

Contratto tipo CONFEDILIZIA e SUNIA-SICET-UNIAT per il canale libero

Tabella per la ripartizione degli oneri accessori

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

Registrato il ... a Roma ...

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 _____

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 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 6 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 L. 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 L. 18 maggio 1978, n. 191) e, in caso di subconduttore o comodatario che sia cittadino extracomunitario, dall'art. 7 del D.L. 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 _____ 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 L. 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. 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, 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 ... a Roma ..., 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 27/7/1978 n° 392, della legge 9/12/1998 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 e esecuzione del presente contratto la Commissione di Conciliazione stragiudiziale paritetica istituita tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat.

25) ALTRE PATTUIZIONI

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

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.

Roma, lì 28 gennaio 1999

Il Presidente di Confedilizia

Corrado Sforza Fogliani

Il Segretario Generale del Sunia

Luigi Pallotta

il Segretario Generale del Sicut

Ferruccio Rossini

Il Segretario Generale dell'Uniat

Maurilio Turchetti

TABELLA ONERI ACCESSORI

CONCORDATA TRA CONFEDILIZIA E SUNIA-SICET-UNIAT

REGISTRATA IL ... A ROMA ...

RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

RIPARTIZIONE SPESE ACCESSORIE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

AMMINISTRAZIONE

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile

C

Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali

L

ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni

C

Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti

L

Adeguamento alle nuove disposizioni di legge

L

Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione

C

Tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio

L

Ispezioni e collaudi

C

AUTOCLAVE

Installazione e sostituzione dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc.)

L

Manutenzione ordinaria

C

Imposte e tasse di impianto

L

Forza motrice

C

Ricarico pressione del serbatoio

C

Ispezioni, collaudi e lettura contatori

C

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione

L

Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione

C

Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme

L

Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme

C

Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni

L

Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni

C

Inst Installazione e sostituzione di impianti di allarme, sicurezza e simili

L

Ma Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili

C

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA

Install Installazione e sostituzione degli impianti

L

Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti

L

Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario

C

Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale

C

Lettura dei contatori

C

Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua

C

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria

L

Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari, ecc.)

C

Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)

C

IMPIANTO ANTINCENDIO

Installazione e sostituzione dell'impianto

L

Acquisti degli estintori

L

Manutenzione ordinaria

C

Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi

C

IMPIANTO TELEVISIVO

Installazione, sostituzione e potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato

L

Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato

C

PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico

L

Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico

C

Manutenzione straordinaria di tetti e dei lastrici solari

L

Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari

C

Manutenzione straordinaria della rete di fognatura

L

Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti

C

Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere

L

Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni

C

Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni

C

Installazione e sostituzione di serrature

L

Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati

C

Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo

L

Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo

C

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti

L

Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti

C

Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario

C

Rifacimento di chiavi e serrature

C

Tinteggiatura di pareti

C

Sostituzione di vetri

C

Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo dell'impianto citofonico e videocitofonico

C

Verniciatura di opere in legno e metallo

C

Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento

L

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali ed assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.

C

90%

L

10%

Materiale per le pulizie

C

Eventuale alloggio del portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista nel c.c.n.l.)

C

90%

L

10%

Manutenzione ordinaria della guardiola

C

90%

L

10%

Manutenzione straordinaria della guardiola

L

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto

L

Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali ed assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l..

C

Spese per il conferimento dell'appalto a ditta

L

Spese per le pulizie appaltate a ditta

C

Materiale per le pulizie

C

Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia

L

Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia

C

Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie

C

Disinfezione dei bidoni e contenitori di rifiuti

C

Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva

C

Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori

L

Sacchi per la pre-raccolta dei rifiuti

C

Per le voci non concordate nella presente tabella si rinvia alle norme di legge vigenti e agli usi locali.

Roma, lì 28 gennaio 1999

Il Presidente di Confedilizia

Corrado Sforza Fogliani

il Segretario Generale del Sunia

Luigi Pallotta

il Segretario Generale del Sicut

Ferruccio Rossini

il Segretario Generale dell'Uniat

Maurilio Turchetti