

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

TIPO DI CONTRATTO

(ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9.12.1998 n. 431 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30.12.2002 del Decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (G.U. n. 62 del 15.03.2017)

CONTRATTO PARZIALE

Il giorno 1 del mese di luglio dell'anno 2023. In AMELIA

TRA LE PARTI

1) (LOCATORE) Sig. PITTAIARI NATASCIA residente in ATECIA



CARASE

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti si  no  
Certificato di collaudo e certificazione energetica si  no  
Contestualmente alla firma del presente contratto viene consegnata al Conduttore copia della certificazione energetica (APE) (B)

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1  
(Durata)



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

GIUDIZIARIE.IT

contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

IL CONTRATTO HA ANCHE L'UTILIZZO DEL GIARDINO POSTO AL PRIMO PIANO E LA CANTINA AL SOTTERRANEO.

Articolo 2  
(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo Provinciale di Terni in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431, del Decreto del 30.12.2002 e del Decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (G.U. n. 62 del 15.03.2017)

definito tra ASSPI CONFEDILIZIA APPC SUNIA SICET UNIAT depositato al comune di con PEC del 06/05/2018 con vigenza il 07/05/2018 a nome e per conto di tutte le associazioni firmatarie, è convenuto in EURO...1560,00 che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero in n.12 rate mensili eguali anticipate di EURO 130,00 ciascuna, alle seguenti date:

entro il 20 di ogni mese IL CANONE DI GIUGNO CON LA FIRMA DEL CONTRATTO (Il canone viene aggiornato ogni anno in base all'indice istat pari al 75%) Il canone mensile non subirà aumenti per tutta la durata del contratto perché il Locatore ha scelto di aderire al regime di cedolare secca Decreto Legislativo 23/2011 articolo 3 comma 11.

TUTTE LE UTENZE DEVONO PAGA... DA

Articolo 3  
(Deposito cauzionale)

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

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.

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.

Tutte le utenze (acqua er ergia elettrica gas subentri e vulture ) sono a carico del conduttore

Articolo 5  
(Spese di bollo e di registrazione)

In caso di diniego alla scelta di aderire alla Cedolare Secca le spese di registrazione e di bollo per il presente contratto, sono divise al 50% tra le parti sono a carico del conduttore i bolli per le ricevute conseguenti

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 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, 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 deterioramento 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.

**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 motivata la 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: .....

**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 e del Decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (G.U. n. 62 del 15.03.2017) all'Accordo territoriale dei comuni di

Altre clausole: **superficie alloggio mq. 43 = (3 HOMI)**

(determinata in base all'accordo tra ASPPI-CONFEDILIZIA-APPC-SUNIA-UNIAT-SICET)

**CON LA FIRMA DEL CONTRATTO LE LOCATURE SÌ**  
ZONA CENTRALE (corrisponde alla lettera B) fasce omi-2015/2.) **RICASCAVO**

ZONA PERIFERIA (corrisp. de alle lettere D) ed E) fasce omi-2015/2.) **QUIETANZA DI**

ZONA RURALE (corrisponde alla lettera R) fasce omi-2015/2.) **PAGAMENTO**

Elementi presenti previsti dalla tabella B

### Elementi oggettivi dell'immobile ai fini dell'individuazione della sub-fascia

Le sub-fasce di oscillazione, per ciascuna area urbana omogenea, sono individuate con riferimento al sotto specificato elenco degli elementi oggettivi relativi all'immobile:

- vano con destinazione cucina con almeno una finestra;
- ascensore per unità immobiliari situate oltre il 2° piano fuori terra;
- impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto;
- riscaldamento centralizzato o autonomo;
- doppio bagno di cui almeno uno con finestra e completo di tutti gli elementi (w.c., bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia);
- interventi di manutenzione straordinaria interna di impianti tecnologici e sanitari propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti, ultimati da non oltre dieci anni, documentabili a norma di legge \*;
- interventi di manutenzione straordinaria esterna di impianti tecnologici comuni propri dell'edificio, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni, ultimati da non oltre dieci anni, documentabili a norma di legge #;
- porte blindate e/o doppi vetri;
- abitazione sita in un comparto in cui siano presenti almeno tre dei seguenti servizi: esercizi commerciali, uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali.
- appartamento sito in edificio con vetustà inferiore a 10 anni o integralmente ristrutturato negli ultimi 10 anni, così come definito dalla L. 392/78;
- edifici conformi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- edificio sottoposto ad intervento di adeguamento antisismico debitamente documentato;
- immobile unifamiliare (casa singola);
- conferma del precedente conduttore in possesso di regolare contratto di locazione nei due anni precedenti alla stipula.

Per l'applicazione del punto con \*) è sufficiente l'esecuzione di almeno due categorie di opere tra quelle elencate e almeno una per l'applicazione del punto #).

Letto, approvato e sottoscritto

L

II

IL CONDUTTORE

LOCATORE

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 CONDUTTORE

LOCATORE

4

ATTESTAZIONE BILATERALE DI RISPONDEZZA EX D.M. 16/01/2017



L'Organizzazione: **CONFEDILIZIA TERNI** nella persona di **AVV. A. MESSI**

Firmatari dell'Accordo Territoriale ASSPI-CONFEDILIZIA-APPC-SUNIA-SICET-UNIAT, depositato presso il Comune di Terni con PEC del 06/05/2018, con vigenza 07/05/2018 premesso che:

**ASTE GIUDIZIARIE.it** *BORIS - TATARU*

hanno presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando sotto la loro responsabilità quanto segue:

Superficie convenzionale IM.Q. **43** Zona **RUCALE** Sub  Fascia **3**  
 Classe Energetica **B** A mmobiliato **S1** - Maggior Durata  Elementi **6**  
 Fascia di Oscillazione Min. **166** Max. **275** Canone concordato mensile **130** Annuale **1560**  
 Foglio **25** Particella **100** Sub **14** Categoria **12** R.c. **56936**

*RUCALE 25 100 8 C/6 106,60 mq 43*  
*IL SIARBINO 3: Pertinenza è in governo di costruzione*  
 Tutto ciò premesso, le Organizzazioni sottoscrittrici, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini di eventuali agevolazioni fiscali

ATTESTANO

Che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale vigente per il Comune di **VIPIERA** tra ASSPI, CONFEDILIZIA, APPC, SUNIA, SICET, UNIAT depositato con PEC del 06/05/2018 con vigenza dal 07/05/2018



La presente Attestazione è stata rilasciata in data

I dichiaranti



Per l'Organizzazione

Per l'Organizzazione