CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
(Art. 2 comma 3, legge 9 dicembre 1998, n. 431)

In ……il ……..

tra: Fondazione ENASARCO, in persona del Presidente e legale rappresentante pro-tempore Rag. Michele Alberti, nato a Sassari l'11 marzo 1932, con sede in Roma Via A. Usodimare, n. 31 cod. fisc. 00763810587, nel prosieguo denominata "Fondazione" o "locatore";

e: - ……. nato a ……il ……. cod. fisc. ……;

- ……nato a ……. nato a ……il ……. cod. fisc. ……; nel prosieguo denominato/i "conduttore";

si conviene e si stipula quanto segue.

Art. 1 Oggetto e durata della locazione.

La Fondazione concede in locazione al conduttore, che ne ha fatto richiesta ed accetta, **l'unità immobiliare sita in** ……..
…….

composta di: ……..
…….
…….

superficie: mq. ……. calcolati come da punto 1 dell'accordo territoriale sottoscritto in data ……. dalle organizzazioni sindacali dei conduttori e della Fondazione Enasarco;

documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti: ……
…….
…….

certificato di collaudo e certificazione energetica: …….
…….
…….

Il conduttore dichiara di aver preso visione dell'unità immobiliare e di accettarla nello stato in cui si trova.

Ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431/98, la locazione è stipulata per la durata di anni …….., dal ……. al ……., con rinnovo per altri ……. anni alla prima scadenza contrattuale, fatte salve le ipotesi di legittimo diniego, e con facoltà di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo alla seconda scadenza.

Art. 2 Destinazione dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare è destinata esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e dei seguenti familiari con lui conviventi, con obbligo per il conduttore di comunicare ogni successiva variazione del nucleo abitativo:

…….

…….

…….

Il mutamento della destinazione d'uso rispetto a quella di civile abitazione costituisce inadempimento grave.

Art. 3 Canone di locazione.

Il canone di locazione annuo, secondo quanto stabilito dall'accordo integrativo locale per la città di ……. Definito e depositato in data ……. presso il Comune di …….., è determinato in ¤ ……. (euro ……..

…….

…….),

da pagarsi in dodici rate mensili, ciascuna di ¤ ……..(euro…….

…….),

entro il giorno 20 di ogni mese. La rate del canone di locazione sono computate a mesi e non a giorni e l'occupazione dell'unità immobiliare anche per un solo giorno obbliga il conduttore a corrispondere la rata per l'intero mese.

Art. 4. Aggiornamento e adeguamento del canone.

Il canone di locazione, a seguito di comunicazione del locatore, è aggiornato nel mese di gennaio di ogni anno in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nel periodo precedente. L'aggiornamento decorre automaticamente, con

pagamento del relativo conguaglio nel caso di ritardo nella pubblicazione dell'indice o nella specifica da parte del locatore.

Art. 5. Oneri accessori

Le spese per i servizi di cui gode l'unità immobiliare sono a carico del conduttore ai sensi dell'art. 9 della legge n. 392/1978 e, in ogni caso, dell'art. 3 del Regolamento di locazione sottoscritto dalla Fondazione Enasarco e dalle OO.SS. dei conduttori in data 17 dicembre 2001.

Le spese necessarie per la conservazione, manutenzione e godimento delle parti comuni, addebitabili al conduttore ai sensi dell'art. 9 della legge n. 392/1978, e, in ogni caso, dell'art. 3 del Regolamento di locazione sottoscritto dalla Fondazione Enasarco e dalle OO.SS. dei conduttori in data 17 dicembre 2001.

Le spese necessarie per la conservazione, manutenzione e godimento delle parti comuni, addebitabili al conduttore, sono ripartite nel seguente modo:

- le spese non comprese in altre tabelle o per le quali non è prevista una diversa forma di ripartizione sono addebitate in base alla tabella "A" per millesimi ……..;
- le spese per il funzionamento e l'ordinamento e l'ordinaria manutenzione dell'ascensore sono addebitate in base alla tabella "B" per millesimi …….;
- le spese per i servizi di riscaldamento e condizionamento dell'aria sono addebitate in misura corrispondente alla superficie radiante, per millesimi …….., oppure

…….

…….

Il conduttore è tenuto ad anticipare mensilmente una quota delle spese per gli oneri accessori a carico dell'unità immobiliare locato, determinata dalla Fondazione in relazione alle spese annue presunte, salvato il pagmaento di eventuali conguagli al termine della gestione annuale; per il primo anno gli anticipi mensili sono i seguenti:

- ¤. ……. per oneri e servizi vari;
- ¤ ……per riscaldamento o condizionamento dell'unità immobiliare.

