

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(ART. 2, COMMA 1, LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431)

ART. 1 COSTITUZIONE DELLE PARTI – L'anno 200... il giorno del mese di in Roma l'E.N.P.A.F. (Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza Farmacisti) – Codice fiscale 80039550589, con sede in Roma – Viale Pasteur n. 49, rappresentato, ai fini del presente atto, dal Dr. Emilio Croce nato a Pettorano sul Gizio (Aq) il 10.7.1943 nella qualità di Presidente e legale rappresentante, di seguito denominato Ente locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE

a «**conc_a_cognome**» «**conc_a_nome**»

nato a «**nato_a**», il «**il**» e

residente in «**residente**», «**via**»,

Codice Fiscale «**codfisc**»

ed a

nato a il e

residente in Via

Codice Fiscale

di seguito nominato conduttore il quale accetta l'unità immobiliare ad uso abitazione civile

sita in «**unità_sita_in**», «**via1**» n.«**n**»,

piano «**piano**», scala «**scala**», int.«**int**», zona censuaria «**zona**», categoria «**catcatast**»,

classe «**classe**», vani «**vani_cat**», superficie convenzionale mq. *****

ART. 2 – DESTINAZIONE –L'unità immobiliare oggetto del presente contratto dovrà essere destinata a uso esclusivo di abitazione del conduttore e della propria famiglia, con espresso divieto di qualsiasi diversa anche parziale destinazione e con obbligo del conduttore di comunicare ogni successiva variazione del nucleo familiare attualmente composto da:

IL PRESIDENTE
(Dr. Emilio Croce)

IL CONDUTTORE

ART. 3 – DURATA – La locazione ha durata di anni tre a decorrere dal,***** con scadenza al, ***** e si intenderà rinnovato per altri due 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 1998 n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

Alla scadenza del periodo biennale di proroga, 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.

E' comunque in facoltà del conduttore di recedere in qualunque momento dal contratto con preavviso di tre mesi da effettuarsi mediante raccomandata con ricevuta di ritorno.

ART. 4 – Trattandosi di conduttore in possesso dei requisiti di cui all'art. 6 (clausola di salvaguardia) dell'accordo integrativo nazionale stipulato in data 6 febbraio 2002, ai sensi del D.M. 5.03.99 depositato presso il Comune di in data prot., il canone annuo di locazione, a regime, è pari ad euro (L.....), calcolato in base ai criteri previsti dal su citato articolo.

Il conduttore si obbliga a presentare all'Ente, alla scadenza di ogni anno di contratto, tutta la documentazione idonea a dimostrare la permanenza dei requisiti previsti dall'art. 8 dell'accordo integrativo nazionale

In mancanza, o in caso di perdita dei suddetti requisiti, il conduttore decadrà dai benefici previsti dalla su citata clausola di salvaguardia, con l'immediata applicazione del canone previsto per i conduttori non in possesso dei requisiti in parola.

Gli oneri accessori vengono espressamente determinati sulla base dei seguenti millesimi che vengono accettati dal conduttore:

IL PRESIDENTE
(Dr. Emilio Croce)

IL CONDUTTORE

Sia il canone che la quota per i servizi accessori, saranno pagati in rate MENSILI anticipate di Euro *****, entro il giorno 5 di ciascun mese mediante pagamento a mezzo bollettino bancario MAV inviato dall'Ente. In caso di ritardo del pagamento verranno addebitati gli interessi legali di mora.

L'eventuale mancata ricezione dei bollettini di MAV predisposti non esonererà il conduttore dal pagamento di quanto dovuto.

Per il periodo dal ***** (data di decorrenza del contratto) al ***** (data di sottoscrizione del contratto) è dovuto un conguaglio per differenza canoni di complessivi Euro come di seguito specificato: (solo in caso di arretrati maturati per ritardi nella stipula del nuovo contratto rispetto alla scadenza di contratti precedenti), che verrà corrisposto, senza interessi, all'Istituto in n. **** rate mensili di Euro ciascuna.

