

**ACCORDO TERRITORIALE
PER IL
COMUNE DI LARIANO (RM)**

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 14/04/2014 DA

(Associazioni degli inquilini)

FEDER.CASA

SICET

SUNIA

E

(Associazioni della proprietà)

ARPE

ASPPI

CONFEDILIZIA

UPPI

COMUNE DI LARIANO

PROVINCIA DI ROMA

Prot. N 0007335 - 14/04/2014



**ACCORDO TERRITORIALE
PER IL
COMUNE DI LARIANO (RM)**

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 LARIANO.

Il territorio del Comune viene suddiviso in 3 zone omogenee come da allegato C. 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 (allegati A e B).

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo gli allegati contrattati-tipo (allegati D e D1), 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 B e sulla base degli elementi oggettivi di cui all'allegato B1. 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.

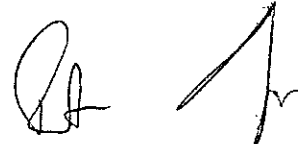
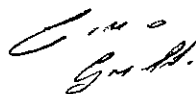
I metri quadrati dell'unità immobiliari è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie calpestabile;
- b) il 50% della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20% della superficie del posto macchina all'aperto o 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) 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..

2) 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 15%.

Il valore degli immobili accatastati come ville (A/8) o villini (A/7) potrà essere aumentato fino ad un massimo del 10%.

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 LARIANO.

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 LARIANO, 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 E - 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;

Carabinieri

Carabinieri

[Signature]

[Signature]

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 D1).

Letto, confermato e sottoscritto in data 14 aprile 2014 dalle Organizzazioni stipulanti:

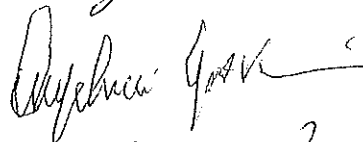
FEDER CASA in persona di Gianluigi Pascoletti, Gloria Rivezzi



SICET in persona di *C.40* *Grillo*



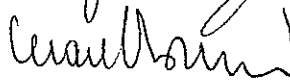
SUNIA in persona di Giovanni Angelucci



ARPE in persona di Pierpaolo De Giorgi

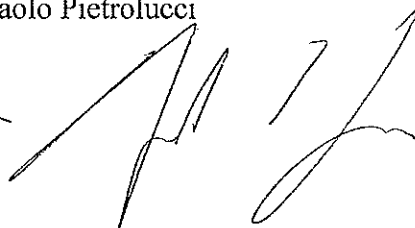
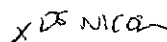


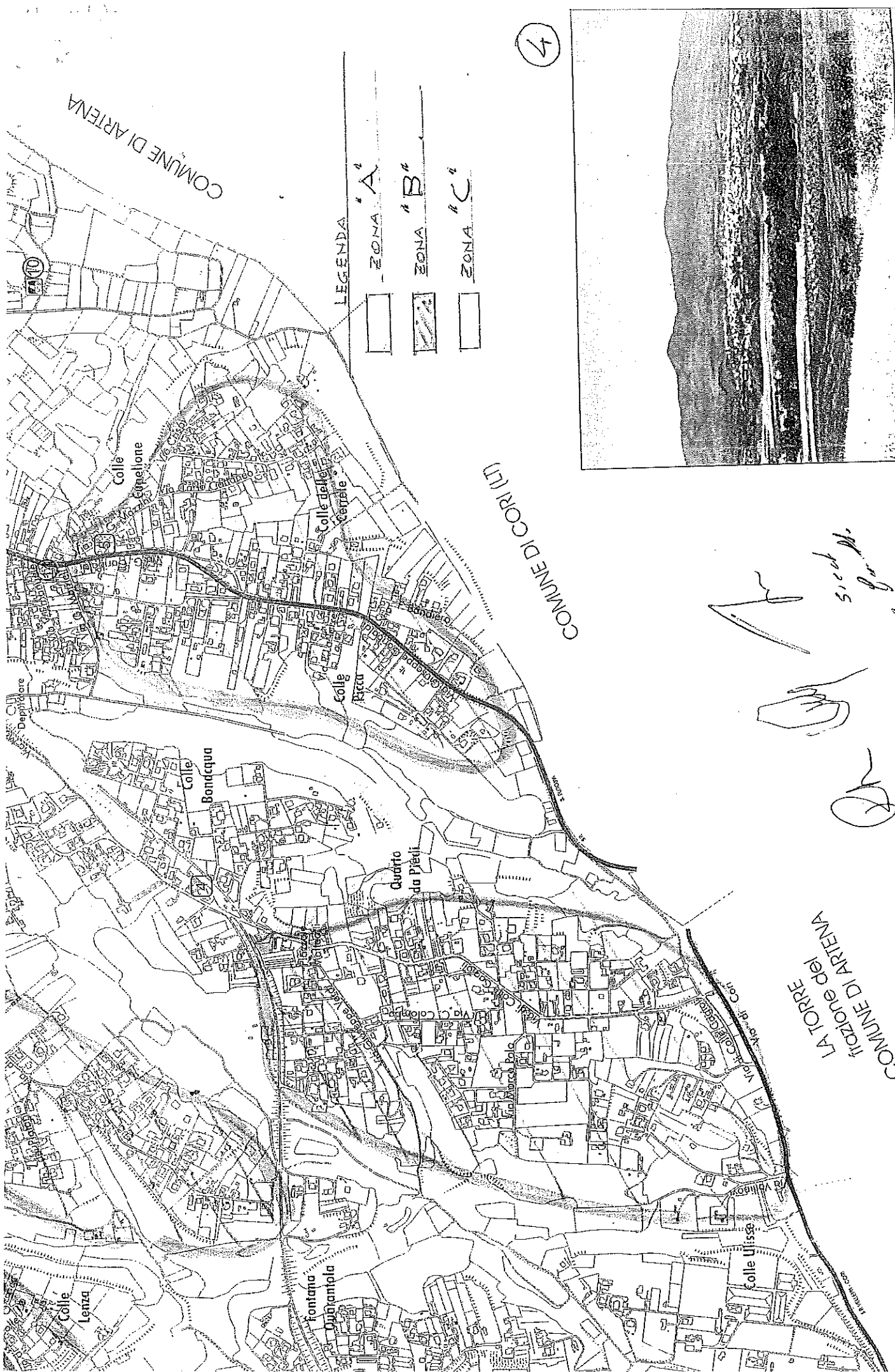
ASPPI in persona di Cesare Boldorini






CONFEDILIZIA in persona di Paolo Pietrolucci

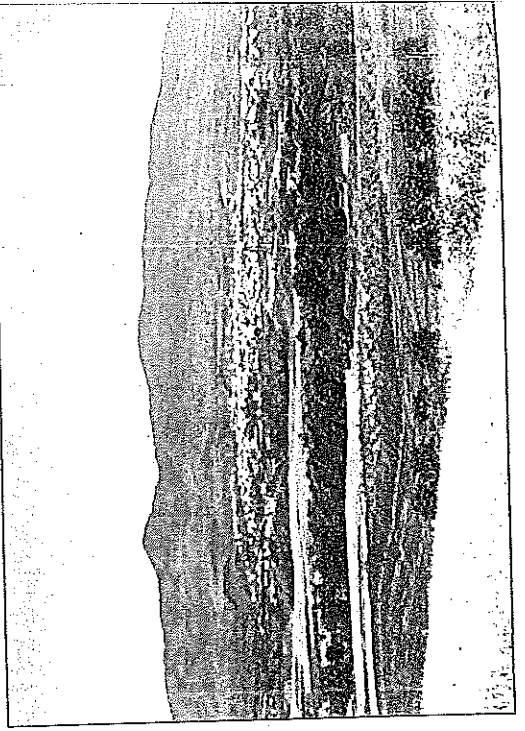
UPPI in persona di *X. DE NICO*





- LEGENDA
- ZONA "A" 
 - ZONA "B" 
 - ZONA "C" 

④

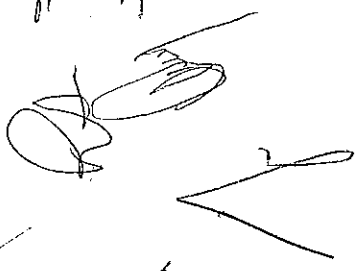


Handwritten notes and signatures:
 Sicch...
 ...
 ...
 ...

LA TORRE
 frazione del
 COMUNE DI ARTENA



Waldmann
Linea di S. Sordani



LA TORRE
frazione del
COMUNE DI ARENA

VELLETRI

D

—
direzione Velletri
(Castelli - Roma)

COMUNE

Trigillo
Case
Maggiori
Via di Cori
SP-VELLETRI-CORI

3

ALLEGATO B1

SUBFASCE DI SERVIZI TECNOLOGICI E DOTAZIONI FORNITE DALLA PROPRIETA' PER LE AREE DI NORMALE APPEZZAMENTO.

Il valore locativo è compreso in una fascia di oscillazione Minima/Massima suddivisa in tre subfasce: Minima – Media – Massima.

Il valore da applicare viene determinato come segue.

L'immobile in cui siano presenti gli impianti di cui al punto A) si posizionano nella subfascia media, e con tre dei parametri elencati nel punto B) possono essere collocati al valore massimo della subfascia media.

Gli immobili in cui sia assente anche uno solo degli impianti di cui al punto A) sono collocati nella subfascia Minima.

Con 4 dei parametri di cui al punto B), gli immobili si posizionano nella subfascia massima e con 6 parametri di cui al punto B possono essere collocati al valore massimo della subfascia massima.

A - impianti:acqua diretta – allacciamento alla rete fognaria – impianto a gas ove la zona è servita – impianto di riscaldamento.

Il presente criterio non si applica in caso siano presenti impianti sostitutivi tali da garantire le medesime prestazioni qualitative.

B - Cucina abitabile con finestra – citofono – secondo bagno – cantina o soffitta – stabile con facciata o cortina restaurata da non più di 10 anni – interventi di ripulitura o tinteggiatura nell'appartamento – porta blindata – sistema di sicurezza o allarme – struttura superamento barriere architettoniche – giardino o terrazzo superiore a 25 mq. – posto auto coperto o scoperto – antenna centralizzata – doppi vetri – verde condominiale fruibile – riscaldamento autonomo – piano attico (come da giurisprudenza corrente) – superficie superiore a mq. 120 – balconi e/o terrazzi.

Em. G. H. Sicut

Carabinieri

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

22/2/98

[Handwritten signature]

x 1/1/98

ALLEGATO "B"

Fasce di Oscillazione

ZONA "A"

Fascia Minima
4,68 - 5,38
4,18 - 4,63
3,83 - 4,24

ZONA "B"

Fascia Media
5,39 - 6,08
4,64 - 5,08
4,25 - 4,65

ZONA "C"

Fascia Massima
6,09 - 6,80
5,09 - 5,53
4,66 - 5,10

2100 Gu. Ho. Sicc. Umbro

Antonio
Quintana
1/1/21 ANRG
** 1/1/21* - VAPP

ALLEGATO "A"

ZONA "A"	MAX 6,8	MIN. 4,68
----------	---------	-----------

ZONA "B"	MAX 5,53	MIN. 4,18
----------	----------	-----------

ZONA "C"	MAX 5,1	MIN. 3,83
----------	---------	-----------

Circa Giulio Sicut

Paolo G. G.

Antonio G.

[Signature] *in p. 6*

[Signature] *+ UPP1*

Manfredi

Allegato D
LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3 e soggetto alle agevolazioni fiscali di cui all'art. 2, comma 4, e all'art. 8, comma 1 e 3, Legge 431/98)

Il/La sig. _____ nato/a a _____ il _____ C.F. _____ residente a _____ in _____, di seguito denominata locatore (assistita da _____ in persona di _____) concede in locazione alla sig. _____ nata a _____ il _____ C.F. _____ residente a _____ in _____, di seguito denominata conduttore (assistita da _____ in persona di _____), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in _____ Via _____ n. _____ piano _____ scala _____ int. composta di n. _____ vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori: _____, non ammobiliata.

ESTREMI CATASTALI – Codice catastale _____ - Foglio _____ - Particella _____ - Sub _____
- Categoria _____ - Rendita euro _____

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata) - Il contratto è stipulato per la durata di _____ 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 riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato 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 le Associazioni della proprietà e dell'inquilinato e depositato il 14 aprile 2014 presso il Comune di LARIANO, è convenuto in euro 0,00 (_____), che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in n. 12 rate eguali anticipate di euro 0,00 (_____) ciascuna, entro il _____

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 euro 0,00 (_____) 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.

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.

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.

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten initials]

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

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 tre 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.

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.

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

Luca

Luca

Luca

Luca

Luca

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.

Articolo 16 altre pattuizioni e/o clausole.....
.....

Letto, approvato e sottoscritto

Lariano, 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, 15 e 16 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

Emilio C...

[Signature]

Leand...

[Signature]

[Signature]

ALLEGATO D 1 (PROPRIETA' INDIVIDUALE)

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

Il/La sig./soc. (1)di seguito denominato/ a locatore (assistito/ a da (2)..... in persona di.....) concede in locazione al/ alla sig. (1) di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3) (assistito/ a da (2)in persona di.....), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via n.pianoscala int.composta di n.vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

..... non ammobiliata / ammobiliata (4) 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:

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:
- b) codice fiscale del locatore.....

documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti:

..... CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata dimesi (5), dal al, allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2

(Esigenza del locatore) (4)

Il locatore, nel rispetto di quanto previsto dal 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 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'allegato C- e dall'Accordo tra depositato il presso il Comune di, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi di quanto ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata da inviarsi al conduttore entro giorni prima della scadenza del contratto. In caso di mancato invio della lettera oppure del venire meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto s'intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98. In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Manfredini

Ally

Di. no. p. d. d.

AA *ff*

Articolo 3
(Esigenza del conduttore) (4)

Ai sensi di quanto previsto dall'Accordo tra
.....depositato il presso il Comune di....., le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'unità immobiliare per un periodo non eccedente i mesi per il seguente motivo:
....., che documenta allegando al presente contratto
.....

Articolo 4
(Canone)

A. Il canone di locazione è convenuto in euro, importo che conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. rate eguali anticipate di eurociascuna, alle seguenti date:(4)

B. Il canone di locazione (per le aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con essi confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia) è convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:
.....(4).

C. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date: (4)
(6)

Articolo 5
(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone (7), non imputabile in conto canoni 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 dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia:
..... (4)

Articolo 6
(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98.


Two handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page. One appears to be a stylized 'A' or 'B' and the other is a more complex signature.

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 7
(Spese di bollo e 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 8
(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, 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 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 della quale viene/non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 9
(Uso)

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

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. 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 del 1988.

Articolo 10
(Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno prima.

Articolo 11
(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

[Handwritten signatures and initials on the right margin]

[Handwritten initials at the bottom right]

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, di quanto segue:.....

ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

Articolo 12

(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 13

(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 14

(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, dello stesso.

Articolo 15

(Accesso)

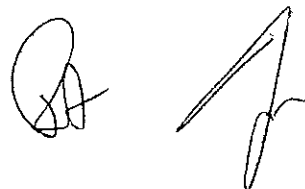
Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intendesse 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 oppure con le seguenti modalità:

.....(4)

Articolo 16

(Commissione di conciliazione)



Handwritten notes and signatures on the right margin.

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 17

(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 rinviando 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

....., 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, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita Iva, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino

extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

5) La durata minima è di mesi uno e quella massima è di mesi diciotto.

(6) Cancellare delle lettere A, B e C le due che non interessano.

(7) massimo tre mensilità.

C. L. 20 G. H. M.

Luigi

R. M.

f

Carabinieri

ALLEGATO "E"

RIPARTIZIONE SPESE ACCESSORIE 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 degli impianti		L
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge		L
Consumi energia elettrica per forza motrice ed illuminazione	C	
Tassa annuale per rinnovo licenza d'esercizio ispezioni e collaudi	C	

AUTOCLAVE

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

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune d'illuminazione		L
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune d'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 di allarme, sicurezza e simili		L
Manutenzione ordinaria di impianti 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, compreso il rivestimento refrattario	C	
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale	C	
Letture 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	

Car. G. S.
Ch. Dy
F. Maittoni

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

IMPIANTO TELEVISIVO

Installazione, sostituzione e 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 di lastrici solari		L
Manutenzione ordinaria di tetti e di lastrici solari	C	
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura		L
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la dissotturazione dei condotti e pozzetti	C	
Sostituzione di marmi, corrimani, ringhiere		L
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimani, ringhiere di scale e locali comuni	C	
Consumo di acqua ed energia 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, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contenitori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		L
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contenitori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	C	

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti		L
Manutenzione ordinaria dei pavimenti e rivestimenti	C	
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento	C	

Leggenda:

L = locatore o proprietario

C = conduttore o inquilino

C. M. G. M.
R
A. Leardini