



**Report finale sull'offerta regolamentata di edilizia  
residenziale in Liguria e sulle modalità operative  
dell'Osservatorio e gli adempimenti conseguenti  
all'entrata in vigore della L.R. 12 novembre 2012  
n. 37**

**CANONE CONCORDATO  
Provincia della Spezia  
*(Allegato relativo agli Accordi Territoriali)***

***Genova, febbraio 2014***





## **Provincia della Spezia**

### **Elenco Comuni**

**La Spezia**

Arcola

Ortonovo

Santo Stefano di Magra



## **ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DELLA SPEZIA**

**In attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del decreto 30 dicembre 2002 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze (Gazzetta Ufficiale n.85 del 11/04/2003 Suppl.Ordinario n.59)**

premesso

Che in attuazione dell'art.2 comma 3 della L.431/98 e del d. m. 30/12/2002 si intende addivenire alla stipula di un accordo territoriale per la definizione del contratto agevolato relativo alle locazioni di immobili ad uso abitativo a canone agevolato; con validità fino a sottoscrizione di un nuovo accordo ed impegno a ritrovarsi a cadenza annuale.

Che il Comune della Spezia stabilirà in delibera che l'aliquota e/o la detrazione ICI di favore, per i contratti agevolati, è subordinata alla presentazione di una attestazione che certifichi la congruità del canone e il rispetto di ogni normativa afferente ai contratti qui disciplinati, rilasciata dalla Commissione di Conciliazione di cui al presente accordo.

Fra le seguenti organizzazioni:

SUNIA,SICET,UNIAT,SAI,UI,

e

CONFEDILIZIA,UPPI,APPC,

si conviene e stipula quanto segue:

### **CONTRATTI AGEVOLATI**

**(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1, D.M. 30.12.2002)**

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

Il territorio del Comune della Spezia, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, c.

2, del D.M. 30.12.2002, viene suddiviso in cinque aree omogenee definite microzone, come da **ALLEGATO A**, corrispondenti a tutto il territorio soggetto all'amministrazione del Comune della Spezia come da disegno n 5064 cat 1/d del 09/03/1999 tav.1b

I confini tra le aree omogenee si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle strade.

Per le aree omogenee, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da **ALLEGATO B**.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità già previste dall'art. 13 della legge 27 luglio 1978 n. 392, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di cui all'allegato B e sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat per le famiglie di operai ed impiegati.

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni per il primo periodo, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 2% per i contratti di durata di quattro anni; del 8% per i contratti di durata di cinque anni ed oltre, a valere per l'intera durata contrattuale ivi compreso anche l'ulteriore periodo di due anni successivo al primo di durata di 4,5 o oltre anni.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98, e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento fino al 30 per cento, a valere per l'intera durata contrattuale.

Gli accordi integrativi per le grandi proprietà (compagnie assicurative, enti privatizzati o soggetti giuridici o fisici detentori di oltre 100 unità immobiliari destinati ad uso abitativo ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) hanno validità se stipulati fra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori che hanno sottoscritto l'accordo territoriale ex DM 30/12/2002 Gazzetta Ufficiale 85 dello

11/04 /2003 S. O. n°59.

**Spese condominiali:**

per la ripartizione delle spese condominiali tra locatore e conduttore le parti faranno riferimento alla tabella **ALLEGATO C** Resta in ogni caso inteso che per quanto non espressamente previsto si fa riferimento agli articoli 9 e 10 della legge 392/78 e agli usi locali.

**TIPO DI CONTRATTO**

i contratti di locazione di cui al comma 3 dell'art. 2 della legge 431/98 dovranno essere stipulati sulla base del tipo di contratto **ALLEGATO D ed ALLEGATO E di cui al D.M. 30.12.2002** Gazzetta Ufficiale 85 dell' 11/04 /2003 S. O. n°59 indicati come allegato a e b nel suddetto D.M.

**CONTRATTI TRANSITORI**

***(art. 5, comma 1, L. 431/98, e art. 2, D.M. 30.12.2002)***

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune della Spezia.

Ai fini dell'art 2, c. 2, D.M. 30.12.2002, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione del Comune della Spezia(allegato B ) incrementati fino ad un massimo del 10%,tale incremento potrà raggiungere il 15% per gli alloggi ubicati nella microzona 1 subzona 1.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità già previste dall'art. 13 della legge 27 luglio 1978 n. 392, con una tolleranza del 5% in più o in meno.

Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento delle esigenze, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

*Fattispecie di esigenze dei proprietari*

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

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro dall'estero;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado, per ragioni di studio, intese anche come esigenza di frequenza di corsi di approfondimento, specializzazione o altro;
- 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 delle seguenti esigenze:

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;
- previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
- trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- necessità di cure o assistenza a familiari in Comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- campagna elettorale;

2) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

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.

### **Tipo di contratto**

I contratti di locazione di cui all'art 5 comma 2 della legge 431 del 9/12/98 dovranno essere stipulati sulla base del tipo di contratto allegato F e G di cui al D:M: 30/12/2002 g.u 85 del 11/4/2003 s.o 59 indicate come allegati C e D nello stesso decreto.

Il presente Accordo è stato depositato presso la Segreteria Generale del Comune della Spezia in data .....

### Commissione di conciliazione

Ciascuna parte può rivolgersi per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione dei contratti sottoscritti in base al presente Accordo Territoriale, prima di adire l'Autorità giudiziaria, anche a riguardo del canone, alla commissione di conciliazione 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 Commissione determinerà la propria decisione nel termine perentorio di sessanta giorni dalla data di richiesta.

E' altresì nella facoltà di ciascuna parte ricorrere alla Commissione di conciliazione affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento.

### Durata dell'Accordo:

il presente accordo territoriale ha validità di tre anni a decorrere dal deposito presso il Comune della Spezia. Le Organizzazioni Sindacali firmatarie stabiliscono sin d'ora che il presente accordo potrà essere oggetto di riesame, modifica, integrazione annualmente.

Nel caso in cui non si verifichi l'incontro di cui al precedente capoverso le fasce di oscillazione di cui all'allegato B, a decorrere dal secondo anno verranno aggiornate nella misura del 100% della variazione assoluta accertata dall'Istat per le famiglie di

operai impiegati.

Letto, confermato e sottoscritto

Dalle organizzazioni stipulanti:

Associazioni proprietari di casa:

CONFEDILIZIA(Renato Oldoini).....

UPPI(Norberto Baggiani).....

APPC(Flavio Maccione).....

Sindacati Inquilini

SUNIA(Franco Bravo).....

SICET(Mario Ricco).....

UNIAT(Simone Russi).....

SAI(Romina Corrodano).....

UI(Walter Zilioli).....

La Spezia 10 giugno 2003

***Allegato A***

*Allegato B***FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE**

	<i>Euro a mq.convenzionale Minimo</i>	<i>Euro a mq. convenzionale Massimo</i>
<b>MICROZONA 1</b>	.....3,56.....	.....6,74.....
<b>MICROZONA 2</b>	.....2,46.....	.....5,66.....
<b>MICROZONA 3</b>	.....1,92.....	.....5,12.....
<b>MICROZONA 4</b>	.....1,66.....	.....4,86.....
<b>MICROZONA 5</b>	.....2,18.....	.....5,40.....

Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto dei seguenti elementi:

- tipologia dell'alloggio;
- stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc.);
- presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc.);
- dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, ecc.);
- eventuale dotazione di mobilio.

*Allegato C*

## 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
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, compreso il rivestimento refrattario	C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo 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 TELEVISIVO**

<i>Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato</i>	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

Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni

C

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, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo

L

Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo

C

### ***PARTI INTERNE ALL'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.

L10%

C90%

Materiale per le pulizie

C

Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L10%	C90%	
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%	
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 la pulizia			L
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia			C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie			C
Disinfestazione 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	
--	--	---	--

***LEGENDA***

L = locatore

C = conduttore

# LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

## TIPO DI CONTRATTO

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

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. .... piano ..... scala ..... 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 di ..... anni (5), 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 disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

## Articolo 2

### *(Canone)*

**A.** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra ..... e depositato il ..... presso il Comune di ..... , è convenuto in euro ..... , 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)

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del ....., che comunque non può superare il 75% della variazione Istat.

**B.** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, 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)

Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del ....., che comunque non può superare il 75% della variazione Istat.

(6)

### Articolo 3

#### *(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 ..... 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.

Altre forme di garanzia:

.....

..... (4)

### 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.

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 viene /non viene (4) 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 di quanto segue:.....

.....

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

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 oppure con le seguenti modalità: .....  
 ..... (4)

#### 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.

Le parti si danno reciprocamente atto che per ogni controversia che dovesse

sorgere in merito al presente rapporto di locazione si rivolgeranno, prima di adire l'Autorità giudiziaria, alla Commissione di Conciliazione, come precedentemente definita, per la sua composizione

## 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

....., 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 .....

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza

p. L'organizzazione della proprietà edilizia.....

p. l'organizzazione dei conduttori.....

### **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 anni tre.

(6) Cancellare la lettera A oppure B.

**Allegato E**

## **LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA TIPO DI CONTRATTO**

*(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. ....piano .....scala ..... 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 di .....mesi (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.

**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 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)

**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.

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 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)*

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.

Le parti si danno reciprocamente atto che per ogni controversia che dovesse sorgere in merito al presente rapporto di locazione si rivolgeranno, prima di adire l'Autorità giudiziaria, alla Commissione di Conciliazione, come precedentemente definita, per la sua composizione

**Articolo 17**  
*(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

....., 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 .....

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza

p. L'organizzazione della proprietà edilizia.....

p. l'organizzazione dei conduttori.....

**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.

#### **COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE EX D.M. 30.12 .2002**

**La Commissione di conciliazione di cui all'art.6 del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze 30.12.2002 costituita dai signori**

.....,in rappresentanza dell'Associazione  
**della proprietà edilizia**.....

e da

.....,in rappresentanza del sindacato  
inquilini .....

**ATTESTA LA RISPONDENZA**

del contenuto normativo del contratto di locazione stipulato il.....,  
fra.....locatore,e.....  
.....conduttore,relativamente all'immobile sito  
in La Spezia Via.....N°.....registrato  
all'Ufficio del Registro della Spezia il.....N°.....,  
all'accordo territoriale per le locazioni regolamentate(l. 431/98) del Comune della  
Spezia,sottoscritto il.....

**ATTESTA ALTRESI'**

che il canone in concreto dalle parti fissato rientra nell'ambito delle fasce di  
oscillazione di cui all'Accordo precitato  
La Spezia li,.....

Per presa d'atto e conferma  
della designazione di competenza

**I COMMISSARI**

.....  
(locatore)

.....

.....  
(conduttore)

.....



## ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE di ARCOLA

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del decreto 30 dicembre 2002 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze (Gazzetta Ufficiale n.85 del 11/04/2003 Suppl.Ordinario n.59)

premesso

Che in attuazione dell'art.2 comma 3 della L.431/98 e del d. m. 30/12/2002 si intende addivenire alla stipula di un accordo territoriale per la definizione del contratto agevolato relativo alle locazioni di immobili ad uso abitativo a canone agevolato; con validità fino a sottoscrizione di un nuovo accordo ed impegno a ritrovarsi a cadenza annuale.

Che il Comune di ARCOLA stabilirà in delibera che l'aliquota e/o la detrazione ICI di favore, per i contratti agevolati, è subordinata alla presentazione di una attestazione che certifichi la congruità del canone e il rispetto di ogni normativa afferente ai contratti qui disciplinati, rilasciata dalla Commissione di Conciliazione di cui al presente accordo.

Fra le seguenti organizzazioni:

SUNIA,SICET,UNIAT,SAI,UI,

e

CONFEDILIZIA,UPPI,APPC,

si conviene e stipula quanto segue:

### CONTRATTI AGEVOLATI

*(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1, D.M. 30.12.2002)*

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

Il territorio del Comune di ARCOLA , tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, c. 2, del D.M. 30.12.2002, viene considerato area omogenea e viene pertanto definita un'unica fascia di oscillazione dei canoni come da **allegato B**.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità già previste dall'art. 13 della legge 27 luglio 1978 n. 392, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di cui **all'allegato B** e sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat per le famiglie di operai ed impiegati.

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni per il primo periodo, la fascia di oscillazione dei canoni di cui all'allegato B subirà, nei valori minimi e massimi, un aumento del 2% per i contratti di durata di quattro anni; del 8% per i contratti di durata di cinque anni ed oltre, a valere per l'intera durata contrattuale ivi compreso anche l'ulteriore periodo di due anni successivo al primo di durata di 4,5 o oltre anni.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98, e per gli alloggi compiutamente arredati, la fascia di oscillazione di cui all'allegato B subirà, nei valori minimo e massimo, un aumento fino al 30 per cento, a valere per l'intera durata contrattuale.

Gli accordi integrativi per le grandi proprietà (compagnie assicurative, enti privatizzati o soggetti giuridici o fisici detentori di oltre 100 unità immobiliari destinati ad uso abitativo ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) hanno validità se stipulati fra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori che hanno sottoscritto l'accordo territoriale ex DM 30/12/2002 Gazzetta Ufficiale 85 dello 11/04 /2003 S. O. n°59.

#### **Spese condominiali:**

per la ripartizione delle spese condominiali tra locatore e conduttore le parti faranno riferimento alla tabella **ALLEGATO C** Resta in ogni caso inteso che per quanto non espressamente previsto si fa riferimento agli articoli 9 e 10 della legge 392/78 e agli usi locali.

#### **TIPO DI CONTRATTO**

i contratti di locazione di cui al comma 3 dell'art. 2 della legge 431/98 dovranno essere stipulati sulla base del tipo di contratto **ALLEGATO D ed ALLEGATO E di cui al D.M. 30.12.2002** Gazzetta Ufficiale 85 dell' 11/04 /2003 S. O. n°59 indicati come allegato a e b nel suddetto D.M.

#### **CONTRATTI TRANSITORI**

**(art. 5, comma 1, L. 431/98, e art. 2, D.M. 30.12.2002)**

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di ARCOLA. Ai fini dell'art 2, c. 2, D.M. 30.12.2002, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione del Comune di ARCOLA (allegato B) incrementati fino ad un

massimo del 10%,

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità già previste dall'art. 13 della legge 27 luglio 1978 n. 392, con una tolleranza del 5% in più o in meno.

Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento delle esigenze, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

#### *Fattispecie di esigenze dei proprietari*

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

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro dall'estero;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado, per ragioni di studio, intese anche come esigenza di frequenza di corsi di approfondimento, specializzazione o altro;
- 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 delle seguenti esigenze:

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;
- previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
- trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- necessità di cure o assistenza a familiari in Comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- campagna elettorale;

2) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

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.

#### **Tipo di contratto**

I contratti di locazione di cui all'art 5 comma 2 della legge 431 del 9/12/98 dovranno essere stipulati sulla base del tipo di contratto allegato F e G di cui al D:M: 30/12/2002 g.u 85 del 11/4/2003 s.o 59 indicate come allegati C e D nello stesso decreto.

Il presente Accordo è stato depositato presso la Segreteria Generale del Comune di ARCOLA in data .....

#### Commissione di conciliazione

Ciascuna parte può rivolgersi per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione dei contratti sottoscritti in base al presente Accordo Territoriale, prima di adire l'Autorità giudiziaria, anche a riguardo del canone, alla commissione di conciliazione 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 Commissione determinerà la propria decisione nel termine perentorio di sessanta giorni dalla data di richiesta.

E' altresì nella facoltà di ciascuna parte ricorrere alla Commissione di conciliazione affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento.

#### Durata dell'Accordo:

il presente accordo territoriale ha validità di tre anni a decorrere dal deposito presso

il Comune di ARCOLA.

Le Organizzazioni Sindacali firmatarie stabiliscono sin d'ora che il presente accordo potrà essere oggetto di riesame, modifica, integrazione annualmente.

Nel caso in cui non si verifichi l'incontro di cui al precedente capoverso le fasce di oscillazione di cui all'allegato B, a decorrere dal secondo anno verranno aggiornate nella misura del 100% della variazione assoluta accertata dall'Istat per le famiglie di operai impiegati.

Letto, confermato e sottoscritto

Dalle organizzazioni stipulanti:

Associazioni proprietari di casa:

CONFEDILIZIA(Renato Oldoini).....

UPPI(Norberto Maggiani).....

APPC(Flavio Maccione).....

Sindacati Inquilini

SUNIA(Franco Bravo).....

SICET(Mario Ricco).....

UNIAT(Simone Russi).....

SAI(Romina Corrodano).....

UI(Walter Zilioli).....

Arcola li,

*Allegato B***FASCIA DI OSCILLAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE***Euro a mq.convenzionale  
Minimo**Euro a mq. convenzionale  
Massimo***MICROZONA 1**

.....1,66.....

.....5,66.....

Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto dei seguenti elementi:

- tipologia dell'alloggio;
- stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc.);
- presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc.);
- dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, ecc.);
- eventuale dotazione di mobilio.

## 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		
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, compreso il rivestimento refrattario			C

Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo 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 TELEVISIVO**

*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

Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni

C

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, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	C

### ***PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO***

#### *Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti*

Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti	C	L
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.	L10%	C90%
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L10%	C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%
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 la pulizia		L

Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia

C

Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie C

Disinfestazione 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

*LEGENDA*

L = locatore

C = conduttore

***Allegato D***

**LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA**

**TIPO DI CONTRATTO**

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

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. .... piano ..... scala ..... 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.

#### Articolo1

*(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di ..... anni (5), 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 disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei  
 mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

#### Articolo 2

*(Canone)*

**A.** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra ..... e depositato il ..... presso il Comune di ..... , è convenuto in euro ..... , 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)

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del ....., che comunque non può superare il 75% della variazione Istat.

**B.** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, 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)

Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del .....,che comunque non può superare il 75% della variazione Istat.  
(6)

### Articolo 3

#### *(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 ..... 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.

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

### 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.

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 viene /non viene (4) 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 di quanto segue:.....

.....

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

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 oppure con le seguenti modalità: .....

..... (4)

### 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.

Le parti si danno reciprocamente atto che per ogni controversia che dovesse sorgere in merito al presente rapporto di locazione si rivolgeranno, prima di adire l'Autorità giudiziaria, alla Commissione di Conciliazione, come precedentemente definita, per la sua composizione

### 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

....., 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 .....

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza

p. L'organizzazione della proprietà edilizia.....

p. l'organizzazione dei conduttori.....

**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 anni tre.

(6) Cancellare la lettera A oppure B.

## Allegato E

# LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA TIPO DI CONTRATTO

*(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. ....piano .....scala ..... 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 di .....mesi (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.

**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 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)

**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.

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 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)*

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.

Le parti si danno reciprocamente atto che per ogni controversia che dovesse sorgere in merito al presente rapporto di locazione si rivolgeranno, prima di adire l'Autorità giudiziaria, alla Commissione di Conciliazione, come precedentemente definita, per la sua composizione

**Articolo 17**  
*(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

....., 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 .....

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza

p. L'organizzazione della proprietà edilizia.....

p. l'organizzazione dei conduttori.....

**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.

**COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE EX D.M. 30.12 .2002**

**La Commissione di conciliazione di cui all'art.6 del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze 30.12.2002 costituita dai signori**

.....,in rappresentanza dell'Associazione della proprietà edilizia.....

e da

.....,in rappresentanza del sindacato inquilini  
.....

**ATTESTA LA RISPONDENZA**

**del contenuto normativo del contratto di locazione stipulato il....., fra.....locatore,e..... conduttore,relativamente all'immobile sito in Arcola Via.....N°.....registrato all'Ufficio del Registro di..... il.....N°....., all'accordo territoriale per le locazioni regolamentate(l. 431/98) del Comune di Arcola,sottoscritto il.....**

**ATTESTA ALTRESI'**

**che il canone in concreto dalle parti fissato rientra nell'ambito delle fasce di oscillazione di cui all'Accordo precitato**

**Arcola li,.....**

Per presa d'atto e conferma

della designazione di competenza

**I COMMISSARI**

.....  
(locatore)

.....

.....  
(conduttore)

.....

## ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE di ORTONOVO

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del decreto 30 dicembre 2002 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze (Gazzetta Ufficiale n.85 del 11/04/2003 Suppl.Ordinario n.59)

premesso

Che in attuazione dell'art.2 comma 3 della L.431/98 e del d. m. 30/12/2002 si intende addivenire alla stipula di un accordo territoriale per la definizione del contratto agevolato relativo alle locazioni di immobili ad uso abitativo a canone agevolato; con validità fino a sottoscrizione di un nuovo accordo ed impegno a ritrovarsi a cadenza annuale.

Che il Comune di ORTONOVO stabilirà in delibera che l'aliquota e/o la detrazione ICI di favore, per i contratti agevolati, è subordinata alla presentazione di una attestazione che certifichi la congruità del canone e il rispetto di ogni normativa afferente ai contratti qui disciplinati, rilasciata dalla Commissione di Conciliazione di cui al presente accordo.

Fra le seguenti organizzazioni:

SUNIA,SICET,UNIAT,SAI,UI,

e

CONFEDILIZIA,UPPI,APPC,

si conviene e stipula quanto segue:

### CONTRATTI AGEVOLATI

*(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1, D.M. 30.12.2002)*

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

Il territorio del Comune di ORTONOVO , tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, c. 2, del D.M. 30.12.2002, viene considerato area omogenea e viene pertanto definita un'unica fascia di oscillazione dei canoni come da **allegato B**.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità già previste dall'art. 13 della legge 27 luglio 1978 n. 392, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di cui **all'allegato B** e sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat per le famiglie di operai ed impiegati.

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni per il primo periodo, la fascia di oscillazione dei canoni di cui all'allegato B subirà, nei valori minimi e massimi, un aumento del 2% per i contratti di durata di quattro anni; del 8% per i contratti di durata di cinque anni ed oltre, a valere per l'intera durata contrattuale ivi compreso anche l'ulteriore periodo di due anni successivo al primo di durata di 4,5 o oltre anni.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98, e per gli alloggi compiutamente arredati, la fascia di oscillazione di cui all'allegato B subirà, nei valori minimo e massimo, un aumento fino al 30 per cento, a valere per l'intera durata contrattuale.

Gli accordi integrativi per le grandi proprietà (compagnie assicurative, enti privatizzati o soggetti giuridici o fisici detentori di oltre 100 unità immobiliari destinati ad uso abitativo ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) hanno validità se stipulati fra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori che hanno sottoscritto l'accordo territoriale ex DM 30/12/2002 Gazzetta Ufficiale 85 dello 11/04 /2003 S. O. n°59.

### **Spese condominiali:**

per la ripartizione delle spese condominiali tra locatore e conduttore le parti faranno riferimento alla tabella **ALLEGATO C** Resta in ogni caso inteso che per quanto non espressamente previsto si fa riferimento agli articoli 9 e 10 della legge 392/78 e agli usi locali.

### **TIPO DI CONTRATTO**

i contratti di locazione di cui al comma 3 dell'art. 2 della legge 431/98 dovranno essere stipulati sulla base del tipo di contratto **ALLEGATO D ed ALLEGATO E di cui al D.M. 30.12.2002** Gazzetta Ufficiale 85 dell' 11/04 /2003 S. O. n°59 indicati come allegato a e b nel suddetto D.M.

### **CONTRATTI TRANSITORI**

**(art. 5, comma 1, L. 431/98, e art. 2, D.M. 30.12.2002)**

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di ORTONOVO. Ai fini dell'art 2, c. 2, D.M. 30.12.2002, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e

massimi stabiliti per le fascia di oscillazione del Comune di ORTONOVO (allegato B ) incrementati fino ad un massimo del 10%,

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità già previste dall'art. 13 della legge 27 luglio 1978 n. 392, con una tolleranza del 5% in più o in meno.

Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento delle esigenze, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

#### *Fattispecie di esigenze dei proprietari*

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

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro dall'estero;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado, per ragioni di studio, intese anche come esigenza di frequenza di corsi di approfondimento, specializzazione o altro;
- 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 delle seguenti esigenze:

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;
- previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
- trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- necessità di cure o assistenza a familiari in Comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- campagna elettorale;

2) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata

ed espressamente indicata in contratto.

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.

#### **Tipo di contratto**

I contratti di locazione di cui all'art 5 comma 2 della legge 431 del 9/12/98 dovranno essere stipulati sulla base del tipo di contratto allegato F e G di cui al D:M: 30/12/2002 g.u 85 del 11/4/2003 s.o 59 indicate come allegati C e D nello stesso decreto.

Il presente Accordo è stato depositato presso la Segreteria Generale del Comune di ORTONOVO in data .....

#### Commissione di conciliazione

Ciascuna parte può rivolgersi per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione dei contratti sottoscritti in base al presente Accordo Territoriale, prima di adire l'Autorità giudiziaria, anche a riguardo del canone, alla commissione di conciliazione 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 Commissione determinerà la propria decisione nel termine perentorio di sessanta giorni dalla data di richiesta.

E' altresì nella facoltà di ciascuna parte ricorrere alla Commissione di conciliazione affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento.

#### Durata dell'Accordo:

il presente accordo territoriale ha validità di tre anni a decorrere dal deposito presso il Comune di ORTONOVO.

Le Organizzazioni Sindacali firmatarie stabiliscono sin d'ora che il presente accordo potrà essere oggetto di riesame, modifica, integrazione annualmente.

Nel caso in cui non si verifichi l'incontro di cui al precedente capoverso le fasce di oscillazione di cui all'allegato B, a decorrere dal secondo anno verranno aggiornate nella misura del 100% della variazione assoluta accertata dall'Istat per le famiglie di operai impiegati.

Letto, confermato e sottoscritto

Dalle organizzazioni stipulanti:

Associazioni proprietari di casa:

CONFEDILIZIA(Renato Oldoini).....

UPPI(Norberto Maggiani).....

APPC(Flavio Maccione).....

Sindacati Inquilini

SUNIA(Franco Bravo).....

SICET(Mario Ricco).....

UNIAT(Simone Russi).....

SAI(Romina Corrodano).....

UI(Walter Zilioli).....

Ortonovo li,

*Allegato B***FASCIA DI OSCILLAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE***Euro a mq.convenzionale  
Minimo**Euro a mq. convenzionale  
Massimo***MICROZONA 1**

.....1,66.....

.....5,66.....

Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto dei seguenti elementi:

- tipologia dell'alloggio;
- stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc.);
- presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni,ecc.);
- dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, ecc.);
- eventuale dotazione di mobilio.

*Allegato C*

## 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***

<i>Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni</i>		C	
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti		L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge			L
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione	C		
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, compreso il rivestimento refrattario		C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo 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 TELEVISIVO***

<i>Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato</i>	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	

Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni	C	
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, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L	
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		C

### ***PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO***

#### *Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti*

Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti	C	L
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.	L10%	C90%	
Materiale per le pulizie			C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L10%	C90%	
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%	
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 la pulizia

L

Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia

C

Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie

C

Disinfestazione 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

### ***LEGENDA***

L = locatore

C = conduttore

***Allegato D***

## **LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA**

### **TIPO DI CONTRATTO**

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

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. .... piano ..... scala ..... 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.

#### Articolo1

*(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di ..... anni (5), 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 disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei

mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

## Articolo 2

### (Canone)

**A.** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra ..... e depositato il ..... presso il Comune di ..... , è convenuto in euro ..... , 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)

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del ....., che comunque non può superare il 75% della variazione Istat.

**B.** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, 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)

Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del .....,che comunque non può superare il 75% della variazione Istat.

(6)

## Articolo 3

### (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 ..... 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.

Altre forme di garanzia: .....

..... (4)

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.

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 viene /non viene (4)

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 di quanto segue:.....

.....

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

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 oppure con le seguenti modalità: .....

..... (4)

#### 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.

Le parti si danno reciprocamente atto che per ogni controversia che dovesse sorgere in merito al presente rapporto di locazione si rivolgeranno, prima di adire l'Autorità giudiziaria, alla Commissione di Conciliazione, come precedentemente definita, per la sua composizione

#### 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

....., 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 .....

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza

p. L'organizzazione della proprietà edilizia.....

p. l'organizzazione dei conduttori.....

## **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 anni tre.

(6) Cancellare la lettera A oppure B.

**Allegato E**

## LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA TIPO DI CONTRATTO

*(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. ....piano .....scala ..... 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 di .....mesi (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.

#### **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 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)

**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.

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 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)*

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.

Le parti si danno reciprocamente atto che per ogni controversia che dovesse sorgere in merito al presente rapporto di locazione si rivolgeranno, prima di adire l'Autorità giudiziaria, alla Commissione di Conciliazione, come precedentemente definita, per la sua composizione

**Articolo 17**  
(*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

....., 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 .....

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza

p. L'organizzazione della proprietà edilizia.....

p. l'organizzazione dei conduttori.....

**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.

**COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE EX D.M. 30.12 .2002**

**La Commissione di conciliazione di cui all'art.6 del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze 30.12.2002 costituita dai signori**

.....,in rappresentanza dell'Associazione della proprietà edilizia.....

**e da**

.....,in rappresentanza del sindacato inquilini  
.....

**ATTESTA LA RISPONDENZA**

**del contenuto normativo del contratto di locazione stipulato il....., fra.....locatore,e..... conduttore,relativamente all'immobile sito in Arcola Via.....N°.....registrato all'Ufficio del Registro di..... il.....N°....., all'accordo territoriale per le locazioni regolamentate(l. 431/98) del Comune di Arcola,sottoscritto il.....**

**ATTESTA ALTRESI'**

**che il canone in concreto dalle parti fissato rientra nell'ambito delle fasce di oscillazione di cui all'Accordo precitato**

**Arcola lì,.....**

Per presa d'atto e conferma della designazione di competenza

**I COMMISSARI**

.....  
(locatore)

.....  
.....

(conduttore)



# **ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE di Santo Stefano Magra**

**In attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del decreto 30 dicembre 2002 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze (Gazzetta Ufficiale n.85 del 11/04/2003 Suppl.Ordinario n.59)**

premesso

Che in attuazione dell'art.2 comma 3 della L.431/98 e del d. m. 30/12/2002 si intende addivenire alla stipula di un accordo territoriale per la definizione del contratto agevolato relativo alle locazioni di immobili ad uso abitativo a canone agevolato; con validità fino a sottoscrizione di un nuovo accordo ed impegno a ritrovarsi a cadenza annuale.

Che il Comune di Santo Stefano Magra stabilirà in delibera che l'aliquota e/o la detrazione ICI di favore, per i contratti agevolati, è subordinata alla presentazione di una attestazione che certifichi la congruità del canone e il rispetto di ogni normativa afferente ai contratti qui disciplinati, rilasciata dalla Commissione di Conciliazione di cui al presente accordo.

Fra le seguenti organizzazioni:

SUNIA,SICET,UNIAT,SAI,UI,

e

CONFEDILIZIA,UPPI,APPC,

si conviene e stipula quanto segue:

## **CONTRATTI AGEVOLATI**

**(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1, D.M. 30.12.2002)**

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Santo Stefano Magra

Il territorio del Comune di Santo Stefano Magra , tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, c. 2, del D.M. 30.12.2002, viene considerato area omogenea e viene pertanto definita un'unica fascia di oscillazione dei canoni come da **allegato B**.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità già previste dall'art. 13 della legge 27 luglio 1978 n. 392, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fascia di cui **all'allegato B** e sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat per le famiglie di operai ed impiegati.

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni per il primo periodo, la fascia di oscillazione dei canoni di cui all'allegato B subirà, nei valori minimi e massimi, un aumento del 2% per i contratti di durata di quattro anni; del 8% per i contratti di durata di cinque anni ed oltre , a valere per l'intera durata contrattuale ivi compreso anche l'ulteriore periodo di due anni successivo al primo di durata di 4,5 o oltre anni.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98, e per gli alloggi compiutamente arredati, la fascia di oscillazione di cui all'allegato B subirà, nei valori minimo e massimo, un aumento fino al 30 per cento, a valere per l'intera durata contrattuale.

Gli accordi integrativi per le grandi proprietà (compagnie assicurative, enti privatizzati o soggetti giuridici o fisici detentori di oltre 100 unità immobiliari destinati ad uso abitativo ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) hanno validità se stipulati fra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori che hanno sottoscritto l'accordo territoriale ex DM 30/12/2002 Gazzetta Ufficiale 85 dello 11/04 /2003 S. O. n°59.

### **Spese condominiali:**

per la ripartizione delle spese condominiali tra locatore e conduttore le parti faranno riferimento alla tabella **ALLEGATO C** Resta in ogni caso inteso che per

quanto non espressamente previsto si fa riferimento agli articoli 9 e 10 della legge 392/78 e agli usi locali.

### **TIPO DI CONTRATTO**

i contratti di locazione di cui al comma 3 dell'art. 2 della legge 431/98 dovranno essere stipulati sulla base del tipo di contratto **ALLEGATO D ed ALLEGATO E di cui al D.M. 30.12.2002** Gazzetta Ufficiale 85 dell' 11/04 /2003 S. O. n°59 indicati come allegato a e b nel suddetto D.M.

### **CONTRATTI TRANSITORI**

**(art. 5, comma 1, L. 431/98, e art. 2, D.M. 30.12.2002)**

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Santo Stefano Magra

Ai fini dell'art 2, c. 2, D.M. 30.12.2002, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fascia di oscillazione del Comune di Santo Stefano Magra (allegato B ) incrementati fino ad un massimo del 10%,

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità già previste dall'art. 13 della legge 27 luglio 1978 n. 392, con una tolleranza del 5% in più o in meno.

Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento delle esigenze, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

#### *Fattispecie di esigenze dei proprietari*

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

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro dall'estero;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado, per ragioni di studio, intese anche come esigenza di frequenza di corsi di approfondimento, specializzazione o altro;

- 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 delle seguenti esigenze:

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;
- previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
- trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- necessità di cure o assistenza a familiari in Comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- campagna elettorale;

2) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

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.

**Tipo di contratto**

I contratti di locazione di cui all'art 5 comma 2 della legge 431 del 9/12/98 dovranno essere stipulati sulla base del tipo di contratto allegato F e G di cui al D:M: 30/12/2002 g.u 85 del 11/4/2003 s.o 59 indicate come allegati C e D nello stesso decreto.

Il presente Accordo è stato depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Santo Stefano Magra in data .....

Commissione di conciliazione

Ciascuna parte può rivolgersi per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione dei contratti sottoscritti in base al presente Accordo Territoriale, prima di adire l'Autorità giudiziaria, anche a riguardo del canone, alla

commissione di conciliazione 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 Commissione determinerà la propria decisione nel termine perentorio di sessanta giorni dalla data di richiesta.

E' altresì nella facoltà di ciascuna parte ricorrere alla Commissione di conciliazione affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento.

Durata dell'Accordo:

il presente accordo territoriale ha validità di tre anni a decorrere dal deposito presso il Comune di Santo Stefano Magra

. Le Organizzazioni Sindacali firmatarie stabiliscono sin d'ora che il presente accordo potrà essere oggetto di riesame, modifica, integrazione annualmente.

Nel caso in cui non si verifichi l'incontro di cui al precedente capoverso le fasce di oscillazione di cui all'allegato B,a decorrere dal secondo anno verranno aggiornate nella misura del 100% della variazione assoluta accertata dall'Istat per le famiglie di operai impiegati.

Letto, confermato e sottoscritto

Dalle organizzazioni stipulanti:

Associazioni proprietari di casa:

CONFEDILIZIA(Renato Oldoini).....

UPPI(Norberto Maggiani).....

APPC(Flavio Maccione).....

Sindacati Inquilini

SUNIA(Franco Bravo).....

SICET(Mario Ricco).....

UNIAT(Simone Russi).....

SAI(Romina Corrodano).....

UI(Walter Zilioli).....

Santo Stefano Magra

*Allegato B***FASCIA DI OSCILLAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE**

	<i>Euro a mq.convenzionale Minimo</i>	<i>Euro a mq. convenzionale Massimo</i>
<b>MICROZONA 1</b>	<b>.....1,66.....</b>	<b>.....5,66.....</b>

Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto dei seguenti elementi:

- tipologia dell'alloggio;
- stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc.);
- presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc.);
- dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, ecc.);
- eventuale dotazione di mobilio.

*Allegato C*

## 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
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, compreso il rivestimento refrattario	C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo 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 TELEVISIVO**

<i>Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato</i>	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

Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni

C

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, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo

L

Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo

C

### ***PARTI INTERNE ALL'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.

L10%

C90%

Materiale per le pulizie

C

Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L10%	C90%	
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%	
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 la pulizia			L
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia			C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie			C
Disinfestazione 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	
--	--	---	--

***LEGENDA***

L = locatore

C = conduttore

# LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

## TIPO DI CONTRATTO

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

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. .... piano ..... scala ..... 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.

## Articolo1

### *(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di ..... anni (5), 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 disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

## Articolo 2

### *(Canone)*

**A.** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra ..... e depositato il ..... presso il Comune di ..... , è convenuto in euro ..... , 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)

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del ....., che comunque non può superare il 75% della variazione Istat.

**B.** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, 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)

Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del ....., che comunque non può superare il 75% della variazione Istat.

(6)

### Articolo 3

#### *(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 ..... 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.

Altre forme di garanzia:

.....

..... (4)

### 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.

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 viene /non viene (4) 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 di quanto segue:.....

.....

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

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 oppure con le seguenti modalità: .....  
 ..... (4)

#### 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.

Le parti si danno reciprocamente atto che per ogni controversia che dovesse

sorgere in merito al presente rapporto di locazione si rivolgeranno, prima di adire l'Autorità giudiziaria, alla Commissione di Conciliazione, come precedentemente definita, per la sua composizione

## 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

....., 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 .....

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza

p. L'organizzazione della proprietà edilizia.....

p. l'organizzazione dei conduttori.....

### **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 anni tre.

(6) Cancellare la lettera A oppure B.

## Allegato E

## LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA TIPO DI CONTRATTO

*(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. ....piano .....scala ..... 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 di .....mesi (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.

**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 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)

**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.

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 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)*

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.

Le parti si danno reciprocamente atto che per ogni controversia che dovesse sorgere in merito al presente rapporto di locazione si rivolgeranno, prima di adire l'Autorità giudiziaria, alla Commissione di Conciliazione, come precedentemente definita, per la sua composizione

#### **Articolo 17** *(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

....., 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 .....

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza

p. L'organizzazione della proprietà edilizia.....

p. l'organizzazione dei conduttori.....

**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.

**COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE EX D.M. 30.12 .2002**

**La Commissione di conciliazione di cui all'art.6 del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze 30.12.2002 costituita dai signori**

.....,in rappresentanza dell'Associazione  
**della proprietà edilizia.....**

**e da**

.....,in rappresentanza del sindacato  
**inquilini .....**

**ATTESTA LA RISPONDENZA**

**del contenuto normativo del contratto di locazione stipulato il.....,  
fra.....locatore,e.....  
.....conduttore,relativamente all'immobile sito  
in La Spezia Via.....N°.....registrato  
all'Ufficio del Registro della Spezia il.....N°.....,  
all'accordo territoriale per le locazioni regolamentate(l. 431/98) del Comune della  
Spezia,sottoscritto il.....**

**ATTESTA ALTRESI'**

**che il canone in concreto dalle parti fissato rientra nell'ambito delle fasce di  
oscillazione di cui all'Accordo precitato**

**La Spezia lì,.....**

Per presa d'atto e conferma

della designazione di competenza

**I COMMISSARI**

.....

(locatore)

.....

.....

(conduttore)

.....