

I Sindacati degli inquilini: SUNIA - SICET - UNIAT

Le organizzazioni dei soggetti operatori di edilizia agevolata: ANCE - ANCPL/Legacoop - ANCAb/Legacoop - Federabitazione/Confcooperative

ALLEGATO "B"

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'artt. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e 3 legge 8/2/2001 n.21*

La Cooperativa di Abitazione _____

di seguito denominata locatore _____

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig. (1) _____

di seguito denominato/a conduttore _____

identificato/a mediante (2) _____

(assistito/a da _____

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) ad uso abitativo

TABELLE MILLESIMALI DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE

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

IN ALTERNATIVA CERTIFICATO DI ABITABILITA'

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni _____ (3) dal _____ al _____ la disdetta per finita locazione è prevista nei casi di cui al comma 1 lettera d) e f) dell'articolo 3 della legge 431/98; ovvero se il conduttore perde i requisiti di legge previsti per l'assegnazione di un alloggio di edilizia agevolata. 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 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 medesime condizioni.

2) Il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno tre 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.

4) Il canone annuo di locazione secondo quanto stabilito dalla Convenzione ex art. 35 legge 865/71 ovvero dalla Convenzione ex artt. 17/18 DPR 6/6/2001 n. 380 stipulata tra _____ e dall'Accordo Integrativo definito tra Sunia-Sicet-Uniat e _____ depositato in data _____ presso il Comune di _____ è convenuto in 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 sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri: secondo quanto stabilito dall'articolo _____ dell'Accordo Integrativo di cui al presente articolo.

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 a due mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5, 9 e 55 L. 27 luglio 1978, n. 392.

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 come da apposito verbale di consegna. 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, come da apposito verbale di riconsegna. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, 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 degli utenti dei servizi comuni (ove esistente) e dei conduttori in relazione alle modalità di gestione dei beni e servizi comuni. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

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 per interruzioni incolpevoli dei servizi.

10) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di 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. La somma a titolo di deposito cauzionale potrà essere depositata a cura del locatore in un Fondo eventualmente costituito in base all'Accordo Integrativo locale di cui al precedente articolo 4.

(Nel caso il locatore sia cooperativa edilizia, la somma versata dal conduttore a titolo di deposito cauzionale non costituisce quota di prestito sociale le cui modalità di versamento e gestione sono disciplinate da apposito regolamento).

11) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella di ripartizione degli oneri accessori allegata all'Accordo integrativo di cui al precedente articolo 4.

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, anche tramite l'organizzazione sindacale dell'inquilinato cui aderisce, 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.

12) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea di cui al punto 7, 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.

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) Nel caso fosse consentito, in deroga a quanto previsto dall'articolo 3 della legge 21/01, la vendita frazionata dell'alloggio locato, il conduttore ha diritto di prelazione, da esercitarsi secondo l'articolo 38 e 39 della legge 27 luglio 1978 n. 392. Il diritto di prelazione non si applica in caso di vendita in blocco a terzi dell'immobile che preveda il vincolo alla locazione.

14) 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 abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

15) 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.

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

17) 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).

18) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale ex articolo 4 comma 1 legge 431/98 del _____, al decreto dei Ministri e dei Lavori Pubblici e delle Finanze ex articolo 4 comma 2 legge 431/98 del _____, all'Accordo di cui al precedente articolo 4, alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 n. 392, della legge 9/12/1998 n°431, alla Convenzione ex art. 35 legge 865/71 ovvero alla Convenzione ex articoli 17-18 del DPR 6/6/2001 n.380* e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

19) Le parti dovranno adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione e esecuzione del presente contratto la Commissione di Conciliazione stragiudiziale paritetica istituita tra _____ nell'ambito dell'Accordo Integrativo di cui al precedente art. _____. L'avvenuta conclusione del procedimento di conciliazione costituisce condizione di procedibilità dell'eventuale domanda giudiziale.

20) 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 agli articoli

Il locatore _____

Il conduttore _____

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

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 tre.

*** Questa dizione vale solo per i contratti relativi ad alloggi costruiti in base all'articolo 3 legge 21/2001.**