ART. 5. In caso di morte del conduttore si applica l'articolo 6 della legge 27 luglio 1978 n. 392, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7 aprile 1988 n. 404.

ART. 6. Il conguaglio per la determinazione delle quote degli oneri accessori a carico del conduttore sarà effettuato annualmente ed il conduttore si obbliga, se debitore, ad eseguire i pagamenti dei relativi conguagli nei termini dell'art. 9 della legge 392/78.

In caso di conguaglio a credito del conduttore, l'Istituto provvederà a rimborsarlo nelle forme più opportune.

ART. 7 Il canone di locazione sarà aggiornato, come per legge, ogni anno a partire dal secondo anno, nella misura del 75% della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati (F.O.I.) verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

ART. 8. Le rate del canone di locazione sono computate e stabilite a mesi e non a giorni. Esse si maturano all'inizio di ciascun mese di locazione e, conseguentemente,

IL PRESIDENTE
(Dr. Emilio Croce)

IL CONDUTTORE

l'occupazione dei locali anche per un solo giorno successivo alla data di scadenza o di risoluzione del contratto, obbliga il conduttore a corrispondere la rata per l'intero mese e così per i mesi successivi, fino al rilascio senza pregiudizio del diritto dell'Istituto alla immediata riconsegna dei locali, e senza che ciò possa in alcun modo costituire un assenso per una rinnovazione tacita del contratto.

Il mancato pagamento del corrispettivo, entro i limiti previsti dalla legge (art. 5 della legge 392/78) costituisce grave inadempimento contrattuale, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della legge 392/78.

ART. 9. Il pagamento del canone di locazione o di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori non può essere sospeso per nessun motivo, sia pure per pretese inadempienze dell'Istituto, né può essere subordinato a qualsiasi condizione, né possono opporsi in compensazione eventuali crediti che a qualsiasi titolo il conduttore potesse vantare nei confronti dell'Istituto.

ART. 10. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare al termine della locazione nel medesimo stato in cui l'ha ricevuta salvo il normale stato di usura; la riconsegna dovrà avvenire esclusivamente mediante restituzione delle chiavi da effettuarsi personalmente nelle mani di un tecnico incaricato dall'Istituto o di altro soggetto all'uopo autorizzato per iscritto dal legale rappresentante dell'Istituto stesso, e previa constatazione verbalizzata dello stato di fatto in cui i locali vengono restituiti. L'eventuale riconsegna delle chiavi a chiunque fatta senza l'osservanza delle suddette modalità non avrà alcun effetto liberatorio in ordine all'obbligo di riconsegna dell'alloggio.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art.1590 c.c. di quanto segue: stato normale di conservazione e d'uso (o eventuali osservazioni da parte del conduttore).

ART. 11. Nel caso di ritardata riconsegna dell'immobile dopo la scadenza del presente contratto od in caso di risoluzione anticipata dello stesso, il conduttore sarà tenuto a

IL PRESIDENTE
(Dr. Emilio Croce)

IL CONDUTTORE

corrispondere una indennità di occupazione pari all'ultimo canone di locazione, annualmente aggiornato ai sensi del precedente art. 8 (indice Istat), oltre al pagamento degli oneri accessori, fermo restando il diritto del locatore di richiedere in via giudiziale il riconoscimento del maggior danno.

ART. 12. L'unità immobiliare è e deve essere destinata ad esclusivo uso di abitazione del conduttore e della propria famiglia o dell'eventuale convivente more uxorio. A tal fine il conduttore consegna all'Istituto il proprio stato di famiglia riferito alla data del contratto.

Il conduttore, si obbliga ad occupare ed utilizzare effettivamente l'immobile concesso in locazione ed a non variarne la destinazione in tutto o in parte.

E' fatto espresso divieto al conduttore di cedere o sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata, con o senza mobilio, a titolo gratuito od oneroso, pena la risoluzione di diritto del contratto.

ART. 13. La ripartizione delle spese di manutenzione e gestione delle parti comuni e di quelle interne all'unità immobiliare locata sarà effettuata con le modalità stabilite negli articoli 9 e 10 della legge 392/78 e nell'elenco "Tabella oneri accessori", allegata all'accordo integrativo nazionale stipulato il 6 febbraio 2002, depositato presso il Comune di in data prot.

Le parti rinviando, pertanto, al suddetto elenco che fa parte integrante del presente contratto.

In ogni caso, il conduttore assume a suo carico, la manutenzione e conservazione ordinarie dell'immobile locato e degli impianti ivi esistenti.

L'Istituto qualora, sia durante, sia al termine della locazione, riscontrasse che i predetti impianti ed infissi connessi hanno subito danneggiamenti avrà diritto di chiederne al conduttore l'immediata riparazione.

Non provvedendovi il conduttore, l'Istituto locatore farà eseguire le riparazioni stesse a spese del conduttore. Il conduttore sarà responsabile dei danni sia diretti che indiretti, derivati o derivabili all'Istituto o a terzi dalla inosservanza degli obblighi derivanti dal

IL PRESIDENTE
(Dr. Emilio Croce)

IL CONDUTTORE

presente articolo.

ART. 14. Nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare sia dotata di riscaldamento autonomo, il conduttore ha l'onere di adempiere agli obblighi previsti dalla normativa vigente (legge 9.1.91 n. 10 e D.P.R. 26.8.93 n. 412), e si assume le connesse responsabilità dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico ed, in particolare, delle verifiche periodiche, della nomina di un tecnico in possesso dei requisiti previsti dalla legge 5.3.1990 n. 46 che provveda alla manutenzione ordinaria dell'impianto ed alla compilazione del libretto per le verifiche periodiche previste.

ART. 15. Qualora la cosa locata avesse bisogno di riparazioni che non sono a carico del conduttore, quest'ultimo è tenuto a darne tempestiva comunicazione scritta al locatore e non può opporsi all'effettuazione dei relativi lavori.

ART. 16. Occorrendo al locatore di effettuare riparazioni nell'unità immobiliare locata o nell'intero immobile di cui la stessa è parte, il conduttore non potrà impedirle o ritardarle né pretendere compenso o riduzione alcuna del corrispettivo, fatto salvo quanto previsto dall'art. 1584 c.c., pena l'assunzione in proprio delle responsabilità penali e civili.

ART. 17. E' fatto divieto al conduttore senza il preventivo e discrezionale permesso scritto dell'Istituto di porre fissi ed infissi ed esporre insegne, cartelli e scritte, di apporre modificazioni alla cosa locata, di installare antenne individuali, di usare macchine ed eseguire lavori che possano arrecare disturbo e pregiudizio al fabbricato, di ingombrare con casse, imballaggi o comunque occupare i luoghi comuni.

ART. 18. Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione alla cosa locata, compresi gli impianti esistenti, senza preventivo consenso scritto del locatore, né il valore dei detti miglioramenti e addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

Tutto quanto il conduttore faccia, con o senza il preventivo consenso scritto dell'Istituto, rimarrà acquisito a quest'ultimo, senza alcun compenso, a meno che il locatore stesso non

IL PRESIDENTE
(Dr. Emilio Croce)

IL CONDUTTORE

preferisca la restituzione dei locali nel pristino stato, in danno ed a spese del conduttore.

ART. 19. Il conduttore dichiara di esonerare il locatore da ogni responsabilità dei danni dirette ed indiretti che potessero derivargli dal fatto doloso o colposo di altri inquilini, nonché dei suoi dipendenti, o di terzi in genere, nonché per danni che venissero provocati da scassi, rotture e furti.

Il locatore resta, altresì, espressamente esonerato da ogni responsabilità per difetto, diniego e revoca di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative anche se dipendenti dalla cosa locata, nonché per tutti i danni derivanti da caso fortuito o forza maggiore, ed in particolare, a titolo esemplificativo, per quelli causati da nubrifagi, allagamenti e calamità, ecc., verificatisi nei locali affittati. Qualora si verificino danni, il conduttore sarà ugualmente tenuto a corrispondere il canone di locazione e le quote dei servizi accessori.

ART. 20. In caso di disdetta da parte del conduttore lo stesso si obbliga, dal primo giorno dell'ultimo trimestre di locazione, a consentire ogni giorno, in orari da concordare, eccetto i festivi, la visita dei locali da parte degli aspiranti alla nuova locazione.

ART. 21. Contestualmente alla firma del presente contratto, il conduttore, previa lettura, sottoscrive, ritirandone copia, il regolamento di condominio obbligandosi all'osservanza dello stesso; il regolamento fa parte integrante del contratto.

In particolare, è vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano arrecare molestia agli altri abitanti dello stabile e degli appartamenti .

ART. 22. Nel canone di locazione non è compresa la fornitura del servizio di riscaldamento. Ove esista l'impianto centralizzato è dovuto all'Ente il rimborso delle spese sostenute per l'ordinaria gestione, da ripartirsi sulla base delle tabelle millesimali suindicate.

ART. 23. Qualunque modifica al presente contratto non potrà essere apportata che con un atto scritto.

ART. 24. A tutti gli effetti del presente contratto, ivi compresa la competenza territoriale

IL PRESIDENTE
(Dr. Emilio Croce)

IL CONDUTTORE

dell'Autorità Giudiziaria, per gli eventuali giudizi relativi alla sua esecuzione, nonché per la notificazione di atti giudiziari e stragiudiziali, il conduttore elegga domicilio nei locali affittati e, nel caso che non vi abitasse, per cessione, abbandono od altro motivo, presso la Segreteria del Comune del luogo ove si trova l'appartamento.

ART. 25. Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano, unitamente al regolamento di condominio e alla tabella di cui all'art. 13, unico ed inscindibile contesto.

ART. 26. Per quanto non previsto e comunque non in contrasto con le espresse pattuizioni del presente contratto, le parti si riportano al decreto ministeriale 5.3.99, agli accordi integrativi nazionale e territoriale di cui all'art.4, alle vigenti disposizioni contenute nelle leggi del 27.7.78 n. 392 e del 9.12.1998 n. 431 e nel codice civile.

ART. 27. Le parti dichiarano di aver preso attentamente visione della presente scrittura privata e dei relativi allegati e di accettarne pienamente il contenuto.

ART. 28. 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 (L. 31.12.96 n. 675)

ART. 29. Le spese di bollo sono a carico del conduttore mentre quelle di registrazione del presente contratto e delle successive rinnovazioni sono a carico di entrambe le parti in egual misura. A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal contratto e dalla legge, il conduttore ha provveduto a costituire il deposito cauzionale di cui all'art. 11 della legge 392/78, pari a tre mesi del canone di locazione, e cioè complessivamente Euro *****, anche a mezzo di feidejussione assicurativa.

Il deposito cauzionale mediante versamento in contanti, sarà restituito al termine della locazione, sempre che tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto e quelli imposti dalla legge siano stati adempiuti, e , previa constatazione, regolarmente verbalizzata, fatta dal personale tecnico dell'Ente, in contraddittorio con il conduttore, che i locali vengano

IL PRESIDENTE
(Dr. Emilio Croce)

IL CONDUTTORE

riconsegnati senza danno. Gli interessi legali relativi al deposito così costituito saranno corrisposti dal locatore annualmente. L'eventuale restituzione delle chiavi da parte del conduttore a chiunque fatta prima della suddetta constatazione verbalizzata, non ha alcun effetto liberatorio.

Il conduttore, laddove il deposito fosse costituito da fideiussione assicurativa, si impegna ad integrare la stessa ad ogni scadenza contrattuale.

Le parti convengono a favore del conduttore il diritto di prelazione, da esercitarsi secondo quanto stabilito dagli artt. 38 e 39 della legge 392/78 nel caso in cui l'Ente locatore provveda a dismettere il proprio patrimonio immobiliare.

Roma, lì

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Il conduttore dichiara di aver letto il presente contratto e di approvare espressamente, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c., tutti i patti contenuti nel contratto stesso, nessuno escluso, in particolare: artt. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 16, 18, 19, 21, 23, 24, 29.

IL CONDUTTORE

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza