

**ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI TERNI
IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N.431, E DEL DECRETO
MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 5 MARZO 1999**

Fra le seguenti organizzazioni:

rappresentanti della proprietà edilizia

ASPPI CONFEDILIZIA-APE di Terni

nella persona del Presidente nella persona del Presidente

Avv. Mario Mobilio Avv. Andrea Messi

rappresentanti dei conduttori

SUNIA - nella persona del Segretario Provinciale Rossano Iannoni;

UNIAT — nelle persone del Segretario Nazionale Osvaldo Baciucco e del Segretario

Provinciale Siro Desantis.

SICET - nella persona del Segretario Provinciale Paolo Bacocco.

e con l'intervento — per la parte relativa ai contratti di locazione di natura transitoria afferenti agli studenti universitari — dei loro rappresentanti nelle persone di:

Roberto Sinibaldi

Dimitri Menecali

Si conviene e si stipula quanto segue:

PREMESSA

Nel corso della trattativa le Associazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, presenti sul territorio e firmatarie del presente accordo, hanno sviluppato relazioni su un piano di reciproca lealtà e trasparenza, avendo inizialmente individuato scopi comuni, pur nella distinzione dei rispettivi ruoli e degli interessi economici e sociali rappresentati.

Le Associazioni si sono preposte di creare le condizioni per:

- la immissione sul mercato locativo di ulteriori immobili;
- invogliare all'investimento immobiliare le famiglie e le imprese che ne hanno la potenzialità;
- migliorare la qualità del patrimonio abitativo Ternano per adeguarsi alle nuove norme fiscali.

Si è prefigurato, utilizzando la proposta Comunale delle microzone, un livello del canone di locazione remunerativo per i proprietari, in virtù delle agevolazioni fiscali previste dalla legge e conveniente per i conduttori vista la riduