

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, art.2, comma 3,)

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 Barrafranca (EN) il 29/05/2015, di seguito denominata locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE A

- Salvatore Pistone Nascone, nato a Catania (CT) il 31/12/1987, residente in Agira (EN) alla via Manara, n. 51, codice fiscale PSTSVT87T31C351J, identificato mediante C.I. n. CA79507MQ, rilasciata il 08/08/2022 dal Ministero dell'Interno.

- Francesca Iacona, nata ad Enna il 27/03/1996, residente in Agira alla via Alloro, n. 12 codice fiscale CNIFNC96C67C342H, identificata mediante C.I. n.CA45304IJ, rilasciata il 23/03/2021 dal Ministero dell'Interno

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 2, composta di n. 3 vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori indicare quali: cantina.

- a) **ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE:** Fg. 1301 N. 283, Sub. 11, cat A/3, R.C. Euro 596,51;
- b) **PRESTAZIONE ENERGETICA:** ACE N.20132032230060 del 03/12/2013, a firma Geom. Pulga Tiziana, Classe Energetica C, ipe 248,5207 kWh/m2 (che si allega in copia al presente contratto).
- c) **SICUREZZA IMPIANTI:** _____.
- d) **TABELE MILLESIMALI:** proprietà _____/1000, riscaldamento mc. _____acqua _____, altre _____.

La locazione e' regolata dalle pattuizioni seguenti.

ARTICOLO 1 (Durata)

Il contratto e' stipulato per la durata di anni 6 dal 01/08/2024 al 30/06/2030, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, 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 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 locale tra le Associazioni di categoria e depositato il 06/12/2022 presso il Comune di Torino e' convenuto in euro 4.800,00 annuali, 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 di ciascun mese. Il canone viene aggiornato

annualmente nella misura del 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione.

ARTICOLO 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice versa alla parte locatrice, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, la somma di Euro 400,00, pari a n. 1 mensilità di canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno cinque anni o superiore.

Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica delle condizioni dell'immobile e 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. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A. In sede idi consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro 60 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.

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 di condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431/98.

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, 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 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'art. 1590 cc che l'immobile è in buono stato.

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, ai sensi della normativa del d.lgs. n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

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.

ARTICOLO 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione 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 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 base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e -92 - 15 - 3 - 2017 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA Serie Generale n. 62 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 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. 196/03). 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 definito in sede locale.

ARTICOLO 16 (Residenza del conduttore)

Il conduttore si impegna a richiedere la propria residenza presso l'alloggio oggetto della locazione entro, e non oltre, il termine di 30 giorni dalla registrazione del presente contratto.

Scaduto inutilmente il tempo sopra indicato la locatrice provvederà ad inviare diffida ad adempiere con un nuovo termine di 30 giorni.

Trascorso infruttuosamente il quale è sin da ora autorizzato a comunicare al Comune l'inadempienza del conduttore per l'avvio della procedura amministrativa d'ufficio per il trasferimento di diritto della residenza anagrafica nell'immobile oggetto della locazione.

ARTICOLO 17 (Clausola di non discriminazione)

Le parti condividono il principio di non-discriminazione per ragioni di colore della pelle, nazionalità, origine, religione, sesso, orientamento sessuale, identità di genere e disabilità nell'accesso al mercato delle locazioni.

ALTRE CLAUSOLE

Il locatore opta/non opta per l'opzione del sistema denominato "cedolare secca" introdotto dall'art. 3 del D.lgs. 23/2011 restando pertanto, in caso di opzione, esonerato dall'obbligo di inviare al conduttore la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di corrispondere l'imposta di registro e di bollo per tutta la durata dell'opzione, ivi comprese quelle relative alla risoluzione e sue proroghe del contratto stesso.

Tale decisione, in caso di opzione, potrà essere revocata nel tempo da parte del locatore, in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in corso, da comunicarsi alla parte conduttrice a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno prima della scadenza dell'annualità contrattuale.

Non potrà inoltre essere applicata, negli anni di decorrenza dell'opzione, alcuna maggiorazione del canone, ivi inclusa la variazione accertata dall'Istat.

Le parti dichiarano che ai sensi del vigente accordo il contratto non è soggetto alla doppia vidimazione.

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, 16 e 17 del presente contratto.

Il locatore _____

I conduttori _____

ATTESTAZIONE DI CONGRUITA'

I sottoscritti

- **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 Barrafranca (EN) il 29/05/2015, di seguito denominata locatore
- Salvatore Pistone Nascone, nato a Catania (CT) il 31/12/1987, residente in Agira (EN) alla via Manara, n. 51, codice fiscale PSTSVT87T31C351J, identificato mediante C.I. n. CA79507MQ, rilasciata il 08/08/2022 dal Ministero dell'Interno.
- Francesca Iacona, nata ad Enna il 27/03/1996, residente in Agira alla via Alloro, n. 12 codice fiscale CNIFNC96C67C342H, identificata mediante C.I. n.CA45304IJ, rilasciata il 23/03/2021 dal Ministero dell'Interno

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 2, dichiarano che il canone mensile di locazione, per mq. Convenzionali _____+ ____% (maggiorazione prevista per i mq), in zona _____, con la presenza di n. _____ elementi (ovvero. _____ elenco elementi _____), è stato stabilito in € 400,00 al mq, al quale sarà applicato una maggiorazione del ____% per _____ (specificare maggiorazioni: Cert. Energetica, lavori straordinari, arredamento, etc)
Il canone così calcolato corrisponde complessivamente ad € _____, in conformità all'accordo depositato presso il comune di Torino il 06/12/2022.
il cui canone annuo di locazione è stabilito 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

Le associazioni della proprietà e dell'inquilino dichiarano che il canone di locazione pattuito, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali e della documentazione presentata, rientra nei parametri previsti dall'accordo territoriale sottoscritto presso il Comune di Torino in data 06/12/2022.

ASSOCIAZIONE PROPRIETA'

ASSOCIAZIONE INQUILINI
