

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431,
con esclusione delle fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3, stessa legge;
concordato tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat il 28 febbraio 1999)

Il/La Sig./Soc. _____, di seguito denominato/a locatore _____
(assistito/a dall'Associazione territoriale della Confedilizia di _____ in persona di
_____)

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig. (1) _____, di seguito denominato/a conduttore _____,
identificato/a mediante _____ (assistito/a dal Sindacato _____, in
persona di _____) che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta
in via _____, n. civico _____, piano _____, scala
_____, int. _____, composto di n. _____ vani, oltre cucina e
servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto
macchina in comune o meno ecc.: indicare quali)

non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI proprietà _____, riscaldamento _____, acqua
_____, altre _____

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma, D.L. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla legge 8
agosto 1992, n. 359)

CODICE FISCALE del locatore _____

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE _____

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI _____

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA _____

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni _____ dal _____ al _____ e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata - contenente la specificazione del motivo invocato - almeno 12 mesi prima della scadenza.

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 la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

2) Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare alla controparte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente alle medesime condizioni.

3) Il conduttore ha facoltà di recedere per giustificati motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

4) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi: _____. Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

5) Il conduttore potrà (col consenso scritto del locatore)/non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Ove il consenso di cui sopra sia dato, al conduttore (che dovrà darne adeguata comunicazione al locatore) farà carico ogni obbligo stabilito dall'art. 12 D.L. 21 marzo 1978, n. 59 (convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191) e, in caso di subconduttore o comodatario che sia cittadino extracomunitario, dall'art. 7 del D.Lgs. 25 luglio 1998, n. 286. Lo stesso conduttore dovrà trasmettere al locatore, con lettera raccomandata, copia del contratto di sublocazione o di comodato intervenuto.

6) Il canone annuo di locazione - avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile anche sopra descritte e ben note, e la sua ubicazione - è convenuto in lire _____/euro _____, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero _____ in n. _____ rate eguali anticipate di lire _____/euro _____ ciascuna, scadenti il _____.

Il canone non sarà/sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto, a richiesta del locatore.

7) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 legge 27 luglio 1978, n 392.

8) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

9) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo 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 della consegna 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 di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, di quanto segue:

10) Il conduttore non potrà 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.

11) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

12) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di lire _____/euro _____ pari a _____ mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

In caso di costituzione del Fondo depositi cauzionali da parte di Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat, il locatore deciderà se avvalersi del Fondo medesimo, secondo le modalità che saranno stabilite.

ALTRE FORME DI GARANZIA

13) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori Confedilizia/Sunia-Sicet-Uniat" registrata il 26 febbraio 1999 all'Ufficio del registro di Roma - Atti privati - al n. C/07288, che le stesse parti dichiarano di aver letta e di ben conoscere.

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento.

ALTRI EVENTUALI ACCORDI

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi 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 presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente),

anche tramite le Organizzazioni sindacali Sunia-Sicet-Uniat, dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

In una col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

14) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere 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, sulla delibere 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 condòmini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

15) Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente 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 potrà pretendere a qualsiasi titolo.

16) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità:

17) Il conduttore ha/non ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo l'art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

18) Il conduttore ha/non ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

19) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la

registrazione del contratto una delle organizzazioni che hanno prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

20) A tutti gli effetti del presente contratto, comprese 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.

21) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

22) 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 31 dicembre 1996, n. 675).

23) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

24) Le parti di comune accordo potranno adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto la Commissione di conciliazione stragiudiziale paritetica istituita tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat.

25) ALTRE PATTUZIONI

Letto, approvato e sottoscritto

_____, li _____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 5) 7), 10), 11), 12), 13), 16), 21), 22) e 25).

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

p. ASSOCIAZIONE TERRITORIALE DELLA CONFEDILIZIA

p. SUNIA-SICET-UNIAT
