

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e dell'Accordo territoriale per il Comune di Benevento tra Confedilizia- -SUNIA-SICET-UNIAT in data 22.06.2004 e depositato presso il Comune di Benevento con racc.ta del 24.07.2004

Il/La Sig./Soc. (1) _____ di seguito denominato/a

locatore assistito/a da _____ in persona di _____

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig. (1) _____ di seguito denominato/a

conduttore identificato/a mediante (2) _____ assistito/a dal Sindacato(3)
_____ in persona di _____

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via _____

_____ n. civico _____ piano _____ scala _____ int. _____

ZONA.....

composto di n. _____ vani, oltre cucina e servizi, per mq complessivi _____ e dotata altresì dei

seguenti elementi accessori indicare quali (_____)

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

TABELLE MILLESIMALI: proprietà _____ riscaldamento _____ acqua/pulizia scale _____

ascensore _____ 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 _____ (4) dal _____
al _____ 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 del contratto motivata ai sensi dell'art.3, comma 1, L.431/1998. Alla
scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo
a nuove condizioni o per la rinuncia del contratto comunicando la propria intenzione con lettera racc.ta da
inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è
rinnovato tacitamente alle medesime 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 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) 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 del 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. Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

4) Considerato che la superficie dell'appartamento è di mq _____ il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale definito in data 10/11/1999 depositato presso il Comune di Benevento in data 10/11/1999 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 _____.

Tale canone è stato determinato dalle parti tenendo conto degli elementi di cui all'art.1, comma 4, decreto del Ministro dei lavori pubblici 5/3/1999 e canone 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, a richiesta del locatore e fino al termine dell'eventuale proroga biennale.

5) 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 392.8)

6) 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.

7) 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. E' 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, ai sensi dell'art.1590 C.C. di quanto segue

_____ ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

8) 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.

9) 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.

10) 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.

ALTRE FORME DI GARANZIA

11) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori allegata all'Accordo territoriale di cui al punto 4), 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.

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), dei documenti giustificativi delle spese effettuate anche tramite le organizzazioni sindacali

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.

12) 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.

13) 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.

14) 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: _____

15) 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.

16) 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.

17) 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.

18) 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.

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

20) 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).

21) la conclusione del presente contratto –fatto salvo l'esercizio del diritto di prelazione ove concesso- ovvero ai termini dell'art.3 comma 1 L.431/98, non comporta di per sé il trasferimento al locatario, con o senza corrispettivo, di quanto locato (art.121, comma 4, lettera f, DL1.9.1993 n.385).

22) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 n° 392, della legge 9/12/1998 n°431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

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

24) 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), 23), 24).

Il locatore _____ Il conduttore _____

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

P.

p. 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) Assistenza facoltativa.

(4) La durata minima è di anni TRE.