

## LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

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

[redacted] e  
residente a [redacted]

di seguito denominata locatrice concede in locazione a:

ALLA [redacted] E RESIDENTE A  
[redacted]

Di seguito denominato conduttore, che accetta per sé, l'alloggio posto nel comune di Alessandria –  
Pzza Carducci n° 3, al piano 9° composto di: ingresso su soggiorno, cucina abitabile, camera da  
letto matrimoniale, servizio, due balconi e cantina.

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 FOGLIO 268, PARTICELLA  
NUMERATORE 5365, CATEGORIA A2, RENDITA CATASTALE 506,13;
- b) Codice fiscale del locatore PCANGL73A41A182F.  
CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA: l'immobile risponde alle  
prescrizioni delle leggi 46/90 e n. 10/1991 e la documentazione è depositata presso il  
proprietario; il conduttore dichiara di aver ricevuto tutte le informazioni e il relativo  
attestato di certificazione energetica del 13/10/2017 N. 20162093030082  
La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni.

### Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di tre anni, dal **01/07/2017 al  
30/06/2020**, 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 rapporto 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 definito tra CONFEDILIZIA – UPPI – APPC – SUNIA – SICET – UNIAT del 15/01/2015 depositato presso il Comune di Alessandria è convenuto in €. **4.440,00 (QUATTROMILAQUATTROCENTOQUARANTA/00)**, che il conduttore si obbliga a corrispondere tramite bonifico bancario, in dodici rate anticipate di €. **370,00 (TRECENTOSETTANTA/00) ENTRO IL 10 DI OGNI MESE** oltre **spese di condominio e riscaldamento da versare, TRAMITE BONIFICO BANCARIO .IBAN: IT47R010051040000000002208**

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75% della variazione ISTAT.

## **Articolo 3**

(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore una somma pari a €. \_\_\_\_\_ a titolo di deposito cauzionale, 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 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A. Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire – in sede di consuntivo – 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 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 titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari ad almeno 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 (4) 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. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

#### **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 s'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.

#### **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 Civili, 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.

**LA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI QUESTO CONTRATTO VIENE EFFETTUATA CON ESERCIZIO DELL'OPZIONE PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA SUI CANONI DI LOCAZIONE DI CUI ALL'ART. 3 D. LGS. N. 23 DEL 07/03/2011 PER EFFETTO DI TALE OPZIONE NON SI RENDE PIU' DOVUTA L'IMPOSTA DI REGISTRO ANNUALE SUL CONTRATTO STESSO, ED I LOCATORI RINUNCIANO ALLA RICHIESTA DELL'AGGIORNAMENTO DEL CANONE A QUALSIASI TITOLO PER TUTTO IL PERIODO DI VALIDITA' DELL'OPZIONE STESSA. IN CASO DI REVOCA DELLA SUDETTA OPZIONE SI RENDERA' DOVUTA L'IMPOSTA REGISTRO ANNUALE ED I LOCATORI POTRANNO RICHIEDERE L'AGGIORNAMENTO DEL CANONE PREVISTO CONTRATTUALMENTE. VERIFICANDOSI TALE SITUAZIONE, SARA' PREMURA DARE APPOSITA COMUNICAZIONE.**

Letto, approvato, sottoscritto

ALESSANDRIA, 11/07/2017

Il locatore \_\_\_\_\_

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui agli articoli 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,12,13,14 e 15

Il locatore \_\_\_\_\_

Il conduttore



**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI  
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

RICEVUTA DI PRESENTAZIONE ADEMPIMENTI SUCCESSIVI  
PER CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod. RL112)

Ufficio territoriale di DPAL UT ALESSANDRIA

In data 27/07/2022 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha  
acquisito con protocollo 22072716270746662 - 000001 la comunicazione di  
proroga di un contratto di locazione fino alla data 30/06/2024,  
presentata da [redacted] trasmessa da  
[redacted]

La richiesta si riferisce al contratto di locazione:  
-registrato presso l'ufficio DPAL UT ALESSANDRIA  
-anno 2017 serie 3T n. 1273  
Uno o piu' locatori hanno compilato il quadro D.

Di, 27/07/2022