

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(ART. 2, COMMA 3, LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431)

tra

l'Ente Nazionale di Previdenza e di Assistenza Farmacisti - E.N.P.A.F. – Codice fiscale 80039550589, con sede in Roma – Viale Pasteur n. 49, in persona del Dr. Emilio Croce nato a Pettorano sul Gizio (AQ) il 10.7.1943 nella qualità di Presidente e legale rappresentante, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, identificato dal documento

IL PRESIDENTE
(Dr. Emilio Croce)

e

il sig. ..., nato a ... il..., codice fiscale..., con domicilio in ... alla via ..., assistito da .. (facoltativo)

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – l'Ente Nazionale di Previdenza e di Assistenza Farmacisti, che qui di seguito sarà indicato con le espressioni “Ente” o “locatore”

CONCEDE IN LOCAZIONE

al Sig....., qui di seguito denominato “conduttore, che accetta, l'unità immobiliare sita in ... alla via ...n..., piano..., scala..., interno..., composto di n. ... vani, oltre cucina e servizi, e dotata, altresì, delle seguenti pertinenze (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune, ecc.) Descrizione dell'immobile con superficie convenzionale.

Art. 2 – L'unità immobiliare oggetto del presente contratto dovrà essere destinata ad 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 CONDUTTORE

Art. 3 – La locazione ha durata di anni quattro a decorrere dal ... con scadenza al ..., e si intenderà rinnovata 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 1998 n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

Alla scadenza del periodo quadriennale 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 – Il canone annuo di locazione è pari a €..... (euro

Sia il canone che la quota per i servizi accessori saranno pagati, quanto al canone, in rate MENSILI anticipate di €.. (euro ...), entro il giorno 5 di ciascun mese 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 MAV predisposti non esonera 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 €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'Ente in n..rate mensili di €.. 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.

IL PRESIDENTE
(Dr. Emilio Croce)

IL CONDUTTORE

404.

Art. 6 – Il conguaglio per la determinazione delle quote degli oneri accessori a carico del conduttore sarà effettuato annualmente ed il conduttore di 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'Ente 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 a 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, 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'Ente 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'Ente, né può essere subordinato a qualsiasi condizione, né possono opporsi in compensazione eventuali crediti che, a qualsiasi titolo, il conduttore possa vantare nei confronti dell'Ente.

IL PRESIDENTE
(Dr. Emilio Croce)

IL CONDUTTORE

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'Ente o di altro soggetto all'uopo autorizzato per iscritto dal legale rappresentante dell'Ente 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 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'Ente 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.

IL PRESIDENTE
(Dr. Emilio Croce)

IL CONDUTTORE

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 sulla base dell’elenco “Tabella oneri accessori”, allegata all’accordo integrativo nazionale stipulato il 6 febbraio 2002, depositato presso il Comune di in data prot.

Le parti rinviano, 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’Ente 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’Ente locatore farà eseguire le riparazioni stesse a spese del conduttore. Il conduttore sarà responsabile dei danni sia diretti che indiretti, derivati o derivabili all’Ente o a terzi dalla inosservanza degli obblighi derivanti dal 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 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

IL PRESIDENTE
(Dr. Emilio Croce)

IL CONDUTTORE

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'Ente 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'Ente, rimarrà acquisito a quest'ultimo, senza alcun compenso, a meno che il locatore stesso non 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 diretti 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 casi derivanti da caso fortuito o forza maggiore, ed in particolare, a titolo esemplificativo, per quelli causati da nubifragi, 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

IL PRESIDENTE
(Dr. Emilio Croce)

IL CONDUTTORE

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 attigui.

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.

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 dell'Autorità Giudiziaria, per gli eventuali giudizi relativi alla sua esecuzione, nonché per la notificazione di atti giudiziari e stragiudiziali, il conduttore elegge domicilio nei locali affittati e, nel caso che non vi abitasse, per cessione, abbandono od altro motivo, presso la Segreteria Comunale 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 5/3/1999, all'accordo integrativo nazionale stipulato in data 6 febbraio 2002 e depositato presso il Comune di

IL PRESIDENTE
(Dr. Emilio Croce)

IL CONDUTTORE

..... in data prot. e territoriali,
alle vigenti disposizioni contenute nelle leggi del 27/7/1978 n. 392, del 9/12/1998 n. 431 e
nel codice civile.

Art. 27 – Le parti dichiarano di aver preso attentamente visione della presente scrittura 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.
31/12/1996 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.

Art. 30 – A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal presente
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 fidejussione
assicurativa.

Nel caso di costituzione del deposito cauzionale mediante versamento in contanti, lo stesso
sarà restituito al termine della locazione, sempre che tutti gli obblighi di cui al 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 riconsegnati senza alcun danno. Gli interessi legali relativi
al deposito così costituito saranno liquidati 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 fidejussione assicurativa, si impegna

IL PRESIDENTE
(Dr. Emilio Croce)

IL CONDUTTORE

ad integrare la stessa ad ogni scadenza contrattuale.

Art. 31 –L'ENPAF riconosce al conduttore il diritto di prelazione per l'acquisto dell'alloggio condotto in locazione nel caso di alienazione

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi dell'art. 1341 e 1342 del c.c., si approvano specificamente i seguenti articoli:

2, 3, 4, 5, 6,7, 8, 9, 11, 12, 13, 16,18 ,19,21, 23,24 ,30 .

IL CONDUTTORE

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza