

ACCORDO TERRITORIALE

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431 E DEL DECRETO MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 5 MARZO 1999

Fra le seguenti organizzazioni:

- A.P.E. Novara / Confedilizia, in persona della Presidente Avv. Maria Marchese Malaspina.
- U.P.P.I. - Novara, in persona del presidente Dr. Umberto Dessì.
- A.S.P.P.I. - in persona del Presidente Rag. Giuseppe Faragona.
- UNIONCASA - in persona della Presidente Dott.ssa Antonella Bossola.

- SUNIA - in persona del Sig. Armando Valmachino
- SICET - in persona della Sig.ra Debora Nesci
- UNIAT - in persona della Sig.ra Giuseppina Belletti.

si conviene e stipula quanto segue.

1) CONTRATTI AGEVOLATI **(ART.2, COMMA 3. L. 431/98 E ART. 1 D.M. 5.3.99)**

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo *dei Comuni* di:

CAMERI
CASALINO
CALTIGNAGA
GALLIATE
GARBAGNA NOVARESE
GRANOZZO CON MONTICELLO
NIBBIOLA
ROMENTINO
SAN PIETRO MOSEZZO
TRECATE

Il territorio *dei Comuni* sopra elencati, acquisite le idonee informazioni viene considerato costituito da una zona unica.

Per i Comuni interessati, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato A. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato B), recante altresì - come col presente Accordo formalmente si conviene - le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione ISTAT. Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti all'interno della fascia di oscillazione di cui all'allegato A e sulla base degli elementi oggettivi di cui all'allegato C. Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano l'allegata Tabella (allegato D).

I metri quadrati utili dell'unità immobiliare sono calcolati sulla base della superficie convenzionale. A tal fine, si osserva che l'art. 1 comma 4 del D.M. 05.03.99 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 67 del 22.03.99) prevede che:

- - le pertinenze dell'unità immobiliare (posto auto, box, cantina eccetera) tra le quali è da ritenersi per analogia rientrino i balconi, terrazzi coperti e scoperti;
- - la presenza di spazi comuni (cortili aree a verde, impianti sportivi interni eccetera);
- - la dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria eccetera);

debbano essere prese in considerazione delle parti contrattuali private nella definizione del canone effettivo, al fine di collocare questo tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione.

Considerato quanto sopra, e considerato quanto previsto dagli art. 7 e 18 del D.M. 3/10/1975, n.9816 (pubblicato in G.U. n. 330 del 16/12/1975), salve intervenendo definizioni ufficiali di riferimento, convengono di computare i metri quadri utili di ogni unità immobiliare, considerando unicamente la superficie di pavimento dell'unità immobiliare abitativa, misurata al netto di murature (perimetrali, interne, divisorie, ecc. ...), pilastri tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge, e di balconi ed escluse pertinenze e parti comuni, che - come si è detto - dovranno essere prese in considerazione dalle parti contrattuali private nella definizione del canone effettivo, al fine di collocare questo tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione previste dal presente accordo territoriale.

Agli immobili aventi superficie minore di 50 mq., verrà applicata un maggiorazione del canone in misura del 10%.

Si reputa oltremodo opportuno invitare le parti private contrattuali ad indicare espressamente in contratto la misura dei metri quadri utili attribuiti all'unità immobiliare oggetto del singolo contratto nonché il valore applicato per singolo metro quadro utile; ciò al fine di chiarezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso.

Convengono, inoltre, di prevedere che le parti contrattuali private, possano stabilire durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge in tre anni, ex art.2, comma 5 legge 431/98. A tal fine si reputa opportuno prevedere che le parti contrattuali private possano stabilire la durata iniziale del contratto, oltreché in anni tre (durata ordinaria prevista ex art.2 comma 5 della legge 431/98), anche in anni 4, anni 5, anni 6. Ciò fermo restando che - in ogni caso - la proroga (eventuale) prevista ex art.2 comma 5 della legge 431/98 sarà sempre solo di due anni.

Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore ad anni tre, faranno riferimento alle fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato A.

2) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(art. 5 comma 1, L. 431/98 e art. 2 D.M. 5.3.99)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo *dei Comuni* elencati *sub 1*).

Per i contratti in epigrafe - per i quali le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima tabella degli oneri accessori di cui *sub 1*) - vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

Fattispecie di esigenze dei proprietari:

- 1) Quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;
- 2) quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità;
- 3) quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;
- 4) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori:

- 1) trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- 2) contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
- 3) assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi, dimostrato con compromesso regolarmente registrato;
- 4) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato E).

COMMISSIONE CONCILIATIVA STRAGIUDIZIALE FACOLTATIVA

Si conviene che ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del contratto oggetto del presente accordo, nonché in ordine alla 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, quanto a 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, tale commissione non esclude la normale competenza dell'autorità giudiziaria.

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di Convenzione nazionale sostitutiva di quella sottoscritta l'8

febbraio 1999 e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune deliberi aliquote Ici specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente Accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della L. 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione o quando lo si ritenga necessario.

Il presente Accordo verrà depositato presso la Segreteria generale di ogni Comune interessato, mediante consegna alle Segreterie generali degli stessi, Ufficio Protocollo Generale, o invio alle medesime tramite raccomandata a.r.

Letto, confermato e sottoscritto in data 03/02/2000 dalle organizzazioni stipulanti:

- A.P.E. Novara / Confedilizia, in persona del Presidente Avv. Maria Marchese Malaspina.

- U.P.P.I. - Novara, in persona del Presidente Dr. Umberto Dessì.

- A.S.P.P.I. - in persona del Presidente Rag. Giuseppe Faragona.

- UNIONCASA - in persona della Presidente Dott.ssa Antonella Bossola.

- SUNIA - in persona del Sig. Armando Valmachino.

- SICET - in persona della Sig.ra Debora Nesci.

- UNIAT - in persona della Sig.ra Giuseppina Belletti.

ZONA UNICA						
DURATA CONTRATTO	PRIMA SUBFASCIA		SECONDA SUBFASCIA		TERZA SUBFASCIA	
ANNI	ALMENO 13 ELEMENTI		FINO A 12 ELEMENTI		FINO A 6 ELEMENTI	
3+2	135.000	100.000	100.000	60.000	60.000	20.000
4+2	139.000	103.000	103.000	62.000	62.000	21.000
5+2	143.000	106.000	106.000	64.000	64.000	22.000
6+2	147.000	109.000	109.000	66.000	66.000	23.000

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
(ai sensi dell'art. 2, comma 3 della Legge 431/98)
e come da accordo territoriale in data.....

Il/La

Sign.(1).....
.....
.....

di seguito denominato/a Locatore.

Assistito/a da(3):.....
in persona di:.....

Concede in locazione

Al/Alla

Sign.(1).....
.....
.....

di seguito denominato/a Conduttore.

identificato/a mediante(2).....

Assistito/a da (3).....

In persona di:.....

Che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in
Via/Piazza/Vicolo.....

n° civico.....Piano Scala Int. Composto da n° vani, oltre
cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti accessori (cantina, solaio, autorimessa singola o
doppia, posto auto in comune, terrazzi, riscaldamento autonomo o centralizzato, ecc.: indicare
quali).....

non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI:

Proprietà.....
riscaldamento.....
acqua.....Altre.....

Comunicazione ex art. 8, terzo comma, D.L. 11 luglio 1992, n.333

Codice Fiscale Locatore.....

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare

Documentazione amministrativa e 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 3-4-5-6 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 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 alle condizioni e con le modalità di cui all'art. 3. 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 riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato 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 versato;

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

3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone con lui conviventi. Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della Legge 27/07/78 n. 392, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 07/04/1988 n.404.

4) Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'accordo definito tra.....
.....e depositato in data _____ presso il Comune di _____
di _____
è convenuto in Lire _____, che il conduttore si obbliga a corrispondere mediante in _____ n° _____ rate _____ eguali _____ anticipate di _____ Lire ciascuna, scadenti il _____. Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'art. 1 comma 4 D.M. LL.PP. 05/03/1999 e dell'applicazione dell'accordo sottoscritto in data tra _____
per stabilire il canone si sono usati i criteri e parametri allegati all'accordo e depositati presso il Comune di _____
e facenti parte integrante dell'accordo

Il canone sarà aggiornato annualmente, su richiesta del Locatore, nella misura massima del 75% della variazione ISTAT determinata.

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, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della Legge 392/78 n. 392.

6) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo Amministratore, nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione, previo avviso.

- 14) Restano comunque validi gli artt. 9 e 10 della Legge 392/78 in materia di oneri accessori.
- 15) In caso di vendita dell'immobile il locatore concede/non concede al conduttore il diritto di prelazione da esercitarsi secondo le disposizioni di cui agli artt. 38 e 39 della Legge 392/78.
- 16) Il locatore concede/non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della Legge 392/78.
- 17) 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 copia del versamento 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.
- 18) 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 può non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove l'immobile è situato.
- 19) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.
- 20) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla convenzione nazionale di cui all'art. 4 comma 1 della legge 431/98 al Decreto del Ministero dei Lavori pubblici di concerto con il Ministro delle Finanze di cui all'art. 4 comma 3, della legge 431/98, alle disposizioni del Codice Civile, della legge 392/78, della legge 431/98, e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.
- 21) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione, secondo le disposizioni della legge 675/96.
- 22) Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine alla esatta applicazione dell'Accordo territoriale 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, quanto a 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 giorni, 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) Ogni eventuale altra pattuizione, purché non in contrasto con al legge 431/98, con il Codice Civile, con la Legge 392/78, con il decreto del Ministero dei Lavori Pubblici, con gli usi locali e con gli articoli dell'accordo definito tra e depositato in data 08/02/2000 presso il comune di Trecate dovrà essere allegata al presente contratto e sottoscritta fra le parti.

Letto confermato e sottoscritto.

, li

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A mente dell'art. 1342 secondo comma del Codice Civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1),2),3),4),5),7),8),9),10),11),12),16),17),18),19),20),21),22),23).

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Sottoscrivono in segno di prestata assistenza.

Per il Locatore

Per il Conduttore

CRITERIO PER LA DEFINIZIONE DELLE SUBFASCIE

Posto auto assegnato	1	
Box	2	
Box doppio	3	
Ascensore	1	
Doppio ascensore	2	
Nuovo mai abitato	4	A partire dalla fine dei lavori per le nuove costruzioni, assimilate alle ristrutturazioni di cui alla lettera D), comma 1 art. 31 L. 457/78
Vetustà sino a 10 anni	3	
Vetustà da 10 a 20 anni	2	
Vetustà da 21 a 40 anni	1	
Vetustà oltre 40 anni	0	
Piano terreno o rialzato	0	
Piano intermedio	1	
Ultimo piano	2	
Attico	3	
Abitazioni unifamiliari disposte su più piani (applicato in alternativa ai coefficienti di piano)	2	
Cantina o soffitta	1	
Casseri o locali di sgombero disposti su di un piano	1	
Casseri o locali di sgombero disposti su più piani	2	
Balconi	1	
Balconi e terrazzi oltre mq.30	2	
Servizi semplici	1	
Doppi servizi	2	
Riscaldamento autonomo	1	
Giardino comune	1	
Giardino in proprietà esclusiva	2	
Orto avente superficie sino a mq. 60	1	
Orto avente superficie superiore a mq. 60	2	
A/2	2	
A/3	1	
A/4 e inferiori	0	
Con superficie inferiore a mq. 50	+ 10%	
Arredato completamente	+ 30% max	
Arredato complet. Con superficie inferiore a mq. 50	+ 40% max	

TABELLA ONERI ACCESSORI***RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE***AMMINISTRAZIONE

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile	C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L

ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione	C
Tasse annuali per il rinnovo licenza d'esercizio	L
Ispezioni e collaudi	C

AUTOCLAVE

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L
Manutenzione ordinaria	C
Imposte e tasse di impianto	L
Forza motrice	C
Ricarico pressione del serbatoio	C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori	C

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO
E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione	C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme	C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni	C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	C

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO
PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA

Installazione e sostituzione degli impianti	L
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L
Manutenzione ordinaria degli impianti	C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a posto stagionale	C
Lettura dei contatori	C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	C

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria	L
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)	C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione, acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria(es.; terra rossa)	C

IMPIANTO ANTINCENDIO

Installazione e sostituzione dell'impianto	L
Acquisti degli estintori	L
Manutenzione ordinaria	C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	C

IMPIANTO SPORTIVO

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato	C

PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico	C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari	C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti	C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L
Piccola manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni	C
Rifacimento totale a carico del locatore quali opere straordinarie che comportano l'integrazione del canone	L
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni	C
Installazione e sostituzione di serrature	L
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati	C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, carrelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, carrelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	C

PARTI INTERNE DELL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti	C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande degli impianti di riscaldamento e sanitario	C
Rifacimento di chiavi e serrature	C
Tinteggiatura di pareti	C
Sostituzione di vetri	C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico	C

Verniciatura di opere in legno e metallo	C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	L

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L 10% C 90%
Materiale per le pulizie	C
Eventuale alloggio del portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista nel c.c.n.l.)	L 10% C 90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L 10% C 90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto	L
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali come da c.c.n.l.	C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L
Spese per le pulizie appaltate a ditta	C
Materiale per le pulizie	C
Acquisto e sostituzione macchinari per pulizia	L
Manutenzione ordinaria dei macchinari per pulizia	C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta dell'immondizia	C
Disinfezione di bidoni e contenitori di rifiuti	C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva	C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti	C

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso	C
--	---

Per le voci non concordate nella presente tabella, si rinvia alle norme di legge vigenti e agli usi locali.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
DI NATURA TRANSITORIA
(ai sensi dell'art. 5, comma 1 della Legge 9 dicembre 1998 n. 431)**

Il/La sig./soc. (1) di seguito denominato/a locatore.....
.....
(assistito/a da (3):.....
in persona di.....)

Concede in locazione

al/Alla Sig. (1).....
di seguito denominato/a Conduttore.....
identificato/a mediante(2).....
(assistito/a da (3).....
in persona di.....)
che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in
Via.....

n° civico.....piano scala int. composto da n° vani, oltre
cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto
macchina in comune o meno, ecc.: indicare
quali).....

non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI:

Proprietà.....
riscaldamento.....
acqua.....
altre.....
.....
.....

Comunicazione ex art. 8, terzo comma, del decreto - legge 11 luglio 1992, n.333 (convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359)

Codice Fiscale del locatore.....estremi catastali.....
.....identificativi dell'unità immobiliare.....

Documentazione amministrativa e 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 mesi.....(4) dal
al.....allorché, fatto salvo quanto previsto dal punto 2), cesserà senza bisogno di
disdetta alcuna, e il locatore nel rispetto di quanto previsto dalla convenzione nazionale firmata in
data.....,dall'art.....del decreto del Ministero dei lavori pubblici e di concerto
con il Ministero delle finanze, n.....del....., dell'art.....dell'accordo
tra.....depositato il.....presso il.....Comune di

.....il.....dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:.....
.....

2) il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi dell'evento e della dichiarazione che ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata a/r da inviarsi al conduttore nel termine di giorni.....prima della scadenza del contratto. In caso di mancato invio della lettera ovvero di venir meno alle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto si intende ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge n.431/1998.

In ogni caso ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza e non adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi espressamente dichiarati nel contratto il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'art. 2, comma 1, della legge n. 431/1998 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito;

3) ai sensi di quanto previsto dall'art.....dell'accordo di cui al punto 2) le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i.....mesi per il seguente motivo.....
.....che documenta allegando al presente contratto.....;

4) nel caso previsto dall'art. 2, il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno.....prima;

5) l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi:.....
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;

6) il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto;

7) il canone annuo di locazione è convenuto in lire...../euro.....
che il conduttore si obbliga corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovveroin n.....rate eguali anticipate di lire.....
ciascuna, scadenti il

8) 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 artt. 5 e 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392;

9) il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione;

10) il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare 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, 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 agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 del codice civile di quanto segue.....
.....
....., ovvero come da allegato verbale di consegna;

11) il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore;

12) il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi;

13) 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 L...../euro..... pari amensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva degli 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.

Altre forme di garanzia.....
.....
.....

14) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "tabella oneri accessori" allegata all'accordo di cui al punto 2).

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento ed 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 pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due 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'amministrazione 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.

15) il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alla 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 tal 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;

16) 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 eccezioni di legge;

17) nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa 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.....
.....
.....

18) il locatore concede/non concede 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;

19) 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 hanno prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

20) 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;

21) qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto;

22) il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996 n. 675).

23) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla convenzione nazionale ex art. 4 comma 1 della legge 431/98 del, al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici di concerto con il Ministro delle Finanze di cui all'art. 4 comma 2, della legge 431/98, del.....,all'accordo di cui al punto 2) (eventualmente al decreto del Ministero dei lavori pubblici di concerto con il Ministero delle Finanze di cui all'art. 4 comma 3, della legge n. 431/98, emanato il.....), alle disposizioni del Codice Civile, della legge 27 luglio 1978, n.392, delle legge 9 dicembre 1998, n. 431, e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali;

24) Le parti di comune accordo potranno adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione e esecuzione del presente contratto la commissione di conciliazione stragiudiziale paritetica istituita tra.....nell'ambito dell'accordo di cui al punto2);

25) Si specifica che la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato E).

26) altre pattuizioni.....
.....

Letto, approvato e sottoscritto

.....li.....

Il locatore.....

Il conduttore.....

A mente dell'art. 1342 secondo comma del Codice Civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1),2),3),4),5),7),8),10),11),12),13),15),16),20),21),22),25).

Il locatore.....

Il conduttore.....

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza.....