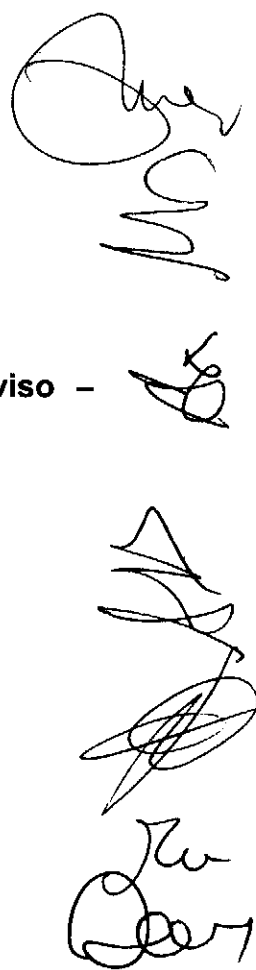


16/07/15

ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI TREVISO

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



Fra le seguenti organizzazioni:

- A.P.E. Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Treviso - Confedilizia**, in persona del Presidente Geom. Marcello Furlan
- U.P.P.I.**, in persona del Presidente Avv. Marzio Bolondi
- A.S.P.P.I.**, in persona del Presidente Avv. Andrea Gatto
- CONFAPPI**, in persona del Presidente Dr.ssa Ines Durante
- S.U.N.I.A.**, in persona del Delegato Provinciale Dr.ssa Alessandra Gava
- S.I.C.E.T.**, in persona del Delegato Provinciale Sig. Danilo Marangon
- U.N.I.A.T.**, in persona del Delegato Provinciale Sig. Mario Tozzato

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 Treviso.

Sono stati presi in esame alcuni dati relativi al territorio comunale, come di seguito elencati:

- superficie territoriale: 55 Km²
- popolazione residente: 83.609
- lunghezza delle strade interne al centro abitato: 376,00 Km.
- lunghezza delle strade esterne al centro abitato: 101,00 Km.
- lunghezza complessiva rete stradale: 477,00 Km.

Sono stati altresì considerati:

- lo sviluppo urbanistico, attraverso l'analisi dei Piani Urbanistici Attuativi, dagli anni '80 ad oggi, realizzati e ancora in itinere presenti sul territorio comunale;
- la perimetrazione dei Quartieri istituzionali definiti dal Settore Statistica del Comune di Treviso, le Sezioni di Censimento e le Zone ISTAT.

E' stato tenuto conto di quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 30.12.2002.

In applicazione di quanto sopra, il territorio del Comune di Treviso viene suddiviso in tre zone omogenee:

- **Zona A** – evidenziata con colore rosso - corrispondente ai Quartieri SS. Quaranta, Altinia, Oltre Cagnan e Frà Giocondo;
- **Zona B** – evidenziata con colore giallo - corrispondente ai Quartieri Fiera, S. Maria del Rovere, S. Artemio, S. Zeno, S. Lazzaro, S. Antonino e Chiesa Votiva;
- **Zona C** – evidenziata con colore verde - corrispondente ai Quartieri S. Bona, S. Pelaio, Monigo, S. Liberale, S. Paolo/S. Giuseppe, S. Angelo e Canizzano;

come individuate e meglio rappresentate nell'elaborato planimetrico del 26/06/2015, redatto con l'ufficio Sistemi Informativi Territoriali (S.I.T.) del Comune di Treviso (Allegato "A").

Non vengono individuate zone di particolare degrado o fabbricati degradati in quanto, per la determinazione del relativo canone, le parti contraenti terranno conto degli elementi caratterizzanti ciascuna unità immobiliare.

Per le tre zone omogenee, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni, come da allegato "B" (valore mq./annuo).

Si precisa che per gli immobili ubicati fuori mura nei Quartieri della Zona A, i valori massimi di cui alla predetta tabella subiranno una riduzione del 10%. Per gli immobili ubicati oltre la tangenziale nei Quartieri S. Zeno, S. Lazzaro, S. Antonino e Chiesa Votiva (in Zona B), i valori massimi di cui alla predetta tabella subiranno una riduzione del 10%.

La superficie dell'unità immobiliare concessa in locazione (più oltre indicata come "superficie utile complessiva") è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità abitativa;
- b) il 50% della superficie dell'autorimessa; il 100% per l'autorimessa in Zona A entro le mura;
- c) il 25% della superficie del posto macchina in garage comune;
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze o portici, cantine, soffitte, lavanderie;
- e) il 15% della superficie scoperta in uso esclusivo (con incidenza del 50% della superficie massima dell'alloggio), compresa quella relativa al posto auto esclusivo su area scoperta.

Le superfici di cui alle lett.re a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Alla superficie di cui alla lett. a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,40 per l'unità abitativa di superficie inferiore a mq. 40;
- b) 1,30 per l'unità abitativa di superficie compresa fra mq. 40,01 e mq. 50;
- c) 1,20 per l'unità abitativa di superficie compresa fra mq. 50,01 e mq. 60;
- d) 1,10 per l'unità abitativa di superficie compresa fra mq. 60,01 e mq. 70;
- e) 1,00 per l'unità abitativa di superficie compresa fra mq. 70,01 e mq. 110;
- f) per l'unità abitativa di superficie superiore a mq. 110 andrà calcolata una riduzione del 15% della superficie eccedente i mq. 110.

I metri quadrati utili dell'unità immobiliare sono calcolati sulla base della sua superficie convenzionale 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 oscillazione di cui all'allegato B, tenuto conto del numero degli elementi caratterizzanti presenti nell'unità immobiliare, nonché dell'anno di costruzione, di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria che abbia comportato tutti i seguenti interventi: rifacimento impianti elettrico, termico ed idraulico, sostituzione pavimenti e serramenti. Il tutto come da allegato B.

Si precisa che per gli immobili in classe energetica "A" o "B" i valori massimi subiranno un aumento del 10%.

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato "B" subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del due per cento per i contratti di durata di quattro anni, del quattro per cento per i contratti di durata di cinque anni e del sei per cento per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per gli immobili arredati i valori minimi e massimi come sopra specificati, potranno essere aumentati del 20% (venti per cento). Detto incremento sarà elevato al 25% (venticinque per cento) ove l'arredamento sia comprensivo degli elettrodomestici (frigorifero, forno, piano cottura e lavatrice). L'incremento riferito all'arredo non si renderà peraltro applicabile ove l'arredamento non sia sufficiente alla vivibilità.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98 le fasce di oscillazione di cui all'allegato "B" subiranno, nei valori massimi, un aumento del venticinque per cento, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

Handwritten signatures and initials in the right margin, including a large stylized signature at the top, a signature below it, and initials 'Ru' and 'De' further down.

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 Treviso.

Ai fini dell'art. 2, comma 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 dei contratti agevolati, per le zone corrispondenti all'intero territorio del Comune di Treviso, incrementati ulteriormente del 10% (dieci per cento).

Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, 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 per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore; 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 su indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98, e art. 3, D.M. 30.12.2002)

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

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 dei contratti agevolati, per le zone corrispondenti all'intero territorio del Comune di Treviso, incrementati ulteriormente del 5% (cinque per cento).

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98 le fasce di oscillazione di cui all'allegato "B" subiranno, nei valori massimi, un aumento del venticinque per cento, a valere per l'intera durata contrattuale.

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

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione Istat.

Revisione del presente accordo

- Le organizzazioni firmatarie del presente accordo si impegnano, qualora lo ritenessero necessario, di rivedere annualmente -entro il mese di giugno di ogni anno- i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di ciascuna zona, ai fini della stipula di nuovi contratti.
- A decorrere dall'1/7/2018 i valori massimi della tabella di cui all'Allegato B saranno aumentati con applicazione della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati, accertati dall'ISTAT, verificatasi agli indici dei rispettivi mesi di maggio.
- Il presente accordo annulla e sostituisce tutti i precedenti.

Il presente Accordo viene depositato presso la Segreteria generale del Comune di Treviso a cura dell'Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Treviso – Confedilizia.

Letto, confermato e sottoscritto in data 16 luglio 2015 dalle Organizzazioni stipulanti:

A.P.E. Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Treviso – Confedilizia, in persona del Presidente Geom. Marcello Furlan


U.P.P.I., in persona del Presidente Avv. Marzio Bolondi

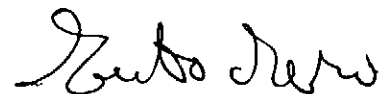
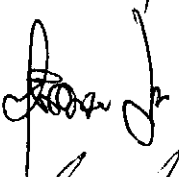
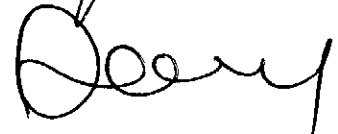
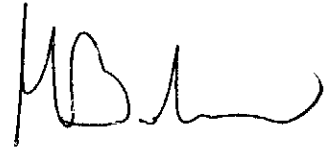
A.S.P.P.I., in persona del Presidente Avv. Andrea Gatto

CONFAPPI, in persona del Presidente Dr.ssa Ines Durante

S.U.N.I.A., in persona del Delegato Provinciale Dr.ssa Alessandra Gava

S.I.C.E.T., in persona del Delegato Provinciale Sig. Danilo Marangon

U.N.I.A.T., in persona del Delegato Provinciale Sig. Mario Tuzzato



I valori sono espressi in EURO per MQ./ANNUO

ANNO DI COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE (1)

ALLEGATO A	1^a Subfascia	2^a Subfascia	3^a Subfascia
	UNITA' IMMOBILIARE DI PARTICOLARI DOTAZIONI Caratterizzata dalla presenza di almeno 7 dei seguenti elementi di riferimento	UNITA' IMMOBILIARE DI PARTICOLARI DOTAZIONI Caratterizzata dalla presenza di almeno 5 dei seguenti elementi di riferimento	UNITA' IMMOBILIARE DI PARTICOLARI DOTAZIONI Caratterizzata dalla presenza fino a 4 dei seguenti elementi di riferimento
	1. impianto di riscaldamento completo di elementi radianti e conforme alle vigenti norme di legge 2. allacciamento alla rete gas 3. unità immobiliare in edificio dotato di ascensore 4. doppi servizi 5. doppi vetri (vetrocamera o controfinestre) 6. portoncino d'ingresso blindato 7. terrazza 8. cantina, soffitta o sottotetto 9. garage o posto auto in uso esclusivo 10. area scoperta in uso esclusivo 11. area a verde e/o cortile in uso comune (min. mq. 20 per unità) 12. fabbricato in edificio fino ad un massimo di 8 unità abitative	1. impianto di riscaldamento completo di elementi radianti e conforme alle vigenti norme di legge 2. allacciamento alla rete gas 3. unità immobiliare in edificio dotato di ascensore 4. doppi servizi 5. doppi vetri (vetrocamera o controfinestre) 6. portoncino d'ingresso blindato 7. terrazza 8. cantina, soffitta o sottotetto 9. garage o posto auto in uso esclusivo 10. area scoperta in uso esclusivo 11. area a verde e/o cortile in uso comune (min. mq. 20 per unità) 12. fabbricato in edificio fino ad un massimo di 8 unità abitative	1. impianto di riscaldamento completo di elementi radianti e conforme alle vigenti norme di legge 2. allacciamento alla rete gas 3. unità immobiliare in edificio dotato di ascensore 4. doppi servizi 5. doppi vetri (vetrocamera o controfinestre) 6. portoncino d'ingresso blindato 7. terrazza 8. cantina, soffitta o sottotetto 9. garage o posto auto in uso esclusivo 10. area scoperta in uso esclusivo 11. area a verde e/o cortile in uso comune (min. mq. 20 per unità) 12. fabbricato in edificio fino ad un massimo di 8 unità abitative

ZONA A (CENTRALE PREGIATA)

DA 01/01/2006	DA € 129,00 AD € 61,00	DA € 111,00 AD € 52,00	DA € 91,00 AD € 44,00
DA 1.1.1991 AL 31/12/2005	DA € 116,00 AD € 57,00	DA € 100,00 AD € 49,00	DA € 81,00 AD € 41,00
DA 1.1.1970 AL 31.12.90 compresi	DA € 99,00 AD € 52,00	DA € 85,00 AD € 45,00	DA € 71,00 AD € 36,00
FINO AL 31.12.1969	DA € 81,00 AD € 44,00	DA € 70,00 AD € 36,00	DA € 58,00 AD € 31,00

ZONA B (SEMICENTRALE)

DA 01/01/2006	DA € 104,00 AD € 49,00	DA € 90,00 AD € 43,00	DA € 74,00 AD € 39,00
DA 1.1.1991 AL 31/12/2005	DA € 93,00 AD € 46,00	DA € 80,00 AD € 40,00	DA € 66,00 AD € 36,00
DA 1.1.1970 AL 31.12.90 compresi	DA € 79,00 AD € 40,00	DA € 67,00 AD € 36,00	DA € 56,00 AD € 28,00
FINO AL 31.12.1969	DA € 65,00 AD € 33,00	DA € 56,00 AD € 28,00	DA € 46,00 AD € 23,00

ZONA C (PERIFERICA)

DA 01/01/2006	DA € 85,00 AD € 41,00	DA € 74,00 AD € 35,00	DA € 65,00 AD € 30,00
DA 1.1.1991 AL 31/12/2005	DA € 75,00 AD € 38,00	DA € 66,00 AD € 33,00	DA € 58,00 AD € 28,00
DA 1.1.1970 AL 31.12.90 compresi	DA € 65,00 AD € 33,00	DA € 58,00 AD € 28,00	DA € 51,00 AD € 23,00
FINO AL 31.12.1969	DA € 56,00 AD € 28,00	DA € 52,00 AD € 23,00	DA € 44,00 AD € 18,00

PRECISAZIONI RELATIVE ALLA TABELLA ALLEGATO "B"

(1) Qualora sull'immobile oggetto della locazione siano stati effettuati lavori di manutenzione straordinaria (rifacimento impianti elettrico, termico ed idraulico, sostituzione pavimenti e serramenti), ai fini della vetustà andrà tenuto conto dell'anno di esecuzione di tali interventi, equiparandolo all'anno di costruzione o ristrutturazione.

Perimetrazione zona di Treviso in quartieri

Zona A SS. Quaranta, Altinia
Oltre Cagnan
Fra' Giocondo

con riduzione dei valori stabiliti nella misura del 10% per gli immobili situati fuori mura

Zona B Fiera, Selvana
S. Maria del Rovere, S. Artemio
S. Zeno, S. Lazzaro, S. Antonino, Chiesa Votiva

con riduzione dei valori stabiliti nella misura del 10% per gli immobili situati oltre la tangenziale (per l'ultimo quartiere indicato)

Zona C S. Bona, S. Pelaio
Monigo, S. Liberale, S. Paolo e S. Giuseppe
S. Angelo, Canizzano

Per tutti gli immobili in classe energetica A e B riconosciuto aumento del 10% dei valori di cui a tabella a parte (a prescindere dalla zona)

Locazione abitativa agevolata
Tipo di contratto
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

Il/La sig./soc. [1] _____
Codice fiscale n. _____ nato a _____
il _____ e domiciliato in _____
Via _____, di seguito denominato locatore, (assistito/a da [2]
_____ in persona di _____)

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al/alla sig./soc. [1] _____
Codice fiscale n. _____ nato a _____
il _____ e domiciliato in _____
Via _____, di seguito denominato 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 **VITTORIO VENETO**
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 e delle pertinenze:

b) codice fiscale del locatore _____

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Le parti dichiarano di essere a conoscenza dell'obbligo di dotare le porzioni immobiliari in oggetto dell'attestato di
certificazione energetica previsto dai D. Lsg. 19.08.2005 n. 192, D. Lsg. 29.12.2006 n. 311 e Legge 06.08.2008 n. 133.

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 del 1998, 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 disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2

Canone.

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra le Associazioni APE, UPPI, APPC, ASPPI, CONFAPPI, SUNIA, SICET, UNIAT e depositato il 06.07.2006 presso il Comune di VITTORIO VENETO, 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.

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 del 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 del 1978, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8

Recesso del conduttore.

È 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, fate salve le eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del D.P.R. n. 412 del 1993, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato decreto del Presidente della Repubblica.

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 n. 431/1998, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 15

Varie.

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

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D. Lgs del 30/06/2003 n. 196).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviato a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalla legge n. 392 del 1978 e dalla legge n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 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 _____

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 del 1998.

[4] Cancellare la parte che non interessa.

[5] La durata minima è di anni tre.

Locazione abitativa per studenti universitari

Tipo di contratto

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 2)

Il/La sig./soc. [1] _____

Codice fiscale n. _____ nato a _____

il _____ e domiciliato in _____

Via _____, di seguito denominato locatore, (assistito/a da [2]
_____ in persona di _____)

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al/alla sig./soc. [1] _____

Codice fiscale n. _____ nato a _____

il _____ e domiciliato in _____

Via _____, di seguito denominato 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 VITTORIO VENETO

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 e delle pertinenze:

b) codice fiscale del locatore _____

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Le parti dichiarano di essere a conoscenza dell'obbligo di dotare le porzioni immobiliari in oggetto dell'attestato di certificazione energetica previsto dai D. Lsg. 19.08.2005 n. 192, D. Lsg. 29.12.2006 n. 311 e Legge 06.08.2008 n. 133.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

Durata.

Il contratto è stipulato per la durata di _____ mesi [5], dal _____ al _____

Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno tre mesi prima della data di scadenza del contratto.

Articolo 2

Natura transitoria.

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431

del 1998, tra le Associazioni APE, UPPI, APPC, ASPPI, CONFAPPI, SUNIA, SICET, UNIAT,

depositato il 06.07.2006 presso il Comune di VITTORIO VENETO ,

le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di

abitare l'immobile per un periodo non eccedente i _____ frequentando il corso di studi

di _____ presso l'Università di _____

Articolo 3

Canone.

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo di cui all'articolo 2 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].

Articolo 4

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 [6], non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia: _____

_____ [4].

Articolo 5

Oneri accessori.

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431 del 1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato E.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Articolo 6

Spese di bollo e di registrazione.

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

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

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 7

Pagamento, risoluzione e prelazione.

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

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene/non viene [5] concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 8

Uso.

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

Articolo 9

Recesso del conduttore.

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

Articolo 10

Consegna.

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deterioramento 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 11

Modifiche e danni.

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli

da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 12

Assemblee.

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

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

Articolo 13

Impianti.

Il conduttore - in caso 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 D.P.R. n. 412 del 1993, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso decreto del Presidente della Repubblica.

Articolo 14

Accessi.

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

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi ovvero con le seguenti modalità:

[4]

Articolo 15

Commissione di conciliazione.

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431 del 1998, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 16

Varie.

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

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D. Lgs del 30/06/2003 n. 196).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalla legge n. 392 del 1978 e dalla legge n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 e agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

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

Il locatore _____

Il conduttore _____

NOTE

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

[2] L'assistenza è facoltativa.

[3] Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286 del 1998.

[4] Cancellare la parte che non interessa.

[5] La durata minima è di sei mesi e quella massima di trentasei mesi.

[6] Massimo tre mensilità.

Locazione abitativa di natura transitoria
Tipo di contratto
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

Il/La sig./soc. [1] _____
Codice fiscale n. _____ nato a _____
il _____ e domiciliato in _____
Via _____, di seguito denominato locatore, (assistito/a da [2]
_____ in persona di _____)

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al/alla sig./soc. [1] _____
Codice fiscale n. _____ nato a _____
il _____ e domiciliato in _____
Via _____, di seguito denominato 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 **VITTORIO VENETO**
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 e delle pertinenze:

b) codice fiscale del locatore _____

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Le parti dichiarano di essere a conoscenza dell'obbligo di dotare le porzioni immobiliari in oggetto dell'attestato di certificazione energetica previsto dai D. Lsg. 19.08.2005 n. 192, D. Lsg. 29.12.2006 n. 311 e Legge 06.08.2008 n. 133.

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 del 1998 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'allegato C - e dall'Accordo tra le Associazioni APE, UPPI, APPC, ASPPI, CONFAPPI, SUNIA, SICET, UNIAT, e depositato il 06.07.2006 presso il Comune di VITTORIO VENETO, 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 del 1998. In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisitato 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 riacquisitato 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 del 1998 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 APE, UPPI, APPC, ASPPI, CONFAPPI, SUNIA, SICET, UNIAT, depositato il 06.07.2006 presso il Comune di VITTORIO VENETO , 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].

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 sia 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 del 1998.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. 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 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 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 del 1978.

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 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 del 1978, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 10

Recesso del conduttore.

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite 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'unità immobiliare, 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 D.P.R. n. 412 del 1993, 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 intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi 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 n. 431 del 1998, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 17

Varie.

A tutti gli effetti del presente contratto, 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 (D. Lgs del 30/06/2003 n. 196).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalla legge n. 392 del 1978 e dalla legge n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 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, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del presente contratto.

Il locatore _____

Il conduttore _____

NOTE

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

[2] L'assistenza è facoltativa.

[3] Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286 del 1998.

[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.