Il pagamento degli anticipi mensili degli oneri accessori è effettuato dal conduttore unitamente a quello delle rate mensili del canone di locazione, nel rispetto del termine previsto dall'art. **3** e con le modalità di cui all'art. **8.**

Al termine delle gestioni annuali il locatore comunica al conduttore gli importi a suo carico per conguagli, decorsi due mesi da tale richiesta, durante i quali possono essere esercitate le facoltà di cui all'art. 9, comma 3, legge n. 392/78, il conduttore provvede al pagamento dei conguagli ai sensi del comma precedente.

Art. 6 Partecipazione del conduttore alle decisioni in materia di servizi comuni.

Il conduttore, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392, partecipa alle decisioni dell'assemblea dei condomini relative alle spese e alle modalità di gestione di servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria ed ha diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle decisioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Tale disciplina si applica anche nell'ipotesi, esistente all'atto della sottoscrizione del presente contratto, di edificio non in condominio e, in tal caso, i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocati dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori. Si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini.

Art. 7. Imposte e tasse.

Le imposte di bollo e di quietanza per il presente contratto sono a carico del conduttore. Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. Il locatore provvederà ai suddetti adempimenti e le somme anticipate per il conduttore sono rimborsate unitamente al canone mensile di locazione, nel rispetto del termine previsto dall'art. **3** e con le modalità di cui all'art. **8.**

Art. 8 Modalità di pagamento.

Tutte le somme dovute in forza del presente contratto saranno corrisposte **inderogabilmente** con le forme e nei modi indicati dal locatore, che potranno essere variati anche nel corso della locazione, con preavviso di sessanta giorni, nel caso di mutamenti nella gestione degli immobili ovvero per cambiamenti nei sistemi di riscossione o contabilità.

All'atto della presente stipula le modalità di pagamento sono così specificate:

-pagamento mediante avviso (M.A.V.) emesso dal seguente istituto di credito

……

Art. 9. Costituzione in moro automatica e interessi moratori.

Il mancato o ritardato pagamento anche di una sola rata del canone di locazione, decorso il ventesimo giorno del mese cui si riferisce, degli oneri accessori, quanto l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, e di qualsiasi altra somma prevista dal presente contratto costituisce immediatamente in mora il conduttore senza bisogno di preventiva comunicazione, con obbligo di pagare interessi moratori da calcolarsi al tasso legale annuo, fermo restando il diritto del locatore alla risoluzione del contratto per inadempimento ed al risarcimento dell'eventuale maggior danno fatto, salvo quanto previsto agli artt. 5, 9 e 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 10. Riscaldamento autonomo, responsabilità e spese.

Nell'ipotesi in cui l'appartamento sia dotato di riscaldamento autonomo, il conduttore, per sé e per i suoi aventi causa nella detenzione dell'unità immobiliare, assume i seguenti obblighi:

- ai sensi dell'art. 11 del regolamento approvato con D.P.R. 26/8/1993 n. 412 e successive modificazioni, subentra per la durata dell'occupazione alla figura del proprietario nell'onore di adempiere agli obblighi previsti dal suddetto regolamento e nelle connesse responsabilità limitatamente all'esercizio, alla manutenzione dell'impianto termico ed alle verifiche periodiche d cui al regolamento medesimo;
- effettua l'ultima delle verifiche periodiche previste dal citato regolamento, art. 11, comma 12, nel caso di cessazione del rapporto di locazione, nei sessanta giorni precedenti la riconsegna dell'unità immobiliare;
- provvede, a proprie spese e cura, alla manutenzione ordinari dell'impianto autonomo.

Il locatore consegna al conduttore il "libretto di impianto", conforme all'allegato "G" del regolamento approvato con DPR n.412/93, con l'obbligo di restituzione al termine della locazione.

Art. 11. Divieto di modifica del bene locato.

Il conduttore in nessun caso può modificare lo stato della cosa locata costituendo inadempimento grave la modifica dell'immobile senza preventiva autorizzazione della Fondazione. In particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo, è vietato l'abbattimento e lo spostamento di tramezzi, la creazione, spostamento o modifica di bagni e della cucina, la chiusura o apertura di porte o finestre, la chiusura di balconi o creazioni di verande anche con strutture amovibili, la modifica della destinazione d'uso.

Il conduttore si impegna a rispettare le norme vigenti in materia edilizia, urbanistica e igienico-sanitaria ed in particolare la legge 28/2/1985, n. 47.

La violazione del presente articolo comporta, altresì, per il conduttore, l'assunzione diretta di ogni spesa e responsabilità verso le autorità pubbliche con conseguente obbligo di manlevare la Fondazione, e il diritto per il locatore di essere risarcita del danno subito.

Art. 12 Manutenzione dell'unità immobiliare

Il conduttore provvede, a propria cura e spese, all'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinarie e delle riparazioni di piccola manutenzione dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso ai sensi dell'uso dell'unità immobiliare locata e dei suoi impianti.

