

COMUNE DI SALUZZO
CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

Il signor nato a - - il,
residente in - -,
Cod. Fisc.,
di seguito denominato **LOCATORE**
(assistito dall'A.S.P.P.I in persona del delegato rag. Claudio MAURINO)

CONCEDE IN LOCAZIONE

al signor nato a - - il,
residente in - -,
Cod. Fisc.,
di seguito denominato **CONDUTTORE**
Identificato mediante carta d'identità nr.
rilasciata dal Sindaco del Comune di - - il,
(assistito da in persona del)

CHE ACCETTA

per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare, posta in Saluzzo - Cn -,
piano (.... f.t.) - scala - int. composta da
.....
oltre a una cantina al piano e un garage al piano;
l'unità immobiliare non è ammobiliata / è ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI

si utilizzano quelle in vigore nel Condominio;

COMUNICAZIONE ex articolo 8 - 3° comma - D.L. 11 luglio 1992 n. 333 convertito dalla Legge 8 agosto 1992 n. 359:

- a) estremi catastali identificativi dell... unità immobilar...
alloggio: foglio - mappale - sub. - cat. cl. - rendita €
garage: foglio - mappale - sub. - cat. cl. - rendita €
- b) codice fiscale del Locatore

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI: in possesso del Locatore;

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA: in possesso del Locatore.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

Articolo 1
(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di tre anni, 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 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 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 le Associazioni Sindacali della Proprietà e le Associazioni Sindacali degli Inquilini, e depositato il 24 novembre 2005 presso il Comune di Saluzzo, è convenuto in €(euro.....), che il conduttore si obbliga a corrispondere mediante bonifico bancario sul c/c n. c/o la
CIN – ABI – CAB, in rate anticipate di € (euro.....)
ciascuna, scadenti il 05 di ogni

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, considerando come mese di riferimento il mese di, l'aggiornamento decorrerà a seguito di richiesta scritta da parte del Locatore.

Articolo 3

(Deposito cauzionale)

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 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.

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.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire su richiesta del Locatore o dell'Amministratore del Condominio in base al preventivo annuale delle spese rispettando le scadenze programmate delle rate, salvo conguaglio a consuntivo. Il Conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione dei criteri di ripartizione e, a consuntivo, la specifica delle spese. 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.

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 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 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. 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: buon stato di conservazione.

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 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 l'unità locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

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 n. 431/1998, 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, 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.

Letto, approvato e sottoscritto.

Saluzzo, 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, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 del presente contratto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A.S.P.I.

ASSOCIAZIONE SINDACALE INQUILINI

.....

.....

Si richiede all'Agenzia delle Entrate, se applicabile, l'imposta proporzionale di registro sul 70% del canone annuo (Art. 8, primo comma, Legge 431/98)
--

CONTEGGIO PARAMETRATO LEGGE 431/98
DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE PER LA CITTA' DI SALUZZO
Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3
Sottoscritto e depositato presso il Comune di Saluzzo il 24/11/2005

Alloggio sito in Saluzzo – Cn –

LOCATORE

CONDUTTORE

ESTREMI CATASTALI:

Alloggio foglio - mappale – sub. – Cat. Cl. Rend. €

Garage foglio - mappale – sub. – Cat. Cl. Rend. €

MICROZONA : param. min. € - param. mass. € –oscillaz. €

SUPERFICIE (al netto dei muri perimetrali e di quelli interni):

alloggio mq..... x = mq.....

se inferiore a mq. 46 x 1,40 con massimo di mq. 60

se tra mq. 47 e mq. 70 x 1,20 minimo mq. 60 – massimo mq. 75

se tra mq. 70 e mq. 120 minimo mq. 75

se superiore a mq. 120 x 0,90 con minimo di mq. 120

autorimesse singole mq..... x 50% = mq.....

posto auto mq..... x 20% = mq.....

balconi, cantine, solai mq..... x 25% = mq.....

aree private mq..... x 15% = mq.....

totale mq.

PARAMETRI RETTIFICATIVI:

autorimessa + 15%

posto auto + 5%

impianto di riscaldamento + 10%

riscaldamento autonomo – ulteriore + 15%

doppi servizi + 10%

doppi vetri + 10%

allacciamento metano uso dom. + 5%

cantina + 10%

solaio + 5%

ascensore dal 2° piano f.t. + 10%

verde privato o comune + 5%

riscaldamento assente - 20%

valore di oscillazione € x ..% + param. minimo €= € al mq.

valore param./mass. al mq. € x mq. =€importo del canone parametrato

alloggio completamente arredato + 30% = € importo del canone mensile

alloggio parzialmente arredato + 15% = € importo del canone mensile

Saluzzo, li

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

**ATTESTAZIONE DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI
ALL'ACCORDO TERRITORIALE PER LA CITTA' DI SALUZZO**
Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3
Sottoscritto e depositato presso il Comune di Saluzzo il 24/11/2005

In riferimento al contratto di locazione stipulato in data e registrato a Saluzzo il
al n. serie ... valevole dal al ed eventuali successive proroghe,
tra il

LOCATORE nato a - - il,
Cod. Fisc.

e il

CONDUTTORE nato a - - il,
Cod. Fisc.

relativo all'alloggio sito in Saluzzo – Cn -

Foglio, mappale, sub., categ., cl., rendita cat. €

secondo quanto previsto dall'accordo territoriale firmato a Saluzzo in data 24/11/2005 che richiama
la legge 431/98 e il Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 30 dicembre 2002, l'Associazione
Sindacale della Proprietà A.S.P.P.I. nella persona del delegato rag. Claudio MAURINO e
l'Associazione Sindacale degli Inquilini nella persona del

attestano

che, in base alle dichiarazioni delle parti assistite, il canone di locazione pattuito rispetta quanto
stabilito nell'accordo territoriale depositato presso il Comune di Saluzzo in data 24 novembre 2005
e ogni altra normativa relativa ai contratti agevolati previsti dalla legislazione vigente.

Saluzzo, lì

per IL LOCATORE

L'Associazione Sindacale della Proprietà A.S.P.P.I.

per il CONDUTTORE

l' ASSOCIAZIONE SINDACALE INQUILINI

.....

.....

Copia da presentare all'Ufficio Tributi del Comune di Saluzzo per l'applicazione dell'aliquota ridotta I.C.I.

Copia da conservare dal Locatore per l'eventuale esonero dal controllo di congruità - Legge 311/2004

Copia da conservare dal Conduttore per l'eventuale riduzione IRPEF – da presentare in caso di verifica delle imposte

