

**ACCORDO TERRITORIALE
PER IL
COMUNE DI ANZIO**

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N.431
E DEL DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE
E DEI TRASPORTI
DI CONCERTO CON IL MINISTERO DELL'ECONOMIA
E DELLE FINANZE IN DATA 30/12/2002

SOTTOSCRITTO IL

DA

(Associazioni degli inquilini)

**ANIA
ASSOCASA
FEDER.CASA
SICET
SUNIA
UNIAT
UNIONE INQUILINI**

E

(Associazioni della proprietà)

**APPC
ARPE
ASPPI
CONFAPPI
UPPI**

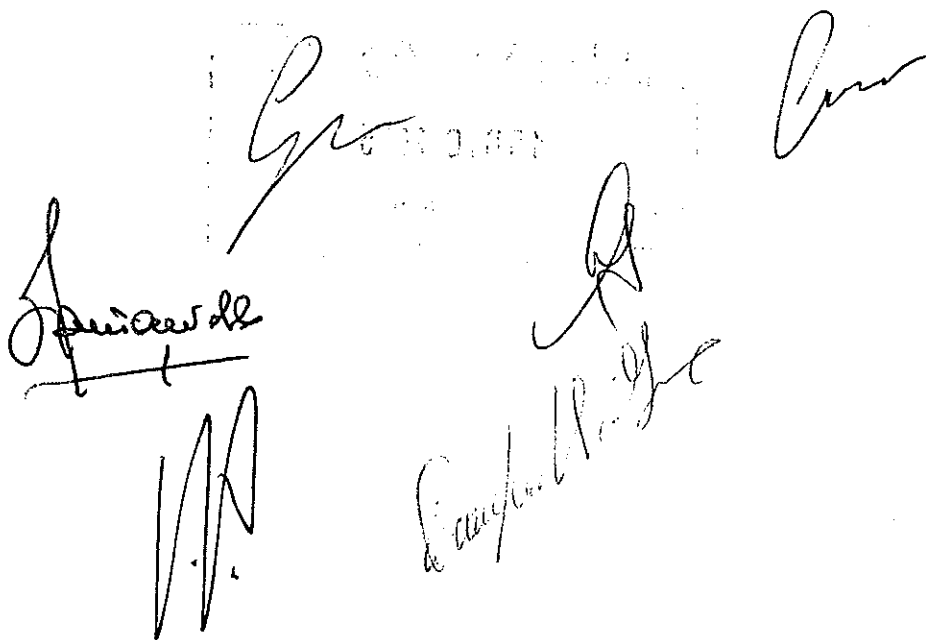
CITTA' di ANZIO	
VISTO ARRIVARE	PROTOCOLLO
15 DIC. 2005	15/12/05
Destin. PATRIMONIO	Num. 60959
Firma	Firma

PREMESSA

Le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e della proprietà della provincia di Roma, riunite in attuazione del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, 30/12/2002 per la definizione dell'Accordo territoriale Legge 431/98;

- constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Anzio;
- considerata la situazione del mercato locativo sul territorio comunale;
- considerata l'esigenza che tutti i contratti di locazione siano stipulati nel rispetto della normativa vigente, e ciò a tutela sia degli interessi della proprietà che dell'inquilinato;

depositano in data odierna l'Accordo per la Città di Anzio con i relativi allegati, considerando l'impegno assunto dal Comune di Anzio di adottare l'aliquota ICI al 2 per mille per l'intera durata contrattuale (a partire da un minimo di 3 (tre) anni più proroga di legge).

The bottom section of the document contains several handwritten signatures and a faint stamp. On the left, there is a signature that appears to be 'Antonio de' followed by a horizontal line and another signature below it. In the center, there is a large, stylized signature. To the right, there is another signature. At the bottom right, there is a signature that appears to be 'Antonio de'.

**ACCORDO TERRITORIALE
PER IL
COMUNE DI ANZIO**

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N.431
E DEL DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE
E DEI TRASPORTI
DI CONCERTO CON IL MINISTERO DELL'ECONOMIA
E DELLE FINANZE IN DATA 30/12/2002

1. CONTRATTI AGEVOLATI
(art. 2, comma 3, L. 431/98)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Anzio.

Il territorio del Comune viene suddiviso in 165 zone omogenee come da allegato A, individuate dalle Agenzie per il Territorio.

