

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)

sottoscritto da Confedilizia e Sunia

Registrato all'ufficio del registro atti privati di Roma,

c/07287, 26 febbraio 1999

Il/La

Sig./Soc.

(1) _____

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 (2) _____

(assistito/a dal Sindacato Sunia _____

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 L. 8 agosto 1992, n. 359)

CODICE FISCALE del locatore _____
ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' 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 _____ (3) 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 1996, 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 riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima
scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha
riacquisitato 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.
- 1) 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.
- 2) Il conduttore ha facoltà di recedere per giustificati motivi dal contratto previo avviso
da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima.

- 3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi:_____

Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

- 4) 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 L. 18 maggio 1978, n. 191) e, in caso di subconduttore o comodatario che sia cittadino extracomunitario, dall'art. 7 del D.L.vo 25 luglio 1998, n. 286. Lo stesso conduttore dovrà trasmettere al locatore, con lettera raccomandata, copia del contratto di sublocazione o di comodato intervenuto.

- 5) 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 _____ 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.

- 6) 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 L. 27 luglio 1978, n. 392.

- 7) 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.

- 8) 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. Le parti danno atto, in relazione dello stato dell'immobile, di quanto segue:

Il conduttore si impegna 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. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

- 9) 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.

- 10) 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.

- 11) 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, il locatore deciderà se avvalersi del Fondo medesimo, secondo le modalità che saranno stabilite.

ALTRE FORME DI GARANZIA

- 12) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della Tabella oneri accessori Confedilizia/Sunia (Registrata Uff. Registro Atti privati Roma al n. C/07288 il

26.2.1999) di cui le stesse parti dichiarano di aver avuto lettura e, così, 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 - anche tramite l'organizzazione sindacale Sunia - di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) 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.

- 13) 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, sulle 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 gli artt. 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 l'assistenza per la stipula del presente contratto.
- 20) 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.
- 21) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.
- 22) 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 fra Confedilizia e Sunia.
- 23) 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).
- 24) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, della legge n. 392/'78, della legge n. 431/'98 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

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), 9), 10), 11), 12), 15), 20), 21) e 25).

Il locatore _____

Il conduttore _____

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA
p. ASSOCIAZIONE TERRITORIALE DELLA CONFEDILIZIA

p. SINDACATO SUNIA

NOTE

- (1) Per le persone fisiche, riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita Iva, numero iscrizione Tribunale nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.
- (2) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'Autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'Autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n. 286/1998.
- (3) La durata minima è di anni quattro.

In caso d'opzione, cancellare quanto non interessa