

Contratto di locazione ad uso abitativo

(ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n.431)

L'anno duemilauno (2001) e questo dì _____ del mese di _____ in Siena.
Con la presente scrittura privata, da valere a tutti gli effetti di legge, la CASSA DI PREVIDENZA AZIENDALE PER IL PERSONALE DEL MONTE DEI PASCHI DI SIENA, iscritta all'Albo dei Fondi Pensione al n. 1127, con sede in Siena, Piazza Salimbeni n. 3, codice fiscale 80001370529, di seguito denominata locatrice (assistita da CONEDILIZIA in persona di),

concede in locazione

a nato a il (assistito da SUNIA – SICET – UNIAT in persona di) codice utente , codice fiscale n., domiciliato nei locali oggetto della locazione, di seguito denominato conduttore, che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Via/Piazza....., n.c., piano , scala , int. , composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori:, come meglio risulta evidenziato con contorno di colore rosso nella allegata planimetria che costituisce parte integrante del presente contratto.

Gli estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare sono: sezione , foglio , particella , subalterno

I millesimi attribuiti all'unità immobiliare sono: proprietà (tabella A) ; riscaldamento; condizionamento.....; ascensore.....; portierato.....; acqua calda.....; acqua; (altre).

Documentazione amministrativa e/o 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 _____ dal _____ al _____ e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria la disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte della locatrice che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/1998. 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.

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 disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

2) Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi, di seguito indicate:

Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della legge 27.7.1978 n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7.4.88 n. 404.

4) Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra la Confedilizia e _____, e depositato in data presso il Comune di è convenuto in lire / euro, che il conduttore si obbliga a corrispondere

in rate mensili anticipate di lire / euro ciascuna entro il 5 di ogni mese presso il domicilio della locatrice oppure mediante il pagamento di ricevute bancarie appositamente emesse dalla locatrice ed inviate all'incasso sulla piazza del conduttore. Forme diverse di pagamento dovranno essere tassativamente concordate fra le parti per scritto. Le parti convengono che, nel corso della locazione, il canone sarà aggiornato ogni anno, all'inizio di ciascuna annualità e previa richiesta scritta da parte della locatrice, nella misura del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

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 ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 5 e 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

6) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare alla locatrice, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano – motivandola – ragione.

7) Il conduttore dichiara di avere visitato la casa locatagli, ed i servizi annessi, e di averla trovata adatta all'uso convenuto e con tutti gli impianti e servizi regolarmente funzionanti, come risulta dall'apposito verbale di constatazione. Il conduttore dichiara altresì di prendere in consegna ad ogni effetto detta casa con il ritiro delle relative chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno.

8) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto della locatrice. In ogni caso, le eventuali migliorie di qualsiasi genere, innovazioni, addizioni etc. eseguite dal conduttore resteranno di proprietà della locatrice, senza indennità o compenso alcuno, qualora questa non preferisca la rimessa in pristino a spese del conduttore stesso.

9) Il conduttore esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che gli venissero arrecati da fatto dei dipendenti della locatrice medesima nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

10) Il conduttore costituisce una cauzione di L. (lire) / euro (.....) equivalenti all'importo di n. 3 mensilità di canone, a garanzia sia del risarcimento di eventuali danni che si verificassero per sua colpa all'immobile locato, sia del regolare pagamento dei canoni locatizi, esclusa comunque la compensabilità con i medesimi ad iniziativa del conduttore e salva beninteso la facoltà della locatrice di esercitare ogni azione e ragione spettante per il recupero degli importi esorbitanti la somma come sopra versata a garanzia. Tale cauzione sarà produttiva di interessi nella misura del tasso legale, da liquidare alla fine di ogni anno solare, e sarà restituita dopo la cessazione della locazione, una volta verificato il regolare adempimento di tutti gli obblighi contrattuali previsti, nessuno escluso né eccettuato. Ad ogni rinnovo contrattuale, il deposito sarà modificato in proporzione all'ammontare del canone dovuto.

