

**ACCORDO TERRITORIALE
AREA METROPOLITANA ROMA**

**PER L'APPLICAZIONE DELL'ART.2 COMMA 3 EX LEGE 431/98
PER LA STIPULA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

TRA

Fondazione ENASARCO rappresentata dal Vice Presidente con delega al Patrimonio, Rag.
MICHELE ALBERTI

E

SUNIA	rappresentata da PIERO RANIERI
SICET	rappresentata da MAURIZIO SAVIGNANO
UNIAT	rappresentata da PATRIZIA BEHMANN
UNIONE INQUILINI	rappresentata da MARIA GRAZIA LAMI - MASSIMO PASQUINI
ANIA	rappresentata da WALTER ANGORI
ASSOCASA	rappresentata da DONATELA GIOVANNELLI
FEDER.CASA	rappresentata da GIANLUIGI PASCOLETTI

PREMESSO

- a) che le OO.SS. stipulanti il presente accordo territoriale sono firmatarie dell'accordo nazionale sottoscritto in Roma il 24/6/2004;
- b) che i canoni concordati e di cui all'all. A, rientrano nella fascia di oscillazione relativa agli accordi territoriali con il Comune di Roma stipulati tra le Associazioni di settore. (Proprietà e Conduttori)

Ciò premesso,

Michele Alberti
05/82

LE PARTI SOPRA COSTITUITE

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

- 1) **Canoni.** Le Parti concordano che i canoni di locazione per i contratti da rinnovare o da stipulare, a partire dal 1/1/2005 fino al 31/12/2006, sono quelli indicati nell'allegato A), da considerarsi parte integrante del presente accordo, e riferiti esclusivamente agli immobili, di proprietà della Fondazione Enasarco, ivi indicati.

Per la determinazione del canone, i metri quadri dell'unità immobiliare, con una tolleranza del 5% in più o in meno, sono dati dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie calpestabile;
- b) il 50% della superficie dei box;
- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25% della superficie di balconi, cantine, terrazze ed altre superficie simili;
- e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10% della superficie condominiale a verde, corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

La superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70 è conteggiata al 70%.

Per le unità immobiliari con superficie interna compresa tra mq. 46 e mq.70, la superficie è aumentata del 10% fino ad un massimo di mq. 70.

Per le unità immobiliari con superficie interna inferiore a mq. 46, la superficie è aumentata del 20% fino ad un massimo di mq. 50,6.

Qualora il canone concordato, come sopra determinato, risulti inferiore al canone attualmente corrisposto, si procederà al rinnovo contrattuale mantenendo l'ultimo canone in essere (Circolare Cristofori).

In relazione al par.9 art. 1 del DM 20/12/2002, ed all'art. 4 dell'accordo nazionale 24/6/2004, le Parti concordano che i canoni di locazione verranno aggiornati annualmente sulla base del 75% delle variazioni ISTAT F.O.I.

- 2) **Gradualità.** Le Parti concordano che le differenze tra i canoni attualmente corrisposti e quelli derivanti dall'applicazione dei canoni definiti nell'allegato A), ove superiori a 220,00 Euro mensili, verranno corrisposti in 2 anni, mediante percentuale pari al 50% per ogni anno.

- 3) **Arretrati.** Le Parti concordano di concedere la possibilità di rateizzare gli arretrati in 12 mesi senza interessi.

Nel caso in cui l'integrazione del deposito cauzionale, per effetto dell'aumento dei canoni superi i 400,00 Euro, la differenza potrà essere corrisposta in 6 mesi senza interessi.

- 4) **Oneri accessori e contratto tipo.** Il contratto tipo di locazione viene allegato al presente accordo, ed è parte integrante di esso (all. B). Per quanto concerne gli oneri

MA

MA

M. P. P.

accessori si fa riferimento alla tabella di cui all'allegato G) del Decreto Ministeriale 30/12/2002.

- 5) **Manutenzione.** La Fondazione Enasarco si impegna a predisporre un programma di manutenzione ordinaria e, ove necessario, straordinaria finalizzato a ad uno stato di conservazione normale degli stabili.
- 6) Restano esclusi dal presente accordo territoriale, gli edifici della Fondazione ubicati in Roma, alle vie: Civinini, n. 37; Trasone, n. 38; Panetteria, n.15; Bosio n. 13; Reno, n. 2c; Nomentana n. 299; Orti della Farnesina n. 102; Nuoto n. 15; Camilluccia n. 19; Farnesina n. 236.
- 7) L'inquilino, in sede di stipula del contratto, potrà farsi assistere da una delle OO.SS. firmatarie del presente accordo territoriale.

