

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998, n.431

L'Istituto Nazionale Previdenza Dipendenti Amministrazione Pubblica, Codice Fiscale n. 97095380586, con sede in Roma, - Via Cesare Beccaria, 29 legalmente rappresentato, ai fini del presente atto, dal Dirigente pro tempore dell'Ufficio Gestione Patrimoniale della Direzione Compartimentale del Lazio, nato a, di seguito denominato locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al/alla Sig., di seguito denominato/a conduttore, nato/a a il e residente in - Via n., C.A.P., identificato/a mediante n. rilasciata dal il (assistito/a, a sua richiesta, da, in persona di), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Roma, via N. civico piano Scala int., composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori: (cantina, autorimessa singola, posto macchina coperto/scoperto singolo/in comune, etc.: indicare quali)

TABELLE MILLESIMALI

Proprietà.....

Riscaldamento.....

Acqua.....

Ascensore.....

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:

N. 97095380586

L'Istituto proprietario garantisce che l'immobile è adeguato a tutte le prescrizioni normative vigenti. Eventuali adeguamenti a prescrizioni normative saranno eseguiti a cura e spese dell'Istituto proprietario.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 03 (tre) dal al ed alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge 431/98.

Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto ad 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 di cui al precedente comma, 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 adibisce, 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) 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 come di seguito specificate:
 -nato a il
 -nato a il
 -nato a il
 -nato a il

Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

Il conduttore non potrà sublocare totalmente o parzialmente, o dare in comodato tutto o in parte, l'unità immobiliare oggetto del presente contratto, pena la risoluzione di diritto del contratto stesso.

- 4) Il canone annuo di locazione, determinato in base ai criteri e secondo quanto stabilito dall'accordo integrativo locale per la città di Roma previsto dal comma 6 dell'art. 1 del Decreto Ministeriale 5 marzo 1999 e stipulato il 21 giugno 2001 fra gli Enti Previdenziali e le OO.SS. degli inquilini sulla scorta dei criteri definiti dal protocollo d'intesa nazionale sottoscritto dalle medesime parti sociali in data 24 febbraio 2000 e 14 marzo 2000, è convenuto in lire /euro, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo bollettino

MAV in n.12 rate eguali anticipate di lire /eurociascuna, scadenti il giorno 05 (cinque) di ogni mese.

Le rate del canone di affitto sono computate a mese e non a giorni. Esse si maturano all'inizio di ciascun mese di locazione e, conseguentemente, l'occupazione dei locali decorsi i 15 giorni dalla data di scadenza o di risoluzione del contratto obbliga il conduttore a corrispondere la rata di affitto per l'intero mese e così per i mesi successivi, senza pregiudizio del diritto del proprietario all'immediata riconsegna dei locali ed al risarcimento degli eventuali danni.

Detto canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione annuale ISTAT, fino al termine del rapporto di locazione; l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

- 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), decorso il termine massimo di tolleranza di giorni venti dalla scadenza pattuita, costituisce in mora il conduttore che sarà tenuto alla corresponsione dei relativi interessi moratori nella misura del saggio legale di interessi all'epoca vigente, maggiorato di due punti percentuali, dell'importo non versato o versato tardivamente, da computarsi per ogni mese o frazione di mese di ritardo a cominciare dalla prevista data di scadenza, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della L. n. 392/78.
- 6) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare all'Istituto locatore, ai propri tecnici, mandatari o incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.
- 7) 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, con la firma del presente contratto, a rispettare le norme contenute nel "Regolamento d'uso degli immobili di proprietà dell'Istituto da parte dei conduttori", allegato al

presente contratto del quale forma parte integrante.

E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile e delle case attigue.

Le parti si danno atto, ai sensi dell'art. 1590 C.C., di aver definito, in contraddittorio, lo stato dell'immobile, come da allegato verbale di consegna.

- 8) 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.
- 9) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.
- 10) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma del contratto ne rilascia quietanza, una somma di lire / euro pari a 3 (tre) mensilità del canone 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
Al riguardo, al termine della locazione, successivamente alla riconsegna dei locali, il locatore procederà alla definizione della partita contabile afferente la locazione, dando comunicazione delle risultanze emerse all'ex conduttore nei termini di legge
- 11) Per gli oneri accessori, le parti faranno applicazione della tabella di ripartizione degli oneri accessori allegata all'accordo integrativo locale citato al precedente art. 4, stipulato il 21 giugno 2001.
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 novanta per cento.
Il conduttore si impegna a versare, congiuntamente all'importo del canone di cui al precedente articolo 4, una somma proporzionalmente corrispondente alla quota spese accertata nell'ultimo consuntivo noto; al termine di ogni gestione annuale, il locatore provvederà a redigere il consuntivo delle spese, comunicando al conduttore la somma posta a conguaglio, a debito od a credito; il pagamento di tale somma deve avvenire entro due mesi dalla richiesta.
Prima di effettuare il pagamento della somma a conguaglio, 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 dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacati.
- 12) Il conduttore ha diritto di riunirsi in assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori, per questioni relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. In tale caso si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini.
- 13) 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, fatte salve le eccezioni di legge.
- 14) Relativamente all'installazione di impianti di telefonia mobile, si osserveranno le disposizioni normative nazionali, regionali e comunali vigenti.
- 15) 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 abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

- 16) 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.
- 17) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere approvata, se non mediante atto scritto.
- 18) 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).
- 19) 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, anche in materia di dismissione del patrimonio immobiliare degli Enti Previdenziali Pubblici.
- 20) le parti di comune accordo potranno adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto la Commissione di conciliazione stragiudiziale paritetica territoriale istituita tra l'INPDAP e le OO.SS. nell'ambito dell'accordo di cui al punto 4.

Letto, approvato e sottoscritto

Roma, li.....

Il locatore.....

Il conduttore.....

Ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti approvano tutti i patti contenuti nel contratto stesso, nessuno escluso e in particolare i punti: 3), 4), 5), 7), 8), 9), 10), 11), 13), 14), 18), 19).

Il locatore

Il conduttore.....

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

.....
.....
.....

FAAG