

Matera, lì 1° ottobre 1999

CONFEDILIZIA – SUNIA SICET UNIAT
Al Sig. Sindaco della città di MATERA

OGGETTO: Accordo Territoriale legge 431/98

I sottoscritti Ferdinando Guadagno presidente provinciale CONFEDILIZIA, Francesco Casertano segretario prov. le SUNIA , Antonio Clemente segretario provinciale SICET ed Angelo Antonucci segretario provinciale UNIAT, ai sensi della legge 431 del 9.12.1998

DEPOSITANO

L'ACCORDO TERRITORIALE SUI CANONI DI LOCAZIONE AGEVOLATI PER GLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO RICADENTE NEL COMUNE DI MATERA.

Con distinti ossequi.

CONFEDILIZIA Matera – Ferdinando Guadagno
SUNIA Matera – Francesco Casertano
SICET Matera - Antonio Clemente
UNIAT Matera – Angelo Antonucci

Allegato E

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO AI SENSI DELL'ARTICOLO 2 COMMA 3, LEGGE 1/12/1998 N.431 E COME DA ACCORDO TERRITORIALE IN DATA 1° OTTOBRE 1999

Il Sig./la Società'..... di seguito denominato/a locatore nato a.....il
..... residente/sede/sede.....Incodice fiscale.....
assistito ai sensi dell'articolo 2 comma 2 della Legge 9/12/1998 n.431 dall'organizzazione della
proprietà'edilizia.....con sede.....in persona del Sig.....nella
qualità' didi seguito denominato locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al /alla Sig.....di seguito denominato/a conduttore nato a
.....il.....residente incodice fiscale....., assistito ai
sensi dell'articolo 2 comma 2 della legge 9/12/1998 N.431 dal SUNIA Federazione provinciale
di Matera con sede in Via Gattini n.10 in persona del dott. Franco Casertano nella qualità
segretario provinciale pro-tempore, l'unità' immobiliare sita inVia.....n.....
int.....piano.....scala.....composta di n.....vani nonché' dei seguenti accessori e
pertinenze.....(ammobiliata/non ammobiliata come da elenco a
parte, sottoscritto dai contraenti.

Il locatore da atto dei seguenti dati ed informazioni:

tabella millesimale proprietà'.....tab.m.le riscaldamento.....tab.m.le
acqua.....tab.m.le....ascensore.....altre..... certificazione amministrativa e tecnica sulla
sicurezza degli impianti.....certificazione di collaudo ed energetica.....

Art.1 - la locazione avrà durata di anni..... e precisamente dal....al..... ,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'art.3 della legge 431/98, ovvero vendere l'immobile secondo quanto stabilito quanto alle condizioni e alle modalità dell'articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo alle 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.

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

Art.3 - L'immobile Sara' destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi :

.....
.....

.....

..... **Per la successione nel contratto si applica quanto previsto dall'articolo 6 della legge 27/7/1978 n.392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7/4/1988 n.404.**

Art.4 – Considerato che la superficie dell'appartamento non supera i mq..... il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'accordo territoriale definito in data 30 luglio 1999 e depositato presso il Comune di Matera in data 1° ottobre 1999, è convenuto in lire...../euroannue che il conduttore si obbliga a corrispondere in numerorate mensili in lire.....anticipate da versarsi con scadenza al giorni.....di ciascun mese al locatore a mezzo bonifico sul conto corrente bancario n.....presso intestato a.....,

Tale canone è stato determinato dalle parti tenendo conto degli elementi di cui all'art.1 comma 4, decreto del Ministro dei lavori pubblici 5 marzo 1999 e sarà aggiornato, in ragione del 75% della variazione annuale dell' Istat fino al termine del contratto e dell'eventuale proroga biennale.

Art.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 legge 27/7/1978 n.392.

Art.6 – Il conduttore dovrà consentire di accedere all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano – motivandola – ragione.

Art.7 - Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato in buono stato locativo ed adatto all'uso convenuto e – così – di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi dal quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le

norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia ad altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell' art. 1590 C.C. di quanto segue.....

.....
ovvero

come da allegato verbale di consegna.

Art.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.

Art.9 - . Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto non dipendente dal locatore nonché per interruzione incolpevoli dei servizi.

Art.10 – A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di lire...../euro.....pari a.....mensilità del canone non imputabile in conto pigioni 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 verbale di riconsegna e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale, contestualmente alla consegna delle chiavi.

ALTRE FORMA DI GARANZIA

.....
.....
.....
Art.11 - Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori" allegata all'Accordo territoriale di cui al punto D).

Ai sensi degli articoli 9 e 10 della legge 27/7/1978 n.292 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 e nella misura del 90 per cento.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire, in sede di consuntivo, entro 2 mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, 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 (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate anche tramite le organizzazioni sindacali.

In una col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Art.12 – Il conduttore ha diritto di voto, il luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alle 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.

Art.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.

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

Oppure

Con le seguenti modalità :

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

Art.15 - Il locatore concede/non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile da esercitarsi secondo quanto stabilito dagli articoli 38 e 39 della legge 392/78.

Art.16 - Il locatore concede/non concede il diritto di prelazione al conduttore i caso di nuova locazione alla scadenza del contratto da esercitarsi secondo l'articolo 40 della legge 392/78.

Art.17 – Il locatore provvederà alla registrazione del contratto comunicandone notizia al conduttore che corrisponderà la quota di sua spettanza pari al 50%. Le spese di bollo per il presente contratto e per le conseguenti ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

Art.18 – A tutti gli effetti del presente contratto, compresa 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.

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

Art.20 – Le parti si danno reciprocamente atto che ogni reciproca comunicazione, avviso ivi compresi eventuali visite e sopralluoghi dell'immobile da concordare per motivate ragioni, dovranno essere effettuati nel reciproco rispetto della normativa sulla privacy prevista dalla legge 675/1996.

Art.21 – Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi - sulla base delle designazioni, rispettivamente del locatore e del conduttore e, quando ad un terzo - che svolgerà eventualmente funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo .In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà , nel termine perentorio di novanta gioni,il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione.

23 – ALTRE PATTUZIONI

.....

.....

.....**Art.24** – Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno rinvio al precitato d.m. 5 marzo 1999, alle disposizioni del codice civile, della legge n.392/78, della legge 431/98 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto.

....., lì.....

Il locatore.....

Il conduttore.....

la parti a norme degli articoli 1341 e 1342 c.c. sottoscrivono ed accettano espressamente il contratto con espresso riferimento agli articoli 1,2,3,4,5,7,9,10,11,12,15,20,21,23.

Il locatore

il conduttore

Per l'organizzazione della proprietà edilizia
Matera

per il SUNIA Federazione provinciale di