Roma, 22 LUGLIO 2004

Fondazione ENASARCO rappresentata dal Vice Presidente con delega al Patrimonio, Rag.
MICHELE ALBERTI

E

SUNIA	rappresentata da PIERO RANIERI	<i>Piero Ranieri</i>
SICET	rappresentata da MAURIZIO SAVIGNANO	<i>Maurizio Savignano</i>
UNIAT	rappresentata da PATRIZIA BEHMANN	<i>Patrizia Behmann</i>
UNIONE INQUILINI	rappresentata da MARIA GRAZIA LAMI - MASSIMO PASQUINI	<i>Maria Grazia Lami - Massimo Pasquini</i>
ANIA	rappresentata da WALTER ANGORI	<i>Walter Angori</i>
ASSOCASA	rappresentata da DONATELA GIOVANNELLI	<i>Donatella Giovannelli</i>
FEDER.CASA	rappresentata da GIANLUIGI PASCOLETTI	<i>Gianluigi Pascoletti</i>

Le OO.SS. firmatarie del presente accordo dichiarano che gli immobili elencati al punto 6) dell'accordo, sono stati esclusi, in quanto le richieste di canone avanzate dalla Fondazione sono state ritenute ^{ESCESSI V. INTELE} onerose.

Michele Alberti

FONDAZIONE ENASARCO

ACCORDO TERRITORIALE PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA

PER L'APPLICAZIONE DELL'ART. 2, COMMA 3. EX LEGGE 431/98 PER LA STIPULA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Valenza 1/1/2005 - 31/12/2006

ZONA Rif.to BORSINO	CODICE	INDIRIZZO	CANONE	
POMEZIA C 79	1078	Via Cincinnato, 7 - 31	4,00	
	1074	Via Dante Alighieri, 11 - 32	4,00	
	1206	Via Enrico Berlinguer, 2 - 10	4,50	
	1208	Via Federico Fellini, 9	4,50	
	1202	Via Catilina, 6	4,50	
OSTIENSE 10	1024	Circonvallazione Ostiense, 229 - 235	5,60	
	1059	Via Padre Semeria, 65	5,60	
	1073	Via Francesco Antonio Pigafetta, 58	5,60	
	1104	Via della Moletta, 58	5,60	
PORTUENSE Q 11	1008	Via Portuense, 407	5,00	
	1040	Via Portuense, 110 - 112	5,50	ristrutturato 2001
	1041	Lungotevere Artigiani, 10	6,00	
	1043	Via Avicenna, 97 - 99 - 101 Via Silvestro Gherardi, 110	6,00	
	1050	Piazza Alfonso Neuschuler, 3 - 9	5,50	ristrutturato 2002
	1051	Via Piero Colonna, 22 Via Vincenzo Statella, 7	5,00	
	1061	Via Giannetto Valli, 15 Via Prospero Colonna, 78	5,00	
	1062	Via Oderisi da Gubbio, 198 - 200	5,00	
	1075	Via Enrico Cruciani Alibrandi, 93	5,00	
	1094	Via Vincenzo Brunacci, 37 - 57	5,50	ristrutturato 2002
PORTUENSE 57	1194	Via Emilio Nazzani, 9	5,25	
GIANICOLENSE Q 12	1052	Via Luigi Arati, 41	6,20	
	1047	Via Antonio Toscani, 12	6,20	
	1034	Viale di Villa Pamphili, 75	6,20	
	1036	Viale Quattro Venti, 156 Via San Calepodio, 14	6,20	
	1032	Viale Quattro Venti, 196 Via Antonio Arcioni, 5 - 6 - 9 Viale di Villa Pamphili, 180	6,20	
	1028	Via Paola Falconieri, 59	6,20	
	1015	Via Paola Falconieri, 97	6,70	ristrutturato 2002
	1045	Via Damaso Cerquetti, 57	6,20	
	1046	Via Pasquale Revoltella, 41	6,20	
	GIANICOLENSE S 8	1158	Via della Pisana, 370	5,50
1170		Via Attilio Spaccarelli, 86-76-75-10-18-50-60	5,50	
1069		Via Andrea del Verrocchio, 8	5,50	
1171		Via Raimondo D'Aronco, 2 - 6 - 10	5,50	
VIGNACCIA S 8	1178	Via dei Serlupi, 13	5,00	

Handwritten mark

Handwritten signature: upigne Lano

Handwritten signature

Handwritten signature: M. M. M. M.

Handwritten mark

Handwritten mark

Handwritten signature

ristrutturato 2002

ZONA Rif.to BORSINO	CODICE	INDIRIZZO	CANONE DEFINITO
AURELIO Q 13	1081	Via Carlo Galassi Paluzzi, 11	6,10
	1082	Via Giulio Sacchetti, 14	6,10
	1083	Via Carlo Pascal, 10 - Via Giannozzo Manetti, 15	6,10
	1084	Via Carlo Pascal, 22 - Via Giannozzo Manetti, 29	6,10
	1085	Via Carlo Pascal, 38 - Via Giannozzo Manetti, 33	6,10
	1089	Via Baldo degli Ubaldi, 352 - Via Carlo Pascal, 33	6,10
	1091	Via Giovanni Aurispa, 9	6,10
	1092	Via Giovanni Aurispa, 10	6,10
	1114	Via Baldo degli Ubaldi, 372 - 378 - 386 Via Giulio Sacchetti, 10	6,10
	1000	Via Giambattista Pagano, 44	6,10
	1057	Via Emilio Albertario, 11	6,10
	1055	Via Gregorio XI, 121	6,10
	1105	Via di Torre Rossa, 35	6,10
	1068	Via Federico Galeotti, 16 - 18	6,10
AURELIO S 9	1217	Via Vezio Crisafulli, 44	6,00
TRIONFALE Q 14	1070	Viale degli Ammiragli, 119 - 121	6,30
	1027	Via Giorgio Scalia, 46	6,30
DELLA VITTORIA Q 15	1025	Via Ottavio Ragni, 12	8,60
	1037	Via Ermenegildo Pistelli, 10 - 16	6,60
MONTESACRO Q 16	1033	Via Val Sillaro, 5	5,50
	1102	Via Val Pellice, 75	5,50
	1103	Via Valsavaranche, 2	5,50
	1011	Viale Tirreno, 43	5,25
	1013	Viale Jonio, 189 Via Monte Senario, 20	5,25
	1020	Viale Adriatico, 150-180 Viale Jonio, 111 Via Monte Lessini, 13	5,25
TRIESTE Q 17	1029	Via Pietro Mascagni, 2 Via Ruggero Leoncavallo, 27	10,00
	1003	Via Fezzan, 32	7,00
MONTESACRO ALTO Q 28	1118	Via Domenico Comparetti, 76 Via Francesco D'Ovidio, 55	5,25
	1119	Via Domenico Comparetti, 78	5,25
	1151	Via Dario Niccodemi, 39	5,25
ARDEATINO Q 20	1022	Largo Benedetto Bompiani, 5 Via Carlo Tommaso Odescalchi, 3	6,25
	1044	Via Giacomo Trevis, 70	6,25
	1049	Via Mantegna, 49	6,25
	1060	Via dei Georgofili, 123	6,25
	1195	Largo Piero Bargellini, 53 - 50 - 48	6,50
	1210	Via di Grotta Perfetta, 197 Largo Piero Bargellini, 394	6,50
	1216	Via Giuseppe Berto, 157 - 163 - 169	6,50

ristrutturato 2001

Handwritten signature

Handwritten initials

Handwritten signature

Handwritten mark

Handwritten signature

Handwritten initials

ZONA	CODICE	INDIRIZZO	CANONE
Rif.to BORSINO			DEFINITO
VAL MELAINA Z 1	1095	Via Peccioli, 56	4,50
	1077	Via Mauro Morrone, 48 - pal. A-B-C-D-E-F-G-H-I	4,50
	1090	Via Mauro Morrone, 48 - pal. M-N-O-P-Q	4,50
	1079	Via Chiusi, 49 Via Peccioli, 5 Via Vecchiano, 40	4,50
	1097	Via Chiusi, 46 - 52	4,50
	1098	Via Chiusi, 82	4,50
	1080	Via Antonio Silvani, 32 - 42 Via Angelo Baldassari	4,50
	1086	Via Camillo Jacobini, 185 - 187	4,50
	1101	Via Prati Fiscali, 255	4,50
	1108	Via Prati Fiscali, 284	4,50
	1110	Via Prati Fiscali, 258	4,50
	1106	Via Cavriglia, 10	4,50
	1109	Via Seggiano, 27	4,50
	TORRE MAURA Z 15	1146	Via Michele De Marco, 35 - 51
1155		Via Michele De Marco, 50	4,30
1129		Viale Bruno Rizzieri, 55 - 67	4,30
1130		Via Francesco Gentile, 7 - 19	4,30
1131		Via Francesco Gentile, 10 - 18	4,30
1132		Viale Antonio Ciamarra, 154-156-162-164-168	4,30
1133		Via Francesco Gentile, 8	4,30
1135		Via Pietro Marchisio, 155-157-169-171-181-187	4,30
1136		Via Pietro Marchisio, 12 - 16	4,30
1137		Viale Antonio Ciamarra, 22 - 26 - 30 - 40	4,30
1138		Viale Antonio Ciamarra, 94	4,30
1157		Via Eudo Giulioi, 47	4,30
1190		Via Francesco Gentile, 57 - 67	4,30
TORRINO 27		1123	Via Padre Alberto Grammatico, 24-38-48-52
	1126	Via Beata Vergine del Carmelo, 60-62-70	6,50
	1127	Via Antonio Schivardi, 6-18-28-46-60	6,50
	1128	Via Beata Vergine del Carmelo, 78 - 88	6,50
	1142	Via Fiume Bianco, 130 - ed. 3-4-5-6	6,50
	1143	Via del Deserto dei Gobi, 120	6,50
	1144	Via Monte dei Nove Draghi, 22	6,50
	1147	Via Canton, 127	6,50
	1148	Via Gino Fruschelli, 22 - 30	6,50
	1152	Via Fiume Bianco, 130 - ed. 1-2-7	6,50
	1156	Via Mar della Cina, 254	6,50
	1161	Via Pagoda Bianca, 86	6,50
	1167	Via Pagoda Bianca, 4 - 71	6,50
	1193	Via Leone, 10	6,50
	1197	Via Rotterdam, 39	6,50
	1198	Via Caterina Troiani, 9 - 11	6,50
	1199	Viale Città d'Europa, 706	6,50
	1203	Via della Grande Muraglia, 96 - 94	6,50
	1214	Viale Città d'Europa, 609	6,50
1215	Via della Grande Muraglia, 51 - 55 - 59	6,50	