Se il conduttore non provvede alle suddette riparazioni, la Fondazione può eseguirle direttamente con imputazione della spesa a carico del conduttore stesso, fatto salvo il diritto al risarcimento dei danni cagionati dalla mancata esecuzione dei lavori da parte del conduttore.

Il conduttore è tenuto a comunicare immediatamente al locatore i guasti della cosa locata la cui riparazione gravi sul locatore.

Art. 13. Riparazioni urgenti e accesso all'unità immobiliare.

Ai sensi dell'artt. 1583, 1584 c.c. il conduttore è tenuto a tollerare l'esecuzione di riparazioni urgenti all'interno dell'unità locata, da parte del locatore, anche quando importino diminuzione del godimento dell’unità immobiliare locato; il conduttore ha diritto alla riduzione del canone di locazione nel caso di mancato godimento superiore a venti giorni.

Nel caso di particolare urgenza il locatore può accedere nell'unità immobiliare, previa comunicazione scritta, per provvedere alle opere necessarie, con esonero da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 14 Miglioramenti.

Al termine del rapporto contrattuale l'unità immobiliare sarà riconsegnata nello stesso in cui è stato locato, dandosi atto con apposito verbale dello stato in cui avviene la restituzione. Fermo restando che il conduttore non può modificare l'unità immobiliare locato né effettuare opere diverse da quelle di manutenzione a suo carico, eventuali miglioramenti apportati all'unità immobiliare, anche se autorizzati dal locatore, non danno titolo ad alcuna pretesa, compenso o indennità a carico della Fondazione, anche in deroga a quanto disposto dagli artt. 1592 e 1593 c.c.; il valore di detti miglioramenti non può compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata e i miglioramenti stessi rimarranno acquisiti all'unità immobiliare, senza alcun compenso, ove non siano asportabili senza danno.

Art. 15. Norme di sicurezza

Il conduttore si impegna a non introdurre o detenere nell'unità immobiliare e nelle sue pertinenze (box, cantine, garage, ecc.) sostanze infiammabili, fatti salvi minimi quantitativi per uso domestico, o sostanze esplosive, a non usare fiamme libere, a non eseguire riparazioni a caldo e prove motori, a no parcheggiare autoveicoli con serbatoio per GPL o gas metano.

Art. 16. Accesso all'unità immobiliare

Il conduttore, nei sei mesi antecedenti la cessazione della locazione, è tenuto a consentire la vista dell'unità immobiliare da parte degli aspiranti alla locazione debitamente autorizzati dalla Fondazione, previo accordo con il locatore sul giorno e ora di visita. Il conduttore è tenuto a consentire in qualsiasi momento, dietro semplice richiesta del locatore, l'accesso ai tecnici o ai soggetti incaricati dal locatore per ispezionare i locali, per eseguire riparazioni o per effettuare rilevazioni del consumo di acqua.

Art. 17. Regolamenti per l'uso delle parti comuni e il decoro dell'edificio

Il conduttore si obbliga a rispettare e a far rispettare le disposizioni della Fondazione che regolamentano l'uso delle parti comuni e la tutela del decoro dell'edificio, costituendo grave inadempimento la loro violazione reiterata. Dette

disposizioni possono essere adottate o modificate dalla Fondazione anche in corso di locazione, portandole a conoscenza del conduttore mediante pubblicazione in apposito albo della Fondazione e con avviso affisso nelle portinerie o in altre parti comuni dell'edificio.

Art. 18 Divieto di cessione dell'unità immobiliare e sanzioni per subentro abusivo.

L'unità immobiliare locato non può essere ceduto a terzi nemmeno parzialmente, né in sublocazione né in comodato né per qualsiasi altro titolo. La violazione del presente articolo comporta carico del conduttore:

- la risoluzione di diritto della locazione ai sensi dell'art. 1456 c.c.;
- l'obbligo di pagare una penale d'importo pari a venti volte l'ammontare dell'ultimo canone mensile di locazione dovuto, oltre alla perdita del deposito cauzionale e all'obbligo di risarcimento dell'eventuale maggior danno per la mancata tempestiva riconsegna dell'unità locata;
- la responsabilità solidale con l'occupante abusivo per il pagamento dell'indennità di occupazione per tutta la durata dell'illegittima detenzione dell'unità immobiliare.

Art. 19 Esonero responsabilità

Il conduttore esonera espressamente la Fondazione da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano derivargli, oltre che da forza maggiore o caso fortuito, per fatto di altri conduttori o di terzi soggetti in genere.

Il conduttore dichiara di conoscere e si obbliga a rispettare le norme che disciplinano il servizio dell'ascensore, sollevando il locatore da ogni responsabilità in proposito, e si assume ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano essere cagionati, a sé stesso o a terzi, dall'impianto autonomo di riscaldamento.

Art. 20 Deposito cauzionale.

A garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto e da superiori disposizioni di legge o regolamentari afferenti la locazione, il conduttore costituisce un deposito cauzionale pari a ¤. …….. (euro ……..…….) corrispondente a tre mensilità di canone di locazione e con obbligo d'integrazione nel caso di variazioni del canoe

stesso. Il deposito cauzionale produce ogni anno interessi al tasso legale, che, a scelta del locatore, possono essere annualmente compensati con quanto dovuto dal conduttore oppure versati a quest'ultimo. Il deposito cauzionale non può essere imputato dal conduttore in conto canoni ed è restituito al termine della locazione previo adempimento di tutti gli obblighi a carico del conduttore.

Art. 21. Diritto di prelazione.

Il conduttore ha diritto di prelazione nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'unità immobiliare locata. A tal fine si applicano gli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 22 Elezione di domicilio

Per gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di atti esecutivi, il conduttore elegge domicilio nell'unità immobiliare locata e, qualora non la detenga più, presso il portiere dello stabile o, in mancanza di questi, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'unità immobiliare.

Art. 23 Quietanze

La sottoscrizione del presente atto costituisce quietanza di consegna del libretto di impianto di cui all'art. 9 e del regolamento inquilini di cui all'art. 16 nonché di versamento del deposito cauzionale di cui all'art. 20.

Art. 24. Disposizioni finali

Per quanto non previsto dal presente contratto si fa espresso richiamo a quanto disposto in materia dell'Accordo nazionale vigente dal 6/11/2001, dell'Accordo integrativo di …….. e dalle disposizioni di legge.

Roma, lì …….

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE
Il Presidente
Rag. Michele Alberti

……
……
……
……
……
……

……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……
……

Le parti dichiarano di avere letto e di approvare ad ogni effetto, in particolare, ai sensi degli artt. 1341, 1342 c.c.; ciascuna delle clausole e condizioni:
Art. 1. Oggetto e durata della locazione. Art. 2. Destinazione dell'unità immobiliare Art. 3. Canone di locazione. Art. 4 Aggiornamento e adeguamento del canone. Art. 5 Oneri accessori. Art. 6. Partecipazione del conduttore alle decisioni in materia di servizi comuni. Art. 7. Imposte e tasse. Art. 8 Modalità di pagamento. Art. 9. Costituzione in mora automatica e interessi moratori. Art. 10. Riscaldamento autonomo, responsabilità e spese. Art. 11. Divieto di modifica del bene locato. Art. 12. Manutenzione dell'unità immobiliare. Art. 13. Riparazioni urgenti e accesso all'unità immobiliare. Art. 14. Miglioramenti. Art. 15. Norme di sicurezza. Art. 16. Accesso all'unità immobiliare. Art. 17. Regolamenti per l'uso delle parti comuni e il decoro dell'edificio. Art. 18. Divieto di cessione dell'unità immobiliare e sanzioni per subentro abusivo. Art. 19. Esonero responsabilità. Art. 20. Deposito cauzionale. Art. 21. Diritto d i prelazione. Art. 22. Elezione di domicilio. Art. 23. Quietanze. Art. 24. Disposizioni finali.
Roma, lì ……

IL CONDUTTORE	IL LOCATORE Il Presidente della Fondazione Enarsarco Rag. Michele Alberti

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DELLA LEGGE 31/12/1996, N. 675

LE PARTI CONTRAENTI, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLA LEGGE N. 675/96 E PUR IN PRESENZA DELLA DEROGA PREVISTA DALL'ART. 12, LETT. B7 LEGGE N. 675/96, PREMESSE LE SUGUENTI INFORMAZIONI: a) i dati personali, comprese eventuali loro modifiche, possono essere trattati con e senza

l’ausilio di mezzi elettronici; b) il conferimento e il consenso all’eventuale comunicazione sono obbligatori pena la risoluzione del contratto; c) i dati possono essere comunicati a terzi soggetti per la gestione, applicazione ed esecuzione del contratto; d) le parti possono esercitare i diritti di cui all’art. 13 della legge n. 675/96; e) i titolari del trattamento dati sono il conduttore, come in epigrafe generalizzato e domicilio, e per la Fondazione Enasarco di dirigente pro-tempore dell’Unità Organizzativa GEI/api, domiciliato per la carica presso la sede della Fondazione; TUTTO CIMò’ PREMESSO ACCONTONO RECIPROCAMENTE ALL’INTERO TRATTAEMENTO DEI DATI CONFERITI E DELLE LORO EVENTUALI MODIFICAZIONI, IVI COMPRESA LA LORO COMUNICAZIONE A TERZI AI FINI SOPRA INDICATI ALLA LETT. C7.

Roma, lì ……..

IL CONDUTTORE IL LOCATORE