore
3. ANNO DI FABBRICAZIONE O INTEGRALE RISTRUTTURAZIONE O COMPLETO RESTAURO O MANUTENZIONE STRADINARIA CHE INTERESSI L'INTERA UNITÀ' ABITATIVA PARAGONABILE AD UN COMPLETO RESTAURO	
Da zero a quindici anni	superiore
Da quindici a trenta anni	medio
Oltre a trenta anni	inferiore
4. ACCESSORI IN DOTAZIONE	
a= Posto auto coperto o garage interno (*)	
b= posto auto scoperto oltre a quello in serito in metratura convenzionale (*)	
c= Doppi servizi, eccetto le abitazioni fino a 50 mq.	
d= Soffitta o cantina o terrazza	
e= giardino o scoperto ad uso comune	

Gli accessori segnati con asterisco (*) non sono richiesti per le abitazioni situate nella parte di centro storico delimitato come da allegato 5

NB. Questo elemento appartiene alla classe di livello
SUPERIORE quando l'unità presenta almeno TRE accessori
MEDIO quando l'unità presenta almeno DUE accessori
INFERIORE quando L'UNITÀ presenta almeno UNO accessorio.

5. DOTAZIONI DI SERVIZI TECNICI

- 1) Impianto di riscaldamento autonomo
- 2) Impianto di raffreddamento o condizionamento
- 3) Ascensore da tre piani ed oltre
- 4) Parco giochi o verde attrezzato
- 5) Videocitofono

N.B. Questo elemento appartiene alla classe di livello:
SUPERIORE quando l'unità presenta almeno DUE dotazioni
MEDIO quando l'unità presenta almeno UNA dotazione
INFERIORE quando l'unità non ne presenta nessuna

SCHEMA RIEPILOGATIVO DELLA CLASSIFICAZIONE

SUPERIORE MEDIO INFERIORE

1. TIPOLOGIA EDILIZIA.....
2. TIPOLOGIA CATASTALE.....
3. VETUSTA'.....
4. ACCESSORI IN DOTAZIONE.....
5. DOTAZIONE SERVIZI TECNICI

CLASSIFICAZIONE GLOBALE.....

Rientrano nella sub-fascia superiore gli alloggi che presentano tre o più elementi di livello superiore
Rientrano nella sub-fascia media gli alloggi che presentano da due a quattro elementi di livello medio
Rientrano nella sub-fascia inferiore gli alloggi che presentano tre o più elementi di livello inferiore

ZONA DEL CENTRO STORICO ESCLUSA DAL PARAMETRO N. 4 LETT. A DELL'ALLEGATO N. 2
(GARAGE INTERNO, POSTO AUTO COPERTO, POSTO AUTO SCOPERTO EXTRA METRATURA
CONVENZIONALE)

Il perimetro definito dalla linea di mezzeria delle seguenti vie:

Contra' Mure Pallamaio, Piazza Castello, Piazzale del Mutilato, Contra' del quartiere, Contra' Mure S. Rocco,
Porta S. Croce, Corso Fogazzaro, Contra' Pedemuro S. Biagio, Piazzetta S. Biagio, Via Apolloni, Contra' S.
Corona, Corso Palladio, Ponte degli Angeli, fiume Bacchiglione fino all'altezza della passerella in ferro che
congiunge viale Giuriolo con via N. Sauro; Viale Giuriolo, Contra' della Piarda, Contra' Mure S. Michele,
Piazzola Gualdi,

(7) Cancellare la parte che non interessa.

(8) La durata minima è di anni tre.