

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA
(stipulato ai sensi dell'art.2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431)

L'OPERA PIA CASA DIODOREA con sede in AGIRA (EN), VIA ORFANOTROFIO 6, codice fiscale 91011830865, rappresentata dal Commissario Straordinario sig. Filippo Faraci, nato a Barrafranca (EN) il 12/11/1958, residente in Barrafranca (EN) alla via Pinnisi n. 72 (C.F. FRCFPP58S12A676E), identificato a mezzo Carta di Identità n. AV 5583598 rilasciata dal Comune di Agira (EN) il 29/05/2015, di seguito denominata locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE A

- Vitale Gianluca, nato a Leonforte il 13/01/1994 ed ivi residente alla Capra n. 294, codice fiscale VTLGLC94A13E536K, identificato mediante C.I. n. AX 8592761, rilasciata il 23/05/2016 dal Comune di Leonforte EN)
- Mineo Roberta, nata ad Enna il 14/10/1995, residente in Agira alla via Vittorio Emanuele n. 108, codice fiscale MNIRRT95R54C342E, identificata mediante C.I. n. CA95969IF, rilasciata il 01/03/2021 dal Comune di Agira,

di seguito denominati conduttori

che accettano, per sé e i loro aventi causa, l'unità immobiliare posta in TORINO (TO), Corso Re Umberto n. 74, piano 3, (4° F.T.) con estremi catastali identificati da foglio 1301, subalterno 16, particella numeratore 283, categoria A/3, rendita catastale Euro 379,60, composta di n. 2 vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori indicare quali: cantina.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà.....riscaldamento.....acqua.....altre.....

COMUNICAZIONE ex articolo 8, comma 3, del decreto legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n.359:

a: estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: Fg. 1301 N. 283, Sub. 16, cat A/3, R.C. Euro 379,60;

b: codice fiscale del locatore 91011830865;

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI: a mani del locatore;

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA: ACE N.20132032230062 del 03/12/2013, a firma Geom. Pulga Tiziana, Classe Energetica C, ipe 115,0075 kWh/m2 (che si allega in copia al presente contratto).

La locazione e' regolata dalle pattuizioni seguenti.

ARTICOLO 1 (Durata). Il contratto e' stipulato per la durata di anni 6 dal 01/07/2024 al 30/06/2030, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto e' 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 e' 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 disdetto 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 tra CONFEDILIZIA APE TORINO, UPPI, UNIONCASA, CONFAPPI, ASPPI, APPC E SUNIA, SICET, UNIAT, ANIAT CONIA e depositato il 25/09/2013 presso il Comune di Torino in attuazione della legge n. 431/1998 e' convenuto in euro 4.800,00 annuali, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del

locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, in n. 12. rate eguali anticipate di euro 400,00 ciascuna, entro il giorno 5 del mese. Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone e' aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione Istat.

ARTICOLO 3 (Garanzia). A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, la somma di Euro 400,00, a titolo di deposito cauzionale non imputabile in conto canoni e produttivo di interessi legali. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione previa verifica delle condizioni dell'immobile e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale della parte conduttrice.

ARTICOLO 4 (MANUENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA). Le spese relative agli interventi di manutenzione straordinaria sono posta e carico del locatore, quelle di manutenzione ordinaria sono a carico del conduttore, attenendosi allo schema relativo alla suddivisione della competenza id cui all'allegato (B) e per quanto in esso non previsto alle specifiche disposizioni in materia del c.c. vigente.

ARTICOLO 5 (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 6 (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 7 (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 8 (Uso). L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi. Salvo espresso patto scritto contrario, e' 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 9 (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 10 (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.

ARTICOLO 11 (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 12 (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 13 (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 14 (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.

ARTICOLO 15 (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, e' 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 16 (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 e' 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 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 alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale
Letto, approvato e sottoscritto.

_____ li, _____

Il locatore _____

I conduttori _____

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del 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, 15 e 16 del presente contratto.

Il locatore _____

I conduttori _____

AUTOCERTIFICAZIONE

I sottoscritti

- **L'OPERA PIA CASA DIODOREA** con sede in AGIRA (EN), VIA ORFANOTROFIO 6, codice fiscale 91011830865, rappresentata dal Commissario Straordinario sig. Filippo Faraci, nato a _____ il _____, residente in _____ (EN) alla via _____ n. _____ (C.F. _____),
- _____, nato a _____ il _____, residente in _____ alla via _____ - n. _____, codice fiscale _____
- _____, nata a _____ il _____, residente in _____ alla via _____ - n. _____, codice fiscale _____
- _____,

Avendo sottoscritto in data _____ contratto di locazione ad uso abitazione (affitto concordato) ai sensi dell'art. 2 e 3 lg. 9/12/1998 n. 431, per un appartamento in Torino, Corso Re Umberto n. 74, piano 3, il cui canone annuo di locazione per 68 mq utili in zona 1 e stabilito in euro 79,41 a mq pari a euro 5.400,00 annuali a in conformità all'accordo depositato presso il Comune di Torino il 25/09/2013, richiedono che all'imposta di registro su detto contratto venga applicata l'agevolazione prevista (riduzione al 70%) secondo l'art. 8 comma 1 della suddetta legge 9/12/1998 n. 431.

In fede

Il locatore _____

I conduttori _____

CERTIFICAZIONE DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE

La proprietà e l'inquilino dichiarano che il canone di locazione pattuito rientra, nei parametri previsti dall'accordo territoriale depositato presso il Comune di Torino il 25/09/2013.

Il locatore _____

I conduttori _____