[Handwritten signature]

[Handwritten signature] m. p. r. e. p. a. m. m.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

	1218	Via Caterina Troiani, 232 - 238 - 244	6,50
ZONA Rif.to BORSINO	CODICE	INDIRIZZO	CANONE DEFINITO
TOR DEI CENCI Z 28	1169	Viale Caduti per la Resistenza 151-159-171-185-189 Viale Caduti nella Guerra di Liberazione, 212	4,90
ACILIA NORD Z 32	1179	Via Vincenzo Petra, 153 - 155	4,30
	1181	Via Ferdinando Cento, 50	4,30
	1182	Via Alfredo Ottaviani, 78	4,30
	1183	Via Alessandro Ruspoli, 201	4,30
	1207	Via dell'Albareto, 36 - 38 - 58 - 60	4,30
	1209	Via dell'Albareto, 49 - 51	4,30
ACILIA SUD Z 33	1115	Via Menandro, 10 - 18	4,30
	1116	Via Simonide, 25 - 35	4,30
	1117	Via Euripide, 40 - 44 - 48 - 52 - 56 Via Teognide, 9 - 11 - 15 Via Zenone di Cizio, 7	4,30
	1124	Via Menandro, 5 - 13	4,30
TOMBA DI NERONE Z 53	1175	Via al Sesto Miglio, 80	6,00
	1145	Via Cassia, 1712	6,00
	1154	Via Cassia, 1710	6,00
	1200	Via Giulio Galli, 80	6,00
	1212	Via Giulio Galli, 84	6,00
SETTECAMINI Z 6	1191	Via Monte Manno, 23	4,10
	1192	Via Monte Manno, 31	4,10
	1196	Via Sibilla Tiburtina, 16	4,10
PONTE MAMMOLO Q 29	1187	Via Giuseppe Rosaccio, 49	4,75
LABARO Z 57	1204	Via Clauzetto, 58	4,50

MA *Shw* *fill* *infrapre* *lam*

R
Andreas *plus* *RA*

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

La FONDAZIONE ENASARCO, con sede in Roma Via A. Usodimare n. 31, cod. fisc. 00763810587 di seguito denominata "FONDAZIONE" o "LOCATRICE", in persona del Presidente e legale rappresentante pro-tempore Dott. Donato Porreca, nato a Foggia il 7 ottobre 1933, concede in locazione al / alla sig./sig.ra ... , nato/a a ... CF ... di seguito denominato/a CONDUTTORE, identificato mediante ..., che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in ... via ... scala ... interno ... , composta da ... , e dotata altresì dei seguenti elementi accessori.

La FONDAZIONE precisa, ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, che l'unità immobiliare locata si distingue in forza dei seguenti estremi catastali:

casa
accessori 1
accessori 2

La locazione è destinata ad uso esclusivo di abitazione del CONDUTTORE e dei suoi familiari conviventi che attualmente sono:

Il CONDUTTORE assume obbligo a comunicare alla LOCATRICE ogni successiva variazione della composizione del nucleo familiare sopra indicato.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni **5 (cinque)**, dal ... al ... e 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 anni **3 (tre)**, fatta salva la facoltà di legittimo diniego e di disdetta da parte della LOCATRICE che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga triennale ciascuna parte 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 stesse condizioni.

Nel caso in cui la LOCATRICE abbia riacquisito la disponibilità dell'unità immobiliare alla prima scadenza e non l'adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il CONDUTTORE ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

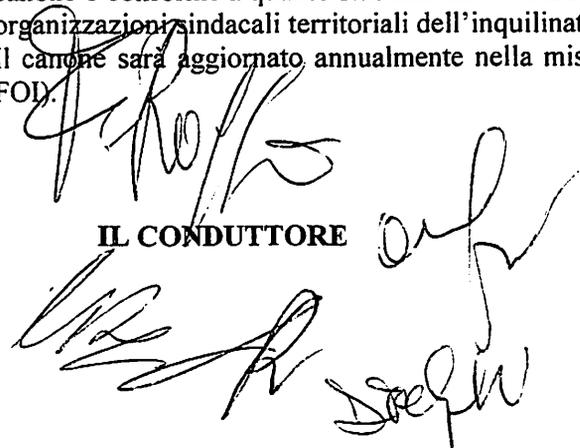
Articolo 2 (Canone)

Il canone annuo di locazione è convenuto in euro ... , da erogare in 12 rate mensili, ciascuna di euro ... , che il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere, unitamente a quanto altro dovuto in forza del presente contratto, mediante avviso - M.A.V. , emesso dal seguente istituto di credito: Banca IntesaBCI S.p.A.

La LOCATRICE si riserva di indicare diverse forme di pagamento, che dovranno essere comunicate con un preavviso di 60 gg.

Le parti si danno reciprocamente atto che il canone è determinato fra i valori minimi e massimi risultanti dall'Accordo territoriale stipulato tra organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà e dei conduttori relativo al Comune di ... , depositato presso detto Comune il ... , prot. ... , ed inoltre che detto canone è conforme a quanto stabilito dall'Accordo integrativo stipulato in ... il ... tra la LOCATRICE e le organizzazioni sindacali territoriali dell'inquilinato.

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata del 75% della variazione ISTAT (indice FOI).


IL CONDUTTORE

IL LOCATORE
FONDAZIONE ENASARCO
Il Presidente
(Dott. Donato Porreca)





Articolo 3 (Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume col presente contratto, il CONDUTTORE versa alla LOCATRICE (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di euro ... pari a 3 (tre) mensilità del canone - e con obbligo di integrazione in caso di variazione del canone stesso - non imputabile in conto canoni e produttiva - salvo che la durata contrattuale minima non sia superiore ad anni quattro, ferma la proroga del contratto per anni 3 (tre) - di interessi legali, riconosciuti al CONDUTTORE al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Articolo 4 (Quote di ripartizione di spese ed oneri)

La LOCATRICE dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il CONDUTTORE approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

- a) spese generali
- b) spese ascensore
- c) spese riscaldamento
- d) spese condizionamento ed altro.....

La LOCATRICE, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al CONDUTTORE. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla LOCATRICE, il CONDUTTORE può adire la Commissione di conciliazione di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 20 del presente contratto.

Articolo 5 (Spese ed oneri a carico del conduttore)

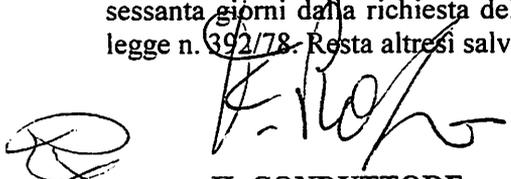
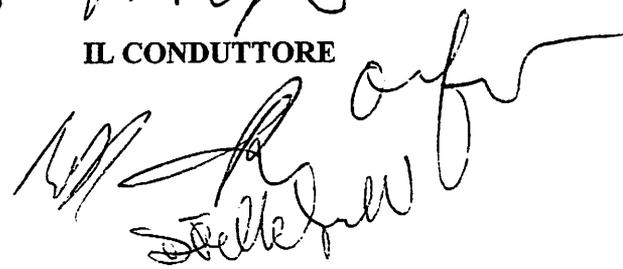
Sono a carico del CONDUTTORE, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la LOCATRICE e il CONDUTTORE dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

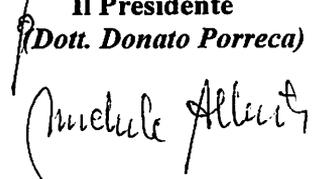
Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso la LOCATRICE dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento delle rate del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Articolo 6 (Riscaldamento, raffrescamento, condizionamento)

Sono interamente a carico del CONDUTTORE i costi sostenuti dalla LOCATRICE per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui all'articolo precedente. Il CONDUTTORE è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza di cui all'articolo 4.

Il CONDUTTORE è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla LOCATRICE, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della LOCATRICE richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della LOCATRICE, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.


IL CONDUTTORE


IL LOCATORE
FONDAZIONE ENASARCO
Il Presidente
(Dott. Donato Porreca)



cod.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro ... , da corrispondere in quattro rate alle seguenti scadenze:

al 30/3 euro
al 30/6 euro
al 30/9 euro
al 30/12 euro

salvo conguaglio.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo vale la normativa del D.P.R. 26/8/1993, n. 412, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'art. 11, comma 2 dello stesso D.P.R.

Articolo 7 (Imposte, tasse, spese di contratto)

Tutte le spese di bollo, di quietanza, di esazione canoni, sono a carico del CONDUTTORE.

La LOCATRICE provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al CONDUTTORE. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 8 (Pagamento)

Il CONDUTTORE si impegna ad effettuare il pagamento degli importi dovuti ai sensi di quanto previsto agli articoli 4 e 5, unitamente al canone di locazione mensile, secondo le modalità stabilite dalla LOCATRICE. Per quanto concerne i conguagli delle spese previste dagli articoli 4 e 5 si rinvia a quanto ivi previsto. Il mancato o ritardato pagamento totale o parziale del canone o delle altre spese sopradette, trascorsi i termini di cui all'articolo 5 della legge n. 392/78, dà diritto alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni.

In caso di ritardato pagamento del canone e di quant'altro dovuto, il CONDUTTORE è tenuto a corrispondere gli interessi moratori, da calcolarsi ad un tasso pari a quello d'interesse legale. Rimane comunque salvo il diritto della LOCATRICE alla risoluzione del contratto, col conseguente risarcimento di ogni maggiore danno dalla medesima subito.

Il pagamento non può venire ritardato o sospeso dal CONDUTTORE per alcuna ragione o motivo, salvo restando il separato esercizio delle proprie eventuali ragioni.

Resta salvo quanto disposto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

Articolo 9 (Risoluzione e prelazione)

Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al CONDUTTORE di ottenere la risoluzione del contratto per inidoneità sopravvenuta della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al CONDUTTORE né alla LOCATRICE, la LOCATRICE è tenuta a restituire solo la parte di corrispettivo anticipato proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del CONDUTTORE, escluso ogni altro compenso e qualsiasi risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.

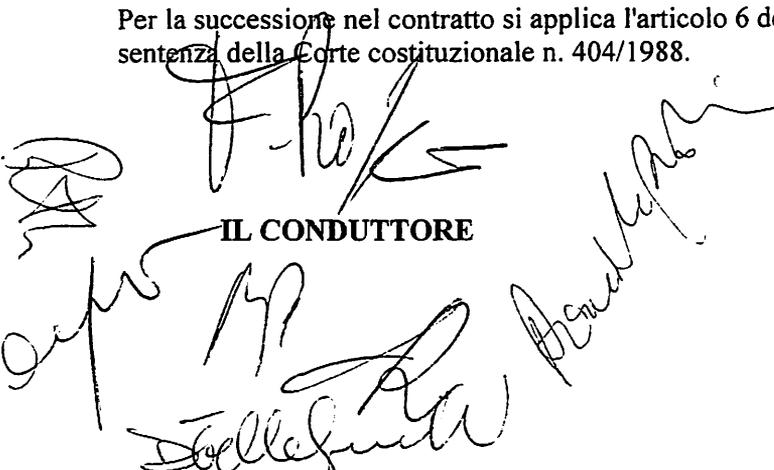
Il CONDUTTORE ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto, previo avviso da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene concessa la prelazione al CONDUTTORE - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 10 (Cessione, sublocazione, comodato, successione)

E' fatto espresso divieto al CONDUTTORE di sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata; di cedere in qualsiasi forma ad altri il suo contratto; di consentire, a qualsiasi titolo, l'utilizzo di quanto oggetto del presente contratto a chicchessia. Non è quindi consentito, al di là della breve ed occasionale ospitalità, dare alloggio, sia pure a titolo gratuito, a persone che non facciano parte del nucleo familiare, così come descritto nelle premesse del presente contratto. L'inosservanza del presente patto determina inadempimento contrattuale e consente alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile.

Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.


IL CONDUTTORE

IL LOCATORE
FONDAZIONE ENASARCO

Il Presidente
(Dott. Donato Porreca)



Articolo 11 (Uso e riparazioni)

Il CONDUTTORE si obbliga ad usare l'unità immobiliare locata con la diligenza del buon padre di famiglia, senza recare molestia agli altri conduttori o utilizzatori dell'edificio, e ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria. Sono altresì a carico del CONDUTTORE gli interventi resi necessari da un uso negligente o cattivo dell'unità immobiliare o dalla mancata manutenzione. Ove il CONDUTTORE non provveda a tali interventi, vi può provvedere la LOCATRICE, a spese del CONDUTTORE medesimo.

Qualora l'unità immobiliare abbisogni di riparazioni non a carico del CONDUTTORE, quest'ultimo è tenuto a dare immediata comunicazione scritta alla LOCATRICE della necessità delle riparazioni stesse.

Oltre ai lavori che il CONDUTTORE non abbia eseguito pur essendo a suo carico, sono addebitati al CONDUTTORE medesimo o ai conduttori responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni.

Il CONDUTTORE è tenuto ad osservare, nell'uso dei locali e dei servizi comuni, le prescrizioni di legge o di regolamento emanate dalle competenti autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque sanzione pecuniaria o altra conseguenza derivante dall'inadempimento di tale suo obbligo. Deve altresì osservare le disposizioni contenute nel "Regolamento di locazione per gli immobili di proprietà dell'ENASARCO, 17/12/2001", dichiarando il CONDUTTORE di averne avuto piena conoscenza, essendo stato posto a sua disposizione dalla LOCATRICE, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto.

La LOCATRICE si riserva il diritto di far eseguire, sia all'interno che all'esterno dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto, tutti gli interventi che si rendessero necessari, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 1583 e 1584 del Codice civile.

Articolo 12 (Consegna)

Il CONDUTTORE dichiara di aver visitato i locali oggetto della locazione e di averli trovati in normale stato d'uso, adatti all'uso convenuto e adeguati alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, infissi e serramenti. Il CONDUTTORE dichiara, altresì, di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detti locali si trovano, esonerando la LOCATRICE da qualsiasi obbligo di effettuare adattamenti di sorta, salvo quanto previsto dalle vigenti normative. Il CONDUTTORE con il ritiro delle chiavi prende consegna ad ogni effetto di legge dei locali suindicati.

Articolo 13 (Riconsegna)

Alla data di cessazione del contratto il CONDUTTORE riconsegna puntualmente alla LOCATRICE i locali in normale stato d'uso sotto pena del risarcimento dei danni, fatti salvi il normale deperimento derivante dall'uso e i danni attribuibili a mancati interventi a carico della LOCATRICE purché preventivamente segnalati dal CONDUTTORE. A tal fine, le parti si obbligano a redigere, all'atto della riconsegna dell'alloggio, un verbale di constatazione dello stato dei luoghi e di riconsegna.

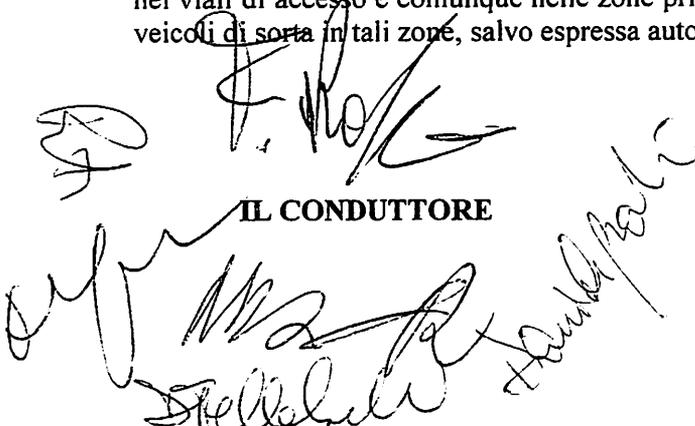
Articolo 14 (Modifiche e migliorie)

E' vietato al CONDUTTORE apportare qualsiasi innovazione o modifica nei locali locati ed agli impianti di cui gli stessi sono dotati senza il consenso scritto della LOCATRICE e modificarne, anche parzialmente, la destinazione d'uso. In ogni caso tutti i miglioramenti o mutamenti di fissi od infissi, compresi gli impianti elettrici, di riscaldamento ecc., rimangono, per patto espresso, a beneficio della LOCATRICE, senza che il CONDUTTORE possa pretendere rimborso o indennizzo qualsiasi.

Articolo 15 (Divieti)

E' vietato al CONDUTTORE occupare con materiali od oggetti gli spazi comuni, nonché porre fissi, infissi, targhe, insegne, tende di qualsiasi genere e condizionatori all'esterno dell'unità immobiliare locatagli, salvo che a ciò non sia stato preventivamente autorizzato dalla LOCATRICE, la quale si riserva in ogni caso la disponibilità dell'esterno dell'immobile. E' fatto altresì divieto di installare antenne radio o TV senza il preventivo consenso della LOCATRICE, che potrà indicare le modalità di installazione, fermo restando quanto previsto dal "Regolamento di locazione per gli immobili di proprietà ENASARCO - 17/12/2001".

Il CONDUTTORE prende atto che è assolutamente vietato entrare con veicoli di qualsiasi tipo nei cortile, nei viali di accesso e comunque nelle zone private circostanti il fabbricato, così come è vietato far sostare veicoli di sorta in tali zone, salvo espressa autorizzazione della LOCATRICE.


IL CONDUTTORE

IL LOCATORE
FONDAZIONE ENASARCO

p. Il Presidente
(Dott. Donato Porreca)



Articolo 16 (Esonero di responsabilità)

Il CONDUTTORE è costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente la LOCATRICE da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di altri conduttori o di terzi in genere. Resta ferma la responsabilità della LOCATRICE per i danni provocati da fatti colposi dei propri dipendenti nell'esercizio delle mansioni loro affidate.

Il CONDUTTORE si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ammette temporaneamente nei locali. Si obbliga inoltre a tenere sollevata ed indenne la LOCATRICE da eventuali danni cagionati con propria colpa o dalle persone delle quali è chiamato a rispondere e derivanti dall'uso del gas, dell'acqua o dell'elettricità.

Articolo 17 (Servizi)

Il CONDUTTORE esonera la LOCATRICE da ogni responsabilità per sospensioni e/o irregolarità dei servizi di riscaldamento, raffrescamento, condizionamento, illuminazione, acqua, acqua calda e ascensore dovute a casi imprevisti o alla sostituzione, riparazione, adeguamento, manutenzione degli impianti per il periodo necessario per l'effettuazione di tali interventi. La LOCATRICE si riserva il diritto di non fornire il servizio di portierato nei giorni di riposo, di ferie e di ogni altra assenza del portiere rientrante nelle previsioni normative e contrattuali della categoria, nonché di modificare e sopprimere il servizio di portierato.

Il CONDUTTORE è tenuto a fruire, se forniti, dei servizi di condizionamento, raffrescamento e riscaldamento nei periodi previsti per l'erogazione e deve rimborsare alla LOCATRICE, con le modalità stabilite all'articolo 6, la relativa spesa. Il CONDUTTORE non può altresì esimersi dall'obbligo di rimborsare nelle misure contrattualmente stabilite le spese poste a suo carico relative agli altri servizi resi, ove rinunci a tutti o parte dei servizi stessi.

Articolo 18 (Visite)

La LOCATRICE, per motivate ragioni, si riserva il diritto di far visitare da propri incaricati i locali dati in locazione.

Il CONDUTTORE si impegna altresì a consentire la visita dell'unità immobiliare locatagli sia agli aspiranti nuovi conduttori, in caso di risoluzione del presente rapporto, sia, in caso di vendita, agli aspiranti acquirenti. A tal fine il CONDUTTORE si obbliga a concordare con la LOCATRICE un giorno lavorativo della settimana in cui consentire la visita; l'orario di visita verrà del pari concordato, e sarà comunque compreso nell'arco di tempo intercorrente tra le ore 8 e le ore 12 e tra le ore 16 e le 20, per una durata di due ore.

Articolo 19 (Inadempimento)

Le clausole del presente contratto di cui agli articoli 1 - 2 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 14 - 15 hanno carattere essenziale sì che, per patto espresso, la violazione anche di una sola delle clausole suddette dà diritto alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile.

Articolo 20 (Commissione di conciliazione)

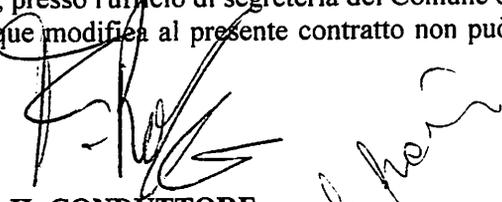
La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

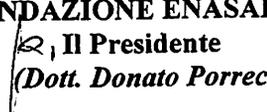
Articolo 21 (Varie)

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.

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


IL CONDUTTORE

IL LOCATORE
FONDAZIONE ENASARCO


Il Presidente
(Dott. Donato Porreca)

cod.

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 n. 675/96).

In quanto vi siano più conduttori tutti gli obblighi del presente contratto s'intendono dagli stessi assunti solidalmente.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali, nonché dall'Accordo nazionale sottoscritto tra le OO.SS. dell'inquilinato in data 24/6/2004.

Letto, approvato e sottoscritto

Roma, li,

IL CONDUTTORE


IL LOCATORE
FONDAZIONE ENASARCO
Il Presidente
(Dott. Donato Porreca)

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 del presente contratto.

IL CONDUTTORE

Stefano Roberti
Carlo Stellini

IL LOCATORE
FONDAZIONE ENASARCO
Il Presidente
