

Clausole da inserire nel contratto tipo alla voce "ALTRE CLAUSOLE"

CLAUSOLA A) OBBLIGATORIA

CLAUSOLE B) D) E) CONSIGLIATE

CLAUSOLE C) F) FACOLTATIVE

A) dati canone: zona, sottozona, punteggio dettagliato, subfascia, tariffa a mq euro, superficie convenzionale mq, aumenti o riduzioni applicate (es. circostanza di ammobiliato, maggior durata contrattuale, tariffa a mq, interventi edilizi migliorativi, clausola 5F, ecc.) e comunque qualsiasi elemento che abbia esercitato un ruolo nella quantificazione matematica del canone. Dati che entrambe le parti dichiarano, sotto la loro personale responsabilità, civile e penale, essere obiettivi e veritieri

B) esistenza di tabella oneri accessori che, firmata per accettazione dalle parti, può essere conservata privatamente dalle stesse senza venire registrata. Altrimenti la tabella andrà unita sotto forma di " allegato"

C) riguardo l'impianto di riscaldamento autonomo il conduttore accusa ricevuta del libretto di manutenzione della caldaia/oppure specificare il giustificato motivo per cui il libretto non è stato consegnato

D) le parti conservano privatamente l'elenco firmato di mobilia ed elettrodomestici presenti nell'alloggio, precisando la maggiorazione concordata del canone. Altrimenti il modello andrà unito sotto forma di allegato

E) le parti conservano privatamente il verbale di consegna immobile che testimonia, controfirmato, stato e caratteristiche salienti dell'immobile, le varie superfici, comprese eventuali pertinenze. Altrimenti il modello andrà unito sotto forma di allegato

F) a parziale deroga dell'art. 3 (cauzione e garanzie) le parti possono prevedere: polizza fideiussoria da parte di una compagnia assicurativa o banca. In tal caso clausola apposita dovrà descrivere succintamente le caratteristiche della polizza ed il soggetto su cui grava l'onere, che non potrà essere superiore, nel complesso, ad una mensilità del canone. Se l'onere grava esclusivamente sul conduttore la cauzione potrà non essere richiesta. In assenza di fidejussione bancaria od assicurativa, indipendentemente dal versamento della cauzione, potrà venire prestata garanzia fideiussoria da parte di una terza persona fisica, ai sensi dell'art. 1936 C.C. ed in tal caso il e/o fideiussore, ben individuato, dovrà controfirmare il contratto assieme alle parti contraenti

Le clausole aggiuntive, ritenute, ai sensi del Codice Civile, presunte vessatorie vanno firmate una seconda volta (art. 1341 C.C.) e dovranno trovare collocazione fra le altre clausole.

RACCOMANDAZIONE GENERALE: Non conviene, alle parti contraenti, modificare gli articoli contrattuali dal nr. 1 al nr. 15 perché, diversamente, può alterarsi il contenuto normativo, rendendo conseguentemente difficoltosa l'operazione di "attestazione sindacale". Si fa presente che fra le altre clausole non possono comunque inserirsi quelle che contrastano con norme inderogabili del codice civile, penale, del TUIR, delle legislazioni speciali in tema di locazione (L. 392/78 e 431/98) ed altre leggi. Si consiglia pertanto, ove si ravvisasse la necessità di puntualizzare o rettificare in modo solo marginale alcune clausole già codificate nel contratto contenuto nell'accordo nazionale/locale, di aggiungere al termine dell'articolo in questione, la voce "vedi altre

clausole, lettera X", rimandando così alla voce X contenuta fra le altre clausole. Per maggior comprensione si cita il seguente esempio relativo all'art. 4 del contratto tipo, che prevede il "pagamento degli oneri accessori secondo determinate modalità". In alternativa a tali modalità le parti possono convenire, di comune accordo, che *"dedotto l'ammontare di tali spese tramite un consuntivo annuale, il conduttore, versa 1/12 della somma concordata, in aggiunta ad ogni canone mensile, facendo seguito controllo e conguaglio finale, sulla scorta di idonea documentazione"* Tale soluzione, se condivisa, non lede il contenuto normativo, va comunque annotata nelle "altre clausole" e sottoposta, finalmente, alla doppia firma, in riferimento all'art. 1341 del C.C

INOLTRE:

1) Nel caso di contratto stipulato con l'assistenza sindacale (es. associazione dei proprietari ed anche degli inquilini) l'attestazione sindacale diviene ovviamente superflua.

2) Nel caso di contratto redatto dalle parti in modo autonomo si consiglia, almeno nella fase iniziale di applicazione del nuovo accordo, di prendere contatti preliminari col sindacato chiamato a rilasciare l'attestazione. Pertanto pare prudente raccogliere le firme dei contraenti solo dopo l'assicurazione che il contratto è idoneo ad ottenere l'attestazione sindacale

3) Si raccomanda di redigere i contratti a mezzo computer o forma dattilografata, senza apporre cancellazioni, postille o correzioni, completi comunque in ogni loro parte. Ove risultasse impossibile la forma stampata è comunque richiesta la grafia in carattere stampatello a completamento dei modelli contenuti nell'accordo.