Per le zone omogenee come sopra individuate, vengono definite e riportate nello stesso allegato le fasce di oscillazione dei canoni per valori al mq. mensile.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo gli allegati contratti-tipo (allegati B e B1), recante altresì - come col presente Accordo formalmente si conviene - le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione Istat.

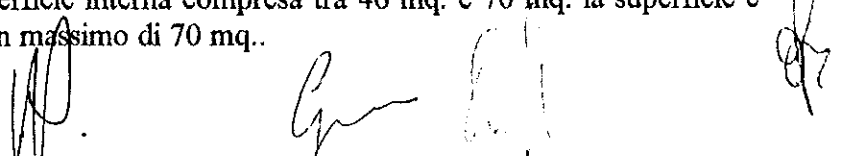
Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti all'interno della fascia di oscillazione di cui all'allegato A e sulla base degli elementi oggettivi di cui all'allegato D. Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano la tabella come da allegato E.

I metri quadrati dell'unità immobiliari è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie calpestabile;
- b) il 50% della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori 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 della unità immobiliare.
- g) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%.

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

Per gli alloggi con superficie interna compresa tra 46 mq. e 70 mq. la superficie è aumentata del 15% fino ad un massimo di 70 mq..



Per gli alloggi con superficie interna compresa inferiore a 46 mq. la superficie è aumentata del 20% fino ad un massimo di 50,6.

I suddetti limiti tengono conto della Sentenza della Corte Costituzionale n° 236 del 18/6/1987.

1) Le parti concordano che, limitatamente ai rinnovi contrattuali, gli incrementi riferiti alle superfici degli alloggi sino a 46 mq. non si applicheranno per i nuclei familiari composti esclusivamente da uno o due ultrasessantacinquenni, il cui reddito familiare non sia superiore a € 21.434,00 (limite di decadenza della Regione Lazio per gli alloggi ERP), da calcolarsi in base all'art. 21 comma primo della legge 457/78.

2) Il valore unitario al mq. delle fasce e delle subfasce di oscillazione potrà essere ridotto sino ad un massimo del 15% per gli alloggi la cui superficie sia pari o superiore ai 120 mq..

3) Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore ad anni tre, la fascia di oscillazione dei canoni di cui all'allegato A, relativa al Comune e alle zone ove è ubicato l'immobile, potrà subire nei valori minimo e massimo un aumento del 4% per i contratti di durata di quattro anni, del 6%, per i contratti di durata di cinque o sei anni, del 10% per i contratti superiori a sei anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett.a), L.43 1/98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui al Comune o alle zone ove è ubicato l'immobile subirà nei valori minimo e massimo un aumento del 15% a valere per l'intera durata contrattuale.

Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

Per le unità immobiliari completamente arredate con mobilio efficiente e non degradato, e con elettrodomestici completamente funzionanti, i valori delle subfasce potranno aumentare fino ad un massimo del 20%.

Il valore degli immobili accatastati come ville (A/10) o villini (A/7) potrà essere aumentato fino ad un massimo del 20%.

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti di cui al titolo, è costituito dal territorio del Comune di Anzio.

Le OO.SS. stipulanti si danno atto che il canone dei contratti individuali di tipo transitorio sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati per le zone del Comune di Anzio, con un incremento percentuale sino ad un massimo del 15%.

Tale incremento non si applicherà per i contratti riferiti agli studenti universitari e/o equiparati.

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

Fattispecie di esigenze dei proprietari:

1) Quando il proprietario ha esigenze di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:

a - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

b - matrimonio dei figli;

c - rientro dall'estero;

d - destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;

e - destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio.

2) 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) Quando il conduttore ha una esigenza transitoria 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 su indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (D e D1).

Letto, confermato e sottoscritto in data _____
stipulanti:

2005 dalle Organizzazioni

ASSOCASA _____

ANIA _____

FEDERCASA _____

SICET _____

SUNIA _____

UNIAT _____

UNIONE INQUILINI _____

APPC _____

ARPE _____

ASPPI _____

CONFAPPI _____

UPPI _____

FEDER.CASA-Sindacato Nazionale Inquilini

Via Niso, 21/23 - 00181 Roma
Tel. 06 78851344 Fax 06 78851399
Info@feder-casa.it

U. P. P. I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sindacato Autonomo Condomini
Via Ofanto, 18 - Sc. A - Int. 1
00198 ROMA - Tel. 06.8557279 - 06.85350874

CITTA' DI ANZIO
ASSESSORE AL PATRIMONIO
Patrizio Giacidi

ALLEGATO A

FASCE DI OSCILLAZIONE

	ZONE	MINIMO	MASSIMO
A	CENTRO	3,00	8,00
	LAVINIO MARE	3,00	8,00
	VILLA CLAUDIA	3,00	8,00
	SANTA TERESA	3,00	8,00
B	MARECHIARO	3,00	6,00
	LIDO DEI PINI	3,00	6,00
	LAVINIO STAZIONE SUD	3,00	6,00
C	ANZIO COLONIA	2,50	5,40
	SACRO CUORE	2,50	5,40
D	ANZIO 2	2,50	5,50
	FALESCHESUD	2,50	5,50
E	LAVINIO STAZIONE	2,50	5,30
	FALASCHE NORD	2,50	5,30
	COLLE COCCHINO	2,50	5,30
F	POCACQUA	2,50	5,30
	SACIDA	2,50	5,30
	ZODIACO	2,50	5,30

Gu
Of

[Signature]
[Signature]

Culler

ALLEGATO B

La definizione del canone effettivamente applicabile, all'interno delle singole sub-fasce (minima, media, massima), sarà determinata tra le parti, con l'assistenza delle organizzazioni sindacali di categoria, se richiesta anche da una sola parte, in riferimento allo stato di manutenzione dell'alloggio e dello stabile, dalla tipologia, dai servizi utilizzabili quali mezzi di trasporto, scuole, etc., da ogni elemento che lo caratterizza tra quelli comunemente presenti nel mercato immobiliare: esposizione, rifiniture, infissi, etc..

Al fine di individuare la specifica fascia di oscillazione di riferimento, per determinare il canone di locazione da applicare nei singoli casi, le parti convengono sulla definizione di alloggio "normale", che come tale si colloca nella fascia di oscillazione "media", per ogni unità abitativa che sia dotata di allacciamento alla rete idrica, di erogazione di gas (anche tramite deposito rispondente alle vigenti normative di sicurezza), di allacciamento alla rete fognante, di idoneo impianto di riscaldamento, di uno stato di manutenzione generale normale.

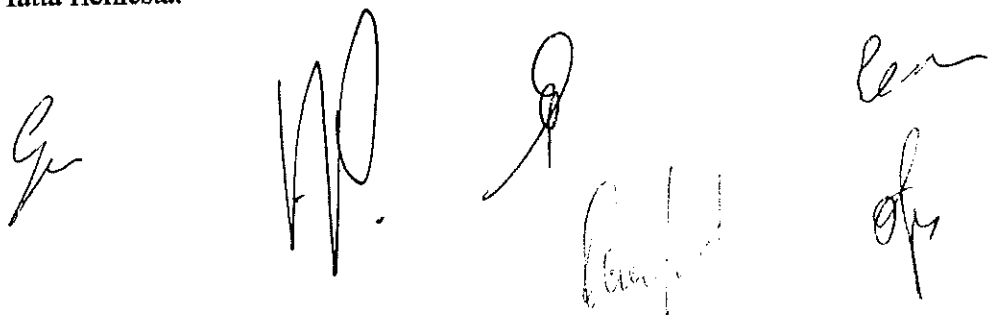
Se la zona in cui è ubicato l'immobile non è dotata di opere di urbanizzazione, i parametri relativi all'allacciamento alla rete idrica, alla rete fognante e alla rete del gas, vanno comunque considerati in presenza di impianti idonei rispondenti alle vigenti normative.

L'alloggio di tipo "normale", come sopra definito, potrà collocarsi all'interno della fascia massima in presenza di almeno tre parametri tra quelli indicati nel presente allegato.

Si conviene che la collocazione al valore massimo della fascia massima, potrà avvenire solo in presenza di almeno sei parametri tra quelli indicati nel presente allegato.

Il canone individuato sarà diminuito di una percentuale pari al dieci per cento per alloggi situati al piano seminterrato, e per quelli posti oltre il terzo piano senza ascensore, mentre per gli alloggi situati al piano attico il canone sarà incrementato del 10%.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura non superiore al 75% della variazione Istat. L' adeguamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta.



PARAMETRI

All'interno delle fasce di oscillazione del canale agevolato vengono individuate fino a tre sub fasce; per l'individuazione della subfascia massima si terrà conto dei seguenti elementi:

1. Posto auto
2. Cortile d'uso comune, storico o attrezzato a verde;
3. Cantina;
4. Terrazza o balcone;
5. Area verde di pertinenza;
6. Impianto di condizionamento;
7. Impianto sportivo di pertinenza;
8. Doppi servizi;
9. Porta blindata;
10. Doppi vetri;
11. Giardino ad uso esclusivo con superficie di 80 mq. o oltre;
12. Stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi 10 anni;
13. Sistema di sicurezza o sistema di allarme;
14. Cucina abitabile con finestra;
15. Citofono o Videocitofono;
16. Antenna centralizzata o impianto satellitare;
17. Riscaldamento autonomo.
18. Palazzina non superiore a quattro piani, con un massimo di tre appartamenti al piano.
19. Strutture di superamento di barriere architettoniche.

[Handwritten signatures and initials]

ALLEGATO C
ZONE E MICROZONE DEL COMUNE DI ANZIO

CENTRO

LAVINIO MARE

VILLA CLAUDIA

SANTA TERESA

MARECHIARO

LIDO DEI PINI

LAVINIO STAZIONE SUD

ANZIO COLONIA

SACRO CUORE

ANZIO 2

FALESCHESUD

LAVINIO STAZIONE NORD

FALASCHE NORD

COLLE COCCHINO

POCACQUA

SACIDA

ZODIACO

E

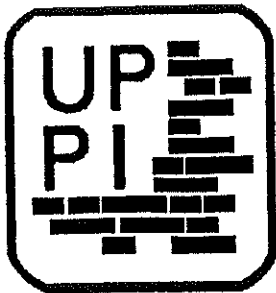
M

S
Sanfelice

of

co

ALLEGATO D



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art.2 - Comma 3 legge 9/12/98 n° 431
Concordato tra l'UPPI e le Organizzazioni degli inquilini
Depositato presso il Comune di Anzio il 2005

A TASSAZIONE AGEVOLATA AI SENSI DELL'ART.8, COMMA 1 L.431/98

Il sig.C.F.
nato a(.....) il.....
Residente in.....
di seguito denominato/a locatore (assistito/a dall'UPPI in persona di De Nicola Angelo)

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al sig.C.F.
nato a(.....) il.....
Domiciliato nei locali oggetto della locazione, identificato/ a mediante C.I/patente auto/.....
N°.....rilasciata da.....il.....
Di seguito denominato conduttore,
(assistito/a da.....in persona di),

CHE ACCETTANO, PER SÈ E SUOI AVENTI CAUSA,

l'unità immobiliare sita in ANZIO, Via n.....
piano scala int. composta di n..... VANI, oltre CUCINA e SERVIZI.....
e dotata altresì dei seguenti elementi accessori: cantina, autorimessa singola, posto macchina in
comune, giardino.....

non ammobiliata / ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento..... acqua.....
scale Ascensore..... altre.....

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito
dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

- estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :

partita..... foglio..... particella..... sub..... cat. Catastale.....
classe..... vani..... rendita catastale €.....

- documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti.

- certificato di collaudo e certificazione energetica.

LA LOCAZIONE È REGOLATA DALLE PATTUZIONI SEGUENTI.

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di TRE anni, 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'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 biennale ciascuna
parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero 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 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 tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse 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, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra l'UPPI e le Organizzazioni degli Inquilini e depositato il 2005, presso il Comune di Anzio/Assessorato alle Politiche Abitative; è convenuto in €..... (.....) ANNUALI, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario/..... in rate mensili eguali anticipate di €..... (.....) entro il 5 di ogni mese.

Il canone verrà aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75% della variazione ISTAT.

Articolo 3 (Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di € (.....) pari a..... mensilità del canone, 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 due anni - di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Articolo 4 (Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della 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. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A, 01/02/07

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 il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Articolo 5 (Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore 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 6 (Pagamento, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale non viene concessa la prelazione

al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 7 (Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi.....

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale. 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.

Articolo 8 (Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Articolo 9 (Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato 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 dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile che lo stesso è in buono stato.

Articolo 10 (Modifiche e danni)

Il conduttore non può 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.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 11 (Assemblee)

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

Articolo 12 (Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente 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 può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato DPR.

Articolo 13 (Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

Articolo 14 (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 15 (Varie)

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. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. 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). 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 alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto.

Anzio, li.....

Il locatore Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 del presente contratto.

Il locatore Il conduttore

PER PRESTATATA ASSISTENZA

ALLEGATO D1

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA
PER ESIGENZE ABITATIVE DEGLI STUDENTI UNIVERSITARI**

Ai sensi dell'art.5 - Comma 2 legge 9/12/98 n° 431
Concordato tra l'UPPI e le Organizzazioni degli inquilini
Depositato presso il Comune di Anzio il 2005
(a tassazione agevolata ai sensi dell'art. 8 comma 1 L.431/98)

Il sig. C.F.
nato a il residente in
il sig. C.F.
nato a il residente in
il sig. C.F.
nato a il residente in
di seguito denominati locatori (assistiti dall'UPPI in persona di De Nicola Angelo)

CONCEDONO IN LOCAZIONE

Al sig. C.F.
nato a il residente in
identificato mediante C.I. / patente auto / N° rilasciata il
Da
Al sig. C.F.
nato a il residente in
identificato mediante C.I. / patente auto / N° rilasciata il
Da
Al sig. C.F.
nato a il residente in
identificato mediante C.I. / patente auto / N° rilasciata il
Da
Al sig. C.F.
nato a il residente in
identificato mediante C.I. / patente auto / N° rilasciata il
Da
Di seguito denominati conduttori (assistiti da in persona di)

CHE ACCETTA PER SÉ E AVENTI CAUSA,

l'unità immobiliare posta in Anzio - via n. piano scala
int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi e dotata altresì dei seguenti
elementi accessori: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune
ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento acqua altre
COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla
legge 8 agosto 1992, n.359:
- estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: partita foglio part.
Sub. cat. catastale classe vani rendita catastale €

[Handwritten signatures and initials]

- documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti.
- certificato di collaudo e certificazione energetica.

LA LOCAZIONE E' REGOLATA DALLE PATTUZIONI SEGUENTI

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi, dal al
Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno tre mesi prima della data di scadenza del contratto.

Articolo 2 (Natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra l'U.P.P.I. e le Organizzazioni degli inquilini, depositato il presso il Comune di Anzio, 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 frequentando il corso di studi di presso l'Università "....." di Roma.

Articolo 3 (Canone)

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo di cui all'art.2 è convenuto in €..... (.....), che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore/ a mezzo di bonifico bancario, o....., in n..... rate eguali anticipate di €..... (.....), ciascuna da pagarsi entro il giorno cinque di ogni mese.

Articolo 4 (Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di €..... pari a..... mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

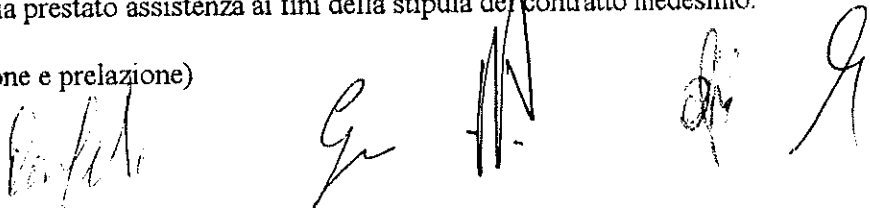
Articolo 5 (Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al 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 n. 431/98 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato E. 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 il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente / Le rate condominiali verranno corrisposte direttamente all'amministratore dello stabile.

Articolo 6 (Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore 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 7 (Pagamento, risoluzione e prelazione)



Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78. La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale non viene concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 8 (Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Articolo 9 (Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari ed in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione.

Articolo 10 (Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato 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 dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore 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'articolo 1590 del Codice Civile che lo stesso è in buono stato locativo.

Articolo 11 (Modifiche e danni)

Il conduttore non può 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. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

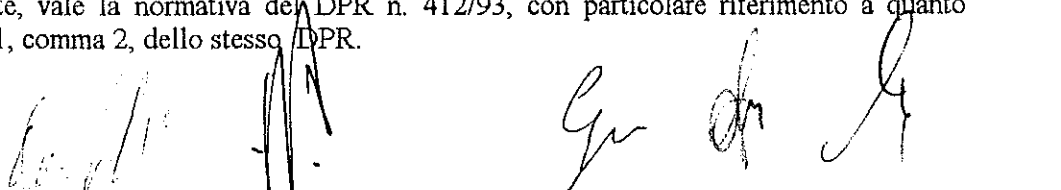
Articolo 12 (Assemblee)

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

Articolo 13 (Impianti)

Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente 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 può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso DPR.

Articolo 14 (Accessi)



Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

Articolo 15 (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 16 (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 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). 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 alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole.....
.....
.....

Letto, approvato e sottoscritto

Anzio li.....

Il locatore

Il conduttore

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, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

PER PRESTATATA ASSISTENZA

ZONIZZAZIONE COMUNE DI ANZIO e FASCIE DI OSCILLAZIONE

ZONA A

FASCIA OSCILLAZIONE € 4,20 – 8,00 al mq
(fascia massima 6,73 – 8,00 / fascia media 5,46 – 6,72 / fascia minima 4,20 – 5,45)

ANZIO CENTRO

Confini: Viale Mencacci, Viale Severiano, Via Fanciulla d'Anzio, Riviera Mallozzi, Via Porto, Innocenziano, Riviera Zanardelli.

LAVINIO MARE

Confini: Stradone Sant'Anastasio, Via dei Gigli, Via Ardeatina, Via dei Fagiani, Lungomare Celeste, Lungomare Enea, Passeggiata delle Sirene, Via Ninfa Alburnea, Via Ardeatina, Viale San Giuseppe, Via delle Violaccioche.

VILLA CLAUDIA

Confini: Stradone Sant'Anastasio, Via dei Frassini, Via dei Castani, Via Primero, Via Ardeatina, Via dei Lilla, *lungomare*, Via Ardeatina, Via Odino, *Ferrovia*.

SANTA TERESA

Confini: Via Oratorio Santa Rita, Via degli Etruschi, Via Cupa dei Marmi, Via di Villa Borghese, Via Enea, Via Santa Teresa.

ZONA B

FASCIA OSCILLAZIONE € 3,50 – 5,44 al mq
(fascia massima 4,80 – 5,44 / fascia media 4,14 – 4,79 / fascia minima 3,50 – 4,13)

MARECHIARO

Confini: Via Odino, Via Ardeatina, Piazzale Pleiadi, *Ferrovia*.

LIDO DEI PINI

Confini: Lungomare delle Sterlizie, Via Vecchierelli, Via Cavallo Morto, Via Verdi, Via dei Gelsi, confine con Comune di Ardea.

LAVINIO STAZIONE SUD

Confini: Viale Palmolive, Via Dante, Stradone Sant'Anastasio, Ferrovia da Stradone Sant'Anastasio a Viale Palmolive.

POCACQUA

Confini: *incrocio via della fornace/via nettunense*, Via della Lottizzazione, Via della Campana, Via Fiume, Confini con Nettuno, Via Rinascimento, Via Miglioramento, Via della Cannuccia, Via Nettunense.

SACIDA

Confini: Stradone delle Cinque Miglia, Viale Palmolive, Confini con Nettuno ed Ardea, Via Verdi, Via Cavallo Morto, Via Ardeatina.

ZODIACO

Confini: Intero quartiere Zodiaco.

ZONA C

FASCIA OSCILLAZIONE € 2,94 – 4,96 al mq
(fascia massima 4,30 – 4,96 / fascia media 3,61 – 4,29 / fascia minima 2,94 – 3,60)

ANZIO COLONIA

Confini: *Ferrovia da Piazzale Pleiadi a Via Roma, Piazzale Ardea, Via Libia, Via Bengasi, Via Ardeatina, Via Caligola.*

SACRO CUORE

Confini: Via Elettra, Via Roma, Viale Severiano, Via Ardeatina, Via Bengasi, Via Libia.

ZONA D

FASCIA OSCILLAZIONE € 2,94 – 5,20 al mq
(fascia massima 4,46 – 5,20 / fascia media 3,70 – 4,45 / fascia minima 2,94 – 3,69)

ANZIO 2

Confini: Via Casal di Claudia, Via Cupa dei Marmi, Via degli Etruschi, Via Oratorio Santa Rita, Via Nettunense.

FALASCHE SUD

Confini: Via Nettunense, Via della Fornace, *Ferrovia da Via della Fornace a Piazza della Stazione di Lavinio.*

ZONA E

FASCIA OSCILLAZIONE € 2,80 – 4,80 al mq
(fascia massima 4,13 – 4,80 / fascia media 3,48 – 4,12 / fascia minima 2,80 – 3,47)

LAVINIO STAZIONE NORD

Confini: Via Nettunense, Via Zagarolo, Via dell' Armellino, *Confini con Nettuno.*

FALASCHE NORD

Confini: Via Nettunense, Via Zagarolo, Via dell' Armellino, Via Batteria Siacci, Via della Campana, Via della Lottizzazione, *incrocio via della fornace/via nettunese.*

COLLE COCCHINO

Confini: Via Nettunense, Via delle Calcaree, *ferrovia da via delle calcaree a via della fornace.*