11) Per gli oneri accessori le parti applicheranno la "Tabella oneri accessori" concordata tra CONFEDILIZIA e SUNIA-SICET-UNIAT. 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, dell'energia elettrica, del riscaldamento e condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri, nonché alla fornitura di altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria - ove istituito - faranno carico al conduttore nella misura del 90% pro quota. In relazione a tali servizi comuni il conduttore è tenuto a versare mensilmente, negli stessi termini e modalità ed allo stesso domicilio della locatrice fissati per il pagamento del canone di locazione, la propria quota calcolata sulla base del consuntivo dell'esercizio precedente ed ammontante a L. (lire) / euro (.....) e che successivamente sarà rivista ad iniziativa della locatrice in base ad un preventivo di massima, salvo conguaglio da determinarsi alla fine di ogni anno di gestione, il tutto su semplice nota di addebito

resa dalla locatrice; sia la revisione della quota, nella misura come sopra risultante, che il conguaglio saranno dovuti dal conduttore, sulla base della nota di addebito, salvo il caso di comprovati errori materiali nella redazione del consuntivo e fatto salvo il diritto del conduttore di ottenere, su sua richiesta, l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione presso la locatrice (o presso l'Amministratore condominiale ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali.

12) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo della proprietaria, 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, sulle 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 condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

13) Il conduttore si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto di antenna televisiva centralizzata esistente o che venisse installato nell'immobile. In caso di inosservanza del predetto obbligo, il locatore resta fin d'ora autorizzato a far rimuovere e demolire le antenne eventualmente individualmente installate, a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

14) Nel caso in cui la locatrice intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire, previo accordo, la visita all'unità immobiliare stessa una volta alla settimana per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

15) La locatrice può concedere il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato, da esercitarsi secondo gli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

16) La locatrice concede al conduttore il diritto di prelazione in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto.

17) Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. La locatrice provvederà alla registrazione del presente contratto, dandone avviso al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà.

18) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di eventuali atti giudiziari, ed 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.

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

20) La locatrice 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).

21) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla convenzione nazionale di cui all'art. 4, comma 1, della legge 431/1998, al decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'art. 4, comma 2, della legge 431/1998 del 5.3.1999, alle disposizioni del codice civile, della legge 27.7.1978 n. 392, della legge 9.12.1998 n. 431, e comunque alle norme di legge vigenti ed agli usi locali.

22) Le parti, di comune accordo, potranno adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto la Commissione di conciliazione stragiudiziale paritetica istituita tra. nell'ambito dell'accordo di cui al punto 4).

23) Sono tassativamente vietati la sublocazione, il comodato, la cessione del contratto, anche se parziali e/o gratuiti, e il conduttore si impegna a destinare la cosa locata esclusivamente all'uso pattuito. Il conduttore si obbliga altresì ad osservare e fare osservare, senza alcuna limitazione o riserva, rinunciando a qualsiasi eccezione contraria, il "Regolamento per le locazioni della Cassa di Previdenza Aziendale per il Personale del Monte dei Paschi di Siena", depositato presso il Dr.

Giovanni Ginanneschi Notaio in Siena (come da atto pubblico Rep. n. 93488, registrato a Siena il 6.3.1990 n. 266 vol. 217). Il conduttore dichiara di avere preso esatta visione di tale Regolamento e si obbliga altresì ad osservare e far osservare l'eventuale Regolamento di Condominio.

Riguardo ai pagamenti eseguiti dal conduttore, la locatrice ha facoltà (art. 1193 c.c.) di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più antichi del conduttore stesso, indipendentemente dalle diverse indicazioni del medesimo.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL CONDUTTORE

CASSA DI PREVIDENZA AZIENDALE
PER IL PERSONALE DEL
MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Specificamente approvo, ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile, le pattuizioni di cui ai nn. 1 (Durata e rinnovazione tacita); 3 (Uso per il solo nucleo familiare convivente); 4 (Pagamento e aggiornamento canone); 6 e 14 (Accesso alla cosa locata); 7 (Condizioni appartamento); 8 (Divieto di modifiche); 9 (Esonero responsabilità per danni); 10 (Deposito cauzionale); 11 (Oneri accessori); 13 (Obbligo uso impianto TV centralizzato); 18 (Domicilio); 23 (Divieto di sublocazione, comodato e cessione del contratto e rispetto del Regolamento).

IL CONDUTTORE

Sottoscrivono, in segno della prestata assistenza:

- CONFEDILIZIA
- SUNIA – SICET – UNIAT.....