

Accordo definito in sede locale (avente effetto per tutto il territorio del Comune di Nizza Monferrato
- provincia di Asti-) tra le Organizzazioni della proprietà edilizia e le Organizzazioni dei conduttori, previsto dall'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, ed in attuazione degli art. 1,2,3 del decreto (del 05.03.1999, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 67 del 22.03.99) del Ministro dei Lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle Finanze, di attuazione della legge 431/98 sulle locazioni a uso abitativo.

* * *

CAPITOLO I° - Contratti «agevolati» previsti ex art. 2, comma 3, legge 431\98 e dall'art. 1 del D.M. 05.03.99.

* * *

Premesso:

1. Che gli accordi territoriali, secondo il disposto dell'art. 1, comma 1, del D.M. 5 marzo 1999 (ed in conformità alle finalità indicate all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431) devono stabilire fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, sarà concordato, tra le parti private contrattuali, il canone per i singoli contratti.
2. Che l'art. 1, comma 2, del D.M. 5 marzo 1999 prevede che, a seguito delle convocazioni avviate dai Comuni, singolarmente o in forma associata, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale, al fine della realizzazione degli accordi di cui al comma 1, debbano individuare, acquisite le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone censuarie, insieme di aree aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali eccetera), tipi edilizi, tenendo conto delle categorie e classi catastali.
3. Che (ai sensi dell'art. 1 comma 3 del D.M. 5 marzo 1999) all'interno delle aree omogenee individuate, possono essere evidenziate zone di particolare pregio o di particolare degrado, e che per ogni area ed eventuale zona, gli accordi territoriali, con riferimento agli stessi criteri d'individuazione delle aree omogenee, devono prevedere un valore minimo e un valore massimo del canone.
4. Che (ai sensi dell'art. 1 comma 4 del D.M. 5 marzo 1999) nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali private, assistite — a loro richiesta — dalle rispettive organizzazioni sindacali, terranno comunque conto dei seguenti elementi: tipologia dell'alloggio; stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile; pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina eccetera); presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni eccetera); dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria eccetera); eventuale dotazione di mobilio.
5. Che (ai sensi dell'art. 1 comma 5 del D.M. 5 marzo 1999) per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o individuali detentori di grandi proprietà immobiliari eccetera, i canoni saranno definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazioni per aree omogenee come sopra indicate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi locali fra la proprietà, assistita — a sua richiesta — dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali.

6. Che (ai sensi dell'art. 1 comma 6 del D.M. 5 marzo 1999) per gli enti previdenziali pubblici, si procederà con accordi integrativi locali, anche in relazione a quanto previsto dal decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104, e che i canoni relativi a tale comparto potranno essere determinati in base alle aree omogenee e agli elementi individuati negli accordi locali integrativi conclusi tra la proprietà, assistita — a sua richiesta — dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali.
7. Che (ai sensi dell'art. 1 comma 7 del D.M. 5 marzo 1999) gli accordi definiti in sede locale possono stabilire durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge, e che in questo caso gli accordi locali individuano le relative misure di aumento dei valori, minimo e massimo, delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee.
8. Che (sempre ai sensi dell'art. 1 comma 7 del D.M. 5 marzo 1999) negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in lire/mq utile o, eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori e altro.
9. Che (ai sensi dell'art. 1 comma 8 del D.M. 5 marzo 1999) la trattativa territoriale deve definire il contratto tipo, di cui al modello allegato al D.M. 05.03.99 (ed in quel contesto definito allegato A), sulla base degli elementi e condizioni come previsti dall'art. 8 del D.M.
10. Che il contratto (ai sensi dell'art. 1 comma 9 del D.M. 5 marzo 1999) nella parte descrittiva deve contenere tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675.
11. Che (ai sensi dell'art. 1 comma 10 del D.M. 5 marzo 1999) i contratti di locazione realizzati in base ai criteri definiti dal presente articolo, potranno essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti negli accordi locali, che saranno depositati presso il comune unitamente agli accordi territoriali.
12. Che (ai sensi dell'articolo 8, comma 1, della citata legge n. 431 del 1998) ai contratti di locazione di immobili a uso abitativo situati nei comuni di cui all'articolo 1 del decreto legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, stipulati o rinnovati ai sensi delle disposizioni dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto delle condizioni fissate dal presente decreto (nonché ai contratti di cui agli articoli 1, comma 3, e 5, comma 2, della medesima legge n. 431 del 1998), si applica la disciplina fiscale di cui al seguente comma.
13. Che (ai sensi dell'articolo 8, comma 1, della citata legge n. 431 del 1998) il reddito imponibile dei fabbricati locati, determinato ai sensi dell'articolo 34 del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, è ridotto del 30 per cento, a condizione che nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui s'intende usufruire dell'agevolazione, siano indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione, nonché l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili e il comune di ubicazione dello stesso e che in sede di prima applicazione del presente decreto e fino all'eventuale aggiornamento periodico eseguito ai sensi dell'articolo 8, comma 4, della citata legge n. 431 del 1998, la base imponibile per la determinazione dell'imposta di registro è assunta nella misura del 70 per cento del corrispettivo annuo

pattuito.

14. Che il Comune oggetto del presente accordo territoriale, in base agli elenchi ufficiali vigenti alla data odierna, non rientra nell'elenco di cui sopra.

* * *

Tutto ciò premesso e richiamato, le Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, avendo acquisito le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone censuarie – per quanto si configurava opportuno – nella individuazione di cui in seguito, al fine della realizzazione degli accordi territoriali di cui all'art. 1 comma 1, del D.M. 05.03.1999, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 67 del 22.03.99, di attuazione della legge 431/98 sulle locazioni a uso abitativo

A) CIRCA LE AREE:

A-1) Individuano le seguenti aree:

Nizza Monferrato

- area 1 < Area unica del Comune di _____ >;
avente caratteristiche omogenee (per valori di mercato; dotazioni infrastrutturali; trasporti pubblici; verde pubblico; servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali eccetera; tipi edilizi, tenendo conto delle categorie e classi catastali) delimitata come da confini del territorio comunale.

A-2) all'interno della suddetta area omogenea, non si ravvisano invece né la necessità né l'opportunità di evidenziare zone di particolare pregio o di particolare degrado, stante la sostanziale omogeneità dell'area.

B) CIRCA I VALORI DEL CANONE:

B-1) convengono di determinare (con riferimento agli stessi criteri di individuazione dell'area omogenea) per tale area i valori minimi e massimi del canone, espressi in lire ad anno per ogni metro quadro utile, come da tabella riepilogativa (con relative sub-fasce per ogni area) che si allega come parte integrante al presente (allegato 1).

Tale valori sono stati determinati, anche fatte –per quanto occorrere possa- le opportune valutazioni in merito:

- alle attuali condizioni locali del mercato degli affitti;
- ai canoni di locazioni in generale correnti su piazza;
- alla omogeneità, su piazza, dei valori locativi;
- alla complessiva filosofia e finalità della riforma degli affitti introdotta dalla legge 431/98;
- alle agevolazioni fiscali, come ad oggi specificamente esistenti (a favore del locatore e del conduttore, ciascuno per quanto di sua competenza), introdotte da tale normativa per le parti contrattuali private che intendano ricorrere alla contrattazione del «secondo canale» (previsto all'art. 2, comma 3 legge 431/98);
- al fatto che pare opportuno, nello spirito della riforma, individuare per ogni area le relative sub-fasce di oscillazione dei valori; tali sub-fasce sono state individuate in forza del combinato disposto e del concorso di due criteri guida:
a) l'anno di costruzione del fabbricato (per stabilire il quale si conviene –a scopo di chiarezza interpretativa per le parti- che dovrà far ufficialmente fede la data indicata nella dichiarazione di fine lavori depositata in Comune; si conviene in proposito che la “totale ristrutturazione” sia da equipararsi a tutti gli effetti all'anno di costruzione (farà sempre fede la dichiarazione di fine lavori)); si precisa per chiarezza interpretativa delle parti che per aversi totale ristrutturazione occorre sussistano almeno i seguenti elementi: totale rifacimento impianti (elettrico, termico, idraulico), totale rifacimento pavimenti, serramenti (interni ed esterni), tetto, facciate (compresi balconi, terrazzi, ringhiere), e nel caso di immobili particolarmente antichi o con problemi alle strutture anche il consolidamento delle strutture orizzontali (solette o volte) e di quelle verticali (muri portanti);
b) la maggiore o minore dotazione di pertinenze, comodità e comfort della

singola unità immobiliare (considerata sulla base degli elementi di riferimento elencati dal n. 1 ai n. 18 dell'allegato 1).

- Al fatto che si è ritenuto di determinare i valori minimi in misura contenuta, onde evitare che contratti con canoni particolarmente moderati (per immobili particolarmente svantaggiati o per agevolazioni riconosciute al conduttore, ecc...) possano rimanere esclusi dal "secondo canale" realizzando un fine sicuramente diverso dagli impliciti scopi della riforma e dell'istituto contrattuale del « secondo canale»;
- al fatto che la contrattazione cosiddetta del «secondo canale» deve però presentare aspetti incentivanti per entrambe le parti private contrattuali e che la previsione di valori massimi rigidamente contenuti escluderebbe ogni potenziale interesse del locatore a concedere in locazione immobili tramite il « secondo canale», riducendo prevedibilmente il mercato locale degli affitti al cosiddetto « primo canale», vanificando così un altro degli impliciti scopi della riforma;
- al fatto che, conseguentemente, in forza della valutazione precedente, deve «fisiologicamente» consentirsi una ampia banda di oscillazione tra il valore minimo e quello massimo dei canoni di locazione espressi;
- al fatto che, oltre ad una ampia banda di oscillazione tra il valore minimo e quello massimo dei canoni di locazione espressi ad anno per metro quadro utile si impone anche l'adozione di coefficienti (di maggiorazione o diminuzione dei valori) relativi alla superficie utile dell'unità immobiliare (come previsti in allegato 1) anche per consentire alle parti private contrattuali di tenere conto della generale maggior resa proporzionale (per ogni unità di metro quadro utile) delle unità immobiliari di dimensioni piccole o medio-piccole rispetto a quelle più grandi;
- al fatto che saranno comunque le parti contrattuali private a definire in concreto il canone effettivo, al fine di collocare questo tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce (e relative sub-fasce) di oscillazione di ogni area; a tal fine saranno le parti private a dovere sapientemente prendere in considerazione (in positivo ed in negativo) le peculiari caratteristiche dell'edificio e della specifica unità immobiliare in questione, quali ad esempio: tipologia dell'alloggio; stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile; pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina eccetera); presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni eccetera); dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria eccetera); eventuale dotazione di mobilio, e ogni altro elemento comunque previsto ai numeri da 1 a 18 nell'allegato 1, nonché ogni altro elemento di carattere anche più soggettivo (veduta, vicinanza a verde pubblico, comodità ai mezzi di trasporto, vicinanza al posto di lavoro, ecc...)
- al fatto che la normativa di riforma degli affitti non ha inteso attribuire agli accordi territoriali un fine «dirigistico» o «analiticamente e meccanicamente vincolante» per la definizione del canone di locazione della singola unità immobiliare, e che semmai ha l'ambizione di superare eventuali caratteri di cogenza e dirigismo eventualmente ancora rimasti nel mercato delle locazioni abitative (anche alla luce dell'abrogazione di gran parte degli articoli della legge 392\78, e comunque degli art. da 12 a 22);
- al fatto che, in definitiva, la funzione degli accordi territoriali non può che essere quella di indirizzare il mercato degli affitti abitativi verso un'immissione di immobili abitativi sul mercato delle locazioni abitative incentivate, verso un ritorno all'investimento immobiliare per destinarlo a locazioni abitative incentivate, e verso dei valori locativi non selvaggi ma rientranti nelle fasce di oscillazione (e per ciò meritevoli di godere delle agevolazioni fiscali), il tutto con una funzione complessivamente «calmieratrice» e tendente anche ad attutire il notevole incremento del peso fiscale gravante sugli immobili, evitando in particolare che ciò si

riversi sull'entità dei canoni di locazione generando fenomeni di rialzo selvaggio;
B-2) convengono che il canone di locazione, come definito dalle parti private contrattuali ai sensi del presente accordo, venga aggiornato ogni anno in misura pari al 75 % della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente; l'aggiornamento decorrerà automaticamente senza necessità di richiesta.

B-3) convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in lire ad anno per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza.

C) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

C-1) si ritiene opportuno definire convenzionalmente, per quanto occorrere possa, il concetto di metro quadro utile; ciò per un'avvertita e diffusa esigenza di chiarezza delle future parti contrattuali private. A tal fine, si osserva che l'art. 1 comma 4 del D.M. 05.03.99 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 67 del 22.03.99) prevede che:

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

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

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

Gli spazi per armadi a muro possono essere portati ad incremento della superficie utile per non più del 2 % della superficie massima prevista dall'art. 5 della legge 2 luglio 1949, n. 408.

C-2) Si reputa oltremodo opportuno invitare le parti private contrattuali ad indicare espressamente in contratto la misura dei metri quadri utili attribuiti all'unità immobiliare oggetto del singolo contratto; ciò al fine di chiarezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso.

D) CIRCA LA DURATA CONTRATTUALE E GLI AUMENTI DI CANONE:

D-1) convengono di prevedere che le parti contrattuali private, possano stabilire durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge (in tre anni, ex art. 5 legge 431\98). A tal fine si reputa opportuno prevedere che le parti contrattuali private possano stabilire la durata iniziale del contratto, oltrechè in anni tre (durata ordinaria prevista ex art. 2 comma 5 della legge 431\98), anche in anni 4, anni 5, anni 6. Ciò, fermo restando che -in ogni caso- la proroga (eventuale) prevista ex art. 2 comma 5 della legge 431\98 sarà sempre solo di due anni.

D-2) convengono di prevedere che (stante il maggior sacrificio assunto dal locatore in seguito alla maggiore durata iniziale -rispetto a quella ordinaria di tre anni- ed alla correlativa certezza di una più lunga stabilità abitativa del conduttore):

- qualora le parti contrattuali private abbiano stabilito la durata iniziale del contratto, in

anni 4, anzichè in anni tre (durata ordinaria prevista ex art. 2 comma 5 della legge 431\98), i valori massimi (espressi in lire ad anno a metro quadro utile) delle fasce di oscillazione dei canoni di locazione previsti al punto B-1 (come da allegato 1) siano aumentati del 3 %;

- qualora le parti contrattuali private abbiano stabilito la durata iniziale del contratto, in anni 5, anzichè in anni tre (durata ordinaria prevista ex art. 2 comma 5 della legge 431\98), i valori massimi (espressi in lire ad anno a metro quadro utile) delle fasce di oscillazione dei canoni di locazione previsti al punto B-1 (come da allegato 1) siano aumentati del 7 %;

- qualora le parti contrattuali private abbiano stabilito la durata iniziale del contratto, in anni 6, anzichè in anni tre (durata ordinaria prevista ex art. 2 comma 5 della legge 431\98), i valori massimi (espressi in lire ad anno a metro quadro utile) delle fasce di oscillazione dei canoni di locazione previsti al punto B-1 (come da allegato 1) siano aumentati del 12 %.

D-3) Nei casi di cui sopra si individuano identiche misure di aumento dei valori minimi.

Resta ovviamente fermo (anche in questi casi di maggiore durata iniziale) che nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite — a loro richiesta — dalle rispettive organizzazioni sindacali, terranno sempre conto degli elementi indicati al punto B-1 di cui sopra.

E) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE:

E-1) convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella « oneri accessori » che si allega come parte integrante del presente (allegato 2). In ogni caso saranno interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento.

F) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

F-1) convengono di definire il contratto tipo, sulla base del modello allegato (precisamente allegato A) al D.M. 05.03.99, e comunque sulla base dei seguenti elementi e condizioni egualmente previsti dal detto D.M. :

a) rinnovo tacito in mancanza di comunicazione; b) previsione, nel caso che il locatore abbia riacquistato l'alloggio a seguito di legittimo esercizio della disdetta ovvero non lo adibisca agli usi richiesti, di un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone; c) facoltà di recesso da parte del conduttore per gravi motivi; d) previsione, ove le parti lo concordino, di prelazione a favore del conduttore in caso di vendita dell'immobile; e) possibilità, in sede di accordi locali, di prevedere l'aggiornamento del canone in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione Istat; f) modalità di consegna dell'alloggio con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile; g) produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale, il quale non potrà superare le tre mensilità; h) esplicito richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione tra le parti e in ogni caso richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione e alle disposizioni degli articoli 9 e 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392; i) previsione di una commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa.

F-2) convengono di allegare come parte integrante del presente (allegato A) il contratto tipo definito.

F-3) di prevedere che il contratto tipo, nella parte descrittiva, debba contenere tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, le tabelle

millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675.

G) CIRCA IL PRESENTE ACCORDO:

G-1) convengono di prevedere che il presente accordo territoriale possa comunque formare oggetto di revisione, aggiornamento, integrazione, in modo totale o parziale, qualora la Convenzione nazionale (conclusa in Roma in data 08.02.1999 presso il ministero dei Lavori pubblici) dovesse formare oggetto di nuova formulazione od aggiornamento -ai sensi dell'art. 4 legge 431\98- in seguito alla convocazione disposta dal Ministro dei lavori pubblici ogni tre anni a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge 431\98.

G-2) di prevedere che il presente accordo territoriale possa inoltre formare oggetto di revisione, aggiornamento, integrazione, in modo totale o parziale, anche qualora:

- ciò appaia opportuno in seguito ad intervenute variazioni delle normative (anche fiscali) di riferimento;
- il Comune oggetto del presente contratto deliberi nel frattempo nuove aliquote ICI per il presente canale contrattuale, ex art. 2, comma 4, legge 431\98;
- ciò appaia opportuno in seguito ad intervenute variazioni delle condizioni del mercato locale degli affitti;
- ciò appaia opportuno in seguito ad intervenute variazioni, interessanti il Comune oggetto del presente contratto, nell'elenco dei Comuni per i quali si applicano le agevolazioni Irpef e Tassa di Registro;

G-3) Le Organizzazioni firmatarie del presente si impegnano a non sottoscrivere, durante la vigenza del presente, accordi territoriali diversi dal presente.

G-4) Le Organizzazioni firmatarie del presente provvederanno al deposito, presso il comune interessato, del presente accordo territoriale con i rispettivi allegati, costituenti parte integrante dell'accordo.

**H) CIRCA LA COMMISSIONE CONCILIATIVA
STRAGIUDIZIALE FACOLTATIVA:**

H-1) convengono che ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi - sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo - che svolgerà eventualmente funzioni di presidente -, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione».

* * *

CAPITOLO II° -Contratti per gli usi transitori abitativi previsti ex art. 5 comma 1, legge 431\98 e dall'art. 2 del D.M. 05.03.99. Valevole per tutto il territorio del Comune di ... Nizza Monferrato

* * *

Premesso:

1. che la Legge 9 dicembre 1998, n. 431 (in particolare l'art. 5), come attuata dal D.M. 05.03.1999, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 67 del 22.03.99 (in particolare l'art. 2) prevede:
 - che i contratti di locazione abitativi di natura transitoria di cui all'articolo 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, abbiano durata non inferiore a un mese e non superiore a diciotto mesi;
 - che tali contratti siano stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e dei conduttori per fattispecie da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini.
2. che (ai sensi dell'art. 2 del D.M. suddetto) il contratto tipo definito a livello locale deve prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore e del conduttore i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa, tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza nel termine stabilito nel contratto e che qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista all'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.
3. che (ai sensi dell'art. 2 comma 3 del D.M.) l'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita documentazione da allegare al contratto.
4. che (ai sensi dell'art. 2 comma 4 del D.M.) i canoni di locazione dei contratti di natura transitoria ricadenti nelle undici aree metropolitane (Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania), nei comuni con esse confinanti e nei comuni capoluogo di provincia, saranno definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le zone omogenee, come individuati all'articolo 1 del suddetto D.M. 5\3\99.
5. che la previsione di cui sopra non si applica nel comune oggetto del presente contratto, il quale non rientra nella previsione del disposto dell'art. 2 comma 4 del D.M. 05.03.1999, e che conseguentemente il presente accordo territoriale non deve individuare per il presente comune né le "aree omogenee" né i valori minimi né i valori massimi.
6. che (ai sensi dell'art. 2 comma 5 del D.M.) negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in lire ad anno per ogni metro quadro utile, o eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori e altro.
7. che (ai sensi dell'art. 2 comma 6 del D.M.) la trattativa territoriale deve definire il contratto tipo, di cui al modello allegato al D.M. 5\3\99 (come allegato B) sulla base dei seguenti elementi e condizioni: a) durata minima di un mese e massima di diciotto mesi; b) dichiarazioni del locatore e del conduttore che esplicitino l'esigenza della transitorietà; c) onere per il locatore di confermare prima della scadenza del contratto i motivi di transitorietà posti a base dello stesso; d) riconduzione del contratto all'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 in caso di mancata conferma dei motivi, ovvero risarcimento pari a trentasei mensilità in caso di mancato utilizzo dell'immobile rilasciato; e) previsione di una particolare ipotesi di transitorietà per soddisfare esigenze del conduttore che lo stesso deve documentare allegandole al contratto; f) facoltà di recesso da parte del conduttore per gravi motivi; g) esclusione della sublocazione; h) previsione, ove le parti lo concordino, di prelazione a favore del conduttore in caso di vendita dell'immobile; i) modalità di consegna con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile; l) produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale , il quale non potrà

superare le tre mensilità ; m) esplicito richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione e in ogni caso richiamo alle disposizioni degli articoli 9 e 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392; n) previsione di una commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa.

8. che (ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M.) il contratto nella parte descrittiva deve contenere tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675.

9. che (ai sensi dell'art. 2 comma 8 del D.M.) i contratti di locazione realizzati in base ai criteri definiti dal presente articolo, potranno essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti negli accordi locali, che saranno depositati presso il comune, unitamente agli accordi territoriali.

Tutto ciò premesso,

A) CIRCA LE ESIGENZE DEI PROPRIETARI E DEI CONDUTTORI PER FATTISPECIE DA INDIVIDUARSI NELLA CONTRATTAZIONE TERRITORIALE:

A-1) individuano, anche considerate esigenze, usi, consuetudini locali, le particolari esigenze (delle quali -si specifica- è sufficiente la sussistenza di una delle sottoindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti) come da seguente elenco delle varie fattispecie,

per i proprietari:

- 1) Quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;
- 2) quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità;
- 3) quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;
- 4) quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;

e per i conduttori:

- 1) trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- 2) contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
- 3) assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi, dimostrato con compromesso regolarmente registrato;
- 4) vicinanza momentanea a parenti bisognosi.

A-2) convengono che il contratto tipo definito a livello locale debba prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore o del conduttore i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa, tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza nel termine stabilito nel contratto e che qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista all'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

A-3) si danno atto che l'esigenza transitoria del conduttore debba essere provata con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto.

B) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

B-1) convengono di definire il contratto tipo, sulla base del modello allegato (precisamente allegato B) al D.M. 05.03.99, e comunque sulla base degli elementi e condizioni egualmente previsti dal detto D.M.. Si allega il contratto tipo al presente (allegato B). Nella parte descrittiva dovrà contenere tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alle reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675.

C) CIRCA LE AREE

C-1) come si è detto in premessa il presente accordo per i contratti transitori non deve individuare aree omogenee.

D) CIRCA I VALORI DEL CANONE

D-1) come si è detto in premessa il presente accordo per i contratti transitori non deve individuare né valori minimi né valori massimi.

E) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE

E-1) richiamano, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, la tabella "oneri accessori" allegata (come allegato 3) al capitolo I°. In ogni caso saranno interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento.

F) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE

F-1) per quanto occorrere possa si richiama integralmente quanto esposto al paragrafo I°; si ribadisce che come si è detto in premessa il presente accordo per i contratti transitori non deve individuare né aree omogenee né valori minimi né valori massimi e che pertanto non rileva, nella determinazione del canone, il concetto di metro quadro utile.

G) CIRCA IL PRESENTE ACCORDO

G-1) convengono di prevedere che il presente accordo territoriale possa comunque formare oggetto di revisione, aggiornamento, integrazione, in modo totale o parziale, qualora la Convenzione nazionale (conclusa in Roma in data 08.02.1999 presso il ministero dei Lavori pubblici) dovesse formare oggetto di nuova formulazione od aggiornamento -ai sensi dell'art. 4 legge 431\98- in seguito alla convocazione disposta dal Ministro dei lavori pubblici ogni tre anni a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge 431\98.

G-2) di prevedere che il presente accordo territoriale possa inoltre formare oggetto di revisione, aggiornamento, integrazione, in modo totale o parziale, anche qualora:

- ciò appaia opportuno in seguito ad intervenute variazioni delle normative (anche fiscali) di riferimento;
- ciò appaia opportuno in seguito ad intervenute variazioni delle condizioni del mercato locale degli affitti transitori e ad apprezzabili variazioni delle particolari esigenze dei proprietari e dei conduttori da soddisfarsi con le locazioni transitorie;
- ciò appaia opportuno in seguito ad intervenute variazioni, interessanti il Comune oggetto del presente contratto, nell'elenco dei Comuni previsto ex art. 2 comma 4 del D.M. 5\3\99.

H) CIRCA LA COMMISSIONE CONCILIATIVA STRAGIUDIZIALE FACOLTATIVA:

H-1) convengono che ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi - sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo - che svolgerà eventualmente funzioni di presidente -, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione».

* * *

CAPITOLO -III-

(Contratti per soddisfare esigenze abitative di studenti universitari,
previsti ex art. 5, commi 2 e 3 , legge 431\98)

* * *

Accordo definito in sede locale (avente effetto per tutto il territorio del Comune di
(... Nizza Monferrato) tra le
Organizzazione della proprietà edilizia, le Organizzazioni dei conduttori, le aziende
per il diritto allo studio e le associazioni degli studenti nonché cooperative ed enti
non lucrativi operanti nel settore, come previsto dall'art. 5, commi 2 e 3, della Legge
9 dicembre 1998, n. 431, e dall'art. 3 del D.M. 05.03.1999, pubblicato in Gazzetta
Ufficiale n. 67 del 22.03.99, di attuazione della legge 431/98 sulle locazioni a uso
abitativo.

* * *

Premesso che:

1. Nei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, nonché nei comuni limitrofi, gli accordi territoriali (secondo il disposto dell'art. 3 comma 1 del D.M. 5.3.99) devono prevedere particolari contratti tipo per soddisfare le esigenze degli studenti universitari fuori sede e che tale tipologia contrattuale è utilizzata esclusivamente qualora l'inquilino sia iscritto a un corso di laurea in un comune diverso da quello di residenza (da specificare nel contratto).
2. Il comune oggetto del presente accordo non è sede di università o di corsi universitari.
3. Il Comune oggetto del presente accordo non ha promosso alcun specifico accordo per la definizione di contratti tipo per la locazione di immobili ad uso abitativo per studenti universitari.
4. Nessuna azienda per il diritto allo studio, associazione degli studenti, cooperativa ed ente non lucrativo del settore, quali operanti nell'ambito locale, hanno avviato proposte in tal senso.
5. Nel comune oggetto del presente accordo risulta pertanto -al momento- inesistente un'esigenza di definire un accordo territoriale od un contratto tipo per la locazione di

immobili ad uso abitativo per studenti universitari.

Tutto ciò premesso le Associazioni firmatarie del presente:

- 1) reputano indi opportuno -al momento- non definire (per il comune oggetto del presente accordo) un accordo territoriale od un contratto tipo per la locazione di immobili ad uso abitativo per studenti universitari.
- 2) Si riservano di definire un accordo territoriale od un contratto tipo per la locazione di immobili ad uso abitativo per studenti universitari in futuro; ciò qualora -ad iniziativa del Comune o degli enti di cui al paragrafo 4 delle premesse- si manifesti un interesse od esigenza in tal senso.

* * *

Si allegano, come parte integrante del presente accordo territoriale:

- 1) tabella riepilogativa (per l'area) dei valori minimi e massimi del canone, espressi in lire per ogni metro quadro utile con annessa tabella riepilogativa delle variazioni di valore per superfici in metri quadri utili non comprese tra i 61 ed i 100 mq. compresi.
- 2) tabella ripartizione oneri accessori.
- 3) clausola di salvaguardia e tutela sullo scarto di tolleranza ammesso sul calcolo del metro quadro utile.

A) contratto tipo per contratti previsti dall'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431.

B) contratto tipo per contratti transitori.


Asti, li

5 LUG. 1999


**ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
DELLA PROVINCIA DI ASTI
IL LEGALE RAPPRESENTANTE**

S. I. C. E. T.
— SINDACATO INQUILINI —
Via S. K. Settembre, 10 - 14100 ASTI
Tel. (0141) 53.02.66 -
il Responsabile: **RENZA BELLETTI**

S. U. N. I. A.
SINDACATO INQUILINI ASSEGNATARI
Piazza Marconi, 26 - 14100 ASTI
Tel. (0141) 595035


**UNIONE NAZIONALE
INQUILINI - AMBIENTE - TERRITORIO
COORDINAMENTO PROVINCIALE
Corso V. Alfieri 157 - 14100 ASTI
Telef. (0141) 59.26.36**



Per l'A.P.P.E. di ASTI
IL LEGALE RAPPRESENTANTE
Avv. *Postagno, Giovanni*

APPC
**ASSOCIAZIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
CASE sede di ASTI**

Corso V. Alfieri, 264 - 14100 ASTI
Tel. e Fax (0141) 59.82.91

PRESIDENTE

CONFAPPI ASTI
Confederazione Piccola Proprietà Immobiliare
sede provinciale: Corso Volta, 180 - 14100 ASTI

- U. P. P. I. -
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
SEDE DI ASTI
Via Pelletta, 25 - Tel./fax 0141/530627
Sindacato Autonomo Condòmini

ALLEGATO - 1 -

TABELLA DEI VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE ESPRESSI IN LIRE AD ANNO A METRO QUADRO UTILE: AREA UNICA DEL COMUNE DI

Nizza Monferrato

ANNO DI COSTRUZIONE	UNITA' IMMOBILIARE DI PARTICOLARI DOTAZIONI	UNITA' IMMOBILIARE DI MEDIE DOTAZIONI	UNITA' IMMOBILIARE DI DOTAZIONI ESSENZIALI
	Caratterizzata dalla presenza di almeno 10 dei seguenti elementi di riferimento:	Caratterizzata dalla presenza di almeno 6 dei seguenti elementi di riferimento:	Caratterizzata dalla presenza di fino a 5 dei seguenti elementi di riferimento:
DAL 01.01.1989 IN POI	<ol style="list-style-type: none"> 1. Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto coperto; 2. Presenza di cortile comune; 3. Presenza di 1 cantina o sottotetto o soffitta; 4. Presenza di impianto di acqua corrente; 5. Presenza di impianto di riscaldamento; 6. Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano - 3° f.t.); 7. Presenza di area verde di pertinenza; 8. Presenza di posto auto scoperto; 9. Presenza di ulteriore posto auto o box, oltre al 1°; 10. Presenza di impianto di condizionamento; 11. Presenza di impianti sportivi di pertinenza; 12. Presenza di dotazione di mobilio; 13. Presenza di doppi servizi; 14. Presenza di allacciamento alla rete gas; 15. Presenza di porta blindata; 16. Presenza di doppi vetri. 17. Allacciamento alla rete fognaria. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto coperto; 2. Presenza di cortile comune; 3. Presenza di 1 cantina o sottotetto o soffitta; 4. Presenza di impianto di acqua corrente; 5. Presenza di impianto di riscaldamento; 6. Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano - 3° f.t.); 7. Presenza di area verde di pertinenza; 8. Presenza di posto auto scoperto ; 9. Presenza di ulteriore posto auto o box, oltre al 1°; 10. Presenza di impianto di condizionamento; 11. Presenza di impianti sportivi di pertinenza; 12. Presenza di dotazione di mobilio; 13. Presenza di doppi servizi. 14. Presenza di allacciamento alla rete gas; 15. Presenza di porta blindata; 16. Presenza di doppi vetri. 17. Allacciamento alla rete fognaria. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto coperto; 2. Presenza di cortile comune; 3. Presenza di 1 cantina o sottotetto o soffitta; 4. Presenza di impianto di acqua corrente; 5. Presenza di impianto di riscaldamento; 6. Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano - 3° f.t.); 7. Presenza di area verde di pertinenza; 8. Presenza di posto auto scoperto ; 9. Presenza di ulteriore posto auto o box, oltre al 1°; 10. Presenza di impianto di condizionamento; 11. Presenza di impianti sportivi di pertinenza; 12. Presenza di dotazione di mobilio; 13. Presenza di doppi servizi. 14. Presenza di allacciamento alla rete gas; 15. Presenza di porta blindata; 16. Presenza di doppi vetri. 17. Allacciamento alla rete fognaria.
DAL 01.01.1955 AL 31.12.1988 compresi.	da L. 40.000 a L. 90.000	da L. 35.000 a L. 83.000	da L. 30.000 a L. 75.000
FINO AL 31.12.1954	Da L. 30.000 a L. 80.000	Da L. 25.000 a L. 75.000	Da L. 20.000 a L. 70.000

VARIAZIONI PER SUPERFICI IN METRI QUADRI UTILI NON COMPRESSE TRA 61 E 100-

- SUPERFICI IN METRI QUADRI UTILI OLTRE A 100: i valori massimi di cui sopra sono ridotti del 10 %
- SUPERFICI IN METRI QUADRI UTILI OLTRE A 120: i valori massimi di cui sopra sono ridotti del 15 %
- SUPERFICI IN METRI QUADRI UTILI OLTRE A 140: i valori massimi di cui sopra sono ridotti del 20 %
- SUPERFICI IN METRI QUADRI UTILI INFERIORI A 61: i valori massimi di cui sopra possono essere aumentati del 20 %
- SUPERFICI IN METRI QUADRI UTILI INFERIORI A 51: i valori massimi di cui sopra possono essere aumentati del 30 %
- SUPERFICI IN METRI QUADRI UTILI INFERIORI A 41: i valori massimi di cui sopra possono essere aumentati del 50 %

TABELLA ONERI ACCESSORI
 CONCORDATA TRA CONFEDILIZIA E SUNIA-SICET-UNIAT
 REGISTRATA IL A ROMA
 RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

AMMINISTRAZIONE		di scarico			C
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari	C		C
		Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L		C
		Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti			C
ASCENSORE		Sostituzione di marmi, cornimano, ringhiere	L		C
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	C	Manutenzione ordinaria di pareti, cornimano, inghiere di scale e locali comuni			C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni			C
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	Installazione e sostituzione di serrature	L		C
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione	C	Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati			C
Tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio	L	Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L		C
Ispezioni e collaudi	C	Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo			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	PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO			
Ricarico pressione del serbatoio	C	Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L		
Ispezioni, collaudi e lettura contatori	C	Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti			C
		Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario			C
IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI		Rifacimento di chiavi e serrature			C
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L	Tinteggiatura di pareti			C
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione	C	Sostituzione di vetri			C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L	Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico			C
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme	C	Verniciatura di opere in legno e metallo			C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L	Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	L		
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni	C				
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L	PORTIERATO			
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	C	Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da ccnl	L10%	C90%	
		Materiale per le pulizie			C
IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA		Eventuale alloggio del portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista nel ccnl).	L10%	C90%	
Installazione e sostituzione degli impianti	L	Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	Manutenzione straordinaria della guardiola			L
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario	C				
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale	C	PULIZIA			
Letture dei contatori	C	Spese per l'assunzione dell'addetto			L
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	C	Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da ccnl			C
		Spese per il conferimento dell'appalto a ditta			L
IMPIANTI SPORTIVI		Spese per le pulizie appaltate a ditta			C
Installazione e manutenzione straordinaria	L	Materiale per le pulizie			C
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)	C	Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L		C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)	C	Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia			C
		Derattizzazione e disinfezione dei locali legati alla raccolta delle immondizie			C
IMPIANTO ANTINCENDIO		Disinfezione di bidoni e contenitori di rifiuti			C
Installazione e sostituzione dell'impianto	L	Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva			C
Acquisti degli estintori	L	Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L		C
Manutenzione ordinaria	C	Sacchi per la preraccolta dei rifiuti			C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	C				
		SGOMBERO NEVE			
IMPIANTO TELEVISIVO		Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso			C
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	L				
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato	C				
		<i>Per le voci non concordate, nella presente tabella si rinvia alle norme di legge vigenti e agli usi locali.</i>			
PARTI COMUNI		LEGENDA			
Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L	L = locatore			
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne		C = conduttore			

Il locatore

nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale

creto-legge 21 marzo 1978, n. 59, modificata dalla legge 18

ALLEGATO -3-

Si conviene che, nel calcolo della superficie utile effettiva, sia ammesso uno scarto di tolleranza del 3 % (tre per cento) per eccesso o per difetto senza che ciò comporti revisioni o variazioni di canone.

In caso di locali mansardati\sottotetti ecc..., i metri quadri utili saranno riferiti unicamente a quella parte di locali che sia conforme ai requisiti previsti dalla Legge Regionale **6 agosto 1998 n. 21** della Regione Piemonte per il recupero dei sottotetti, e che sia considerabile "abitabile" agli effetti di tale normativa.



MODELLO "A" - CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO -
ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431

Il/La Sig./Soc. (1)

di seguito denominato/a locatore, (assistito/a da (3)
in persona di)

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig. (1).....

di seguito denominato/a conduttore identificato/a mediante (2)

(assistito/a da (3), in persona di
) che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in
via n. civico
piano scala int..... composta di n.vani, oltre cucina e servizi, e
dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in
comune o meno, ecc. indicare quali)

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

TABELLE MILLESIMALI

Proprietà:

riscaldamento:

acqua:

altre:

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma , D.L. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla L. 8
agosto 1992, n. 359) CODICE FISCALE del locatore C.F.

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:.....

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

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

- 1) Il contratto è stipulato per la durata di anni (4) 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 é 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 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e
con le modalità di cui all'articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle
parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al
rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare
all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto
é rinnovato tacitamente alle medesime 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 la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di
disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni
di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità
dell'ultimo canone di locazione percepito.
- 2) Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a
mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.
- 3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e

delle persone attualmente con lui conviventi:

Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

4) Il canone annuo di locazione secondo quanto stabilito dall'Accordo definito tra APPE-CONFEDILIZIA, APPC, ASSPI, CONFAPPI,, UPPI \ SICET, SUNIA, UNIAT e depositato in data

.....presso il Comune di è convenuto in lire /euro, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero ---, in n. 12 rate eguali anticipate di lire

ciascuna, scadenti il giorno 5 del mese. Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri: secondo quanto stabilito dall'articolo B-1 del capitolo I° dell'Accordo: a tal fine le parti si danno atto che:

- circa l'area omogenea, l'unità immobiliare de quo è individuata in area omogenea unica allegata all'accordo territoriale depositato;

- Circa i valori, per l'unità immobiliare de quo, si è preso in considerazione l'allegato 1 dell'accordo territoriale;

- che l'unità immobiliare viene collocata nella fascia "....." per l'anno di costruzione e nella fascia "unità immobiliare di dotazioni" caratterizzata dalla presenza di degli elementi di riferimento previsti in allegato 1 dell'accordo territoriale, ad ogni effetto dandosi atto le parti che sono presenti nell'unità immobiliare de quo n..... degli elementi (e precisamente quelli individuati ai n. dell'accordo territoriale);

- che per tale area omogenea e relativa subfascia, l'accordo territoriale prevede che il valore di locazione possa essere contenuto tra lire e lire annuali a metro quadro utile (come definito in art. C1 e C2 dell'accordo territoriale);

- considerato che la superficie dell'unità immobiliare de quo viene concordemente dalle parti individuata in mq.\utili e che il valore a mq.\utile\anno conseguentemente applicato rispetta i valori minimi e massimi di sub-fascia;

ovvero dall'articolo ---- del decreto Ministri Lavori Pubblici e Finanze ex articolo 4 comma 3 legge 431/98.

Nel caso in cui l'accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata che comunque non potrà superare il 75% della variazione Istat: A tal fine le parti si danno espressamente atto che l'art. B-2 dell'accordo territoriale prevede l'aggiornamento -in modo automatico- di cui sopra nella misura del 75 %.

5) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n 392.

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

7) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 C.C. di quanto segue :

8) Il conduttore non potrà 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.

9) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o

indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

10) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di lire / euro pari a mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ALTRE FORME DI GARANZIA:

11) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori allegata all'Accordo di cui al punto 4).

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali.

In una col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

12) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere 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, sulla delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condòmini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

13) Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore - in caso di inosservanza - autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve e eccezioni di legge.

14) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità:

15) Il conduttore *ha/non ha* diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo l'art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

16) Il conduttore *ha/non ha* diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

17) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

18) A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

19) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

[Handwritten signatures and initials on the right margin]

20) 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 31 dicembre 1996, n. 675).

21) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale ex articolo 4 comma 1 legge 431/98 del 08.02.99, al decreto dei Ministri e dei Lavori Pubblici e delle Finanze ex articolo 4 comma 2 legge 431/98 del 05.03.99, all'Accordo di cui al punto 4) (eventualmente al decreto Ministri Lavori Pubblici e Finanze ex articolo 4 comma 3 legge 431/98 emesso il --) alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 n° 392, della legge 9/12/1998 n°431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

22) Le parti di comune accordo potranno adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione e esecuzione del presente contratto la Commissione di Conciliazione stragiudiziale paritetica istituita tra le Associazioni firmatarie dell'accordo territoriale, nell'ambito dell'Accordo di cui al punto 4): a tal fine, ai sensi dell'art. H del capitolo I° dell'accordo territoriale le parti precisamente convengono che ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi - sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo - che svolgerà eventualmente funzioni di presidente -, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione».

23) La conclusione del presente contratto - fatto salvo l'esercizio del diritto di prelazione ove concesso, ovvero a termini dell'art. 3, comma 1, legge 431/98 - non comporta di per sé il trasferimento al locatario, con o senza corrispettivo, di quanto locato (art. 121, comma 4 lett. F) d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385).

24) ALTRE PATTUZIONI:

Letto, approvato e sottoscritto

Asti,

Il locatore :

Il conduttore:

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5),7),9), 10), 11), 12), 15), 20), 21), 23), 24).

Il locatore :

Il conduttore :

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

NOTE

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

(2) 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'art. 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'art. 7 del decreto legislativo n° 286/1998.

(3) Assistenza facoltativa.

(4) La durata minima è di anni tre.

MODELLO "B" - CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO AD USO ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA -

ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431

Il/La Sig./Soc. (1)

di seguito denominato\la locatore, (assistito\la da (3)
in persona di)

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig. (1).....

di seguito denominato/a conduttore identificato/a mediante (2)

(assistito/a da (3), in persona di
.....) che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in
..... via n. civico
pianoscalaint..... composta di n.vani, oltre cucina e servizi, e
dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in
comune o meno, ecc. indicare quali)

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

TABELLE MILLESIMALI

Proprietà:

riscaldamento:

acqua:

altre:

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma , D.L. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla L. 8 agosto 1992, n. 359) CODICE FISCALE del locatore C.F.

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:.....

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

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di mesi (4) dal al
..... allorché, fatto salvo quanto previsto dal punto 2), cesserà senza
bisogno di disdetta alcuna, e il locatore nel rispetto di quanto previsto dalla Convenzione
Nazionale firmata in data 08.02.99, dall'articolo 2 comma 2 del Decreto dei Ministri dei Lavori
Pubblici e Finanze del 05.03.99 pubblicato in G.U. serie gen. 67, del 22.03.99, dall'articolo A\I
dell'Accordo territoriale tra APPE-CONFEDILIZIA, APPC, ASSPI, CONFAPPI, UPPI, \ SICET,
SUNIA, UNIAT, depositato il presso il Comune di
dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

2) Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi dell'evento e della dichiarazione che ha
giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata A/R
da inviarsi al conduttore nel termine di giorni prima della scadenza del contratto. In caso di
mancato invio della lettera ovvero di venir meno delle condizioni che hanno giustificato la

transitorietà, il contratto si intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2 comma 1 della legge 431/98.

In ogni caso ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi espressamente dichiarati nel contratto il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2 comma 1 legge 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

3) Ai sensi di quanto previsto dall'articolo dell'Accordo di cui al punto 1) le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente imesi per il seguente motivo

.....
.....
che documenta allegando al presente contratto

4) Nel caso previsto dall'articolo 2, il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno prima.

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

Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

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

7) Il canone annuo di locazione è stabilito in lireeuro, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero in n. rate eguali anticipate di lire ciascuna, scadenti il Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei criteri e parametri previsti dalla legge 431/98, dal D.M. 05.03.99, dall'Accordo Territoriale di cui all'art. 1, tutti in quanto applicabili al comune ove è ubicato l'immobile oggetto del presente contratto.

8) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n. 392.

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

10) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 del C.C. di quanto segue:

.....
.....
ovvero come da allegato Verbale di Consegna.

11) Il conduttore non potrà 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.

12) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o

indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

13) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di lire _____ / euro _____ pari a _____ mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ALTRE FORME DI GARANZIA

_____ 14) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori allegata all'Accordo di cui al punto 1).

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le rispettive organizzazioni sindacali (Sunia-Sicet-Uniat).

In una col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

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

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condòmini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

16) Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore - in caso di inosservanza -autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve eccezioni di legge

17) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità:

18) Il conduttore ha/non ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo l'art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

19) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che hanno prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

20) A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li

The right margin of the document contains several handwritten signatures and initials. At the top, there is a signature that appears to be 'M. N.'. Below it, there are several other signatures, some of which are more stylized and less legible. These signatures are written in dark ink and are positioned vertically along the right edge of the page.

occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

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

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

23) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale ex articolo 4 comma 1 legge 431/98 del 09.12.98, al decreto dei Ministri e dei Lavori Pubblici e delle Finanze ex articolo 4 comma 2 legge 431/98 del 05.03.99, all'Accordo di cui al punto 1) (eventualmente al decreto Ministri Lavori Pubblici e Finanze ex articolo 4 comma 3 legge 431/98 emesso il) alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 n° 392, della legge 9/12/1998 n°431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

24)) Le parti di comune accordo potranno adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione e esecuzione del presente contratto la Commissione di Conciliazione stragiudiziale paritetica istituita tra le Associazioni firmatarie dell'accordo territoriale, nell'ambito dell'Accordo di cui al punto 4): a tal fine, ai sensi dell'art. H del capitolo I° dell'accordo territoriale le parti precisamente convengono che ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi - sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo - che svolgerà eventualmente funzioni di presidente -, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione».

25) ALTRE PATTUZIONI

Letto, approvato e sottoscritto

_____, li _____

Il locatore _____

Il conduttore _____

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5) 7), 8), 10), 11), 12), 13), 15), 16), 20), 21), 22), 24) e 25).

Il locatore _____

Il conduttore _____

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

NOTE

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

(2) 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'art. 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'art. 7 del decreto legislativo n. 286/1998.

(3) Assistenza facoltativa. (4) La durata minima è di mesi uno e quella massima é di mesi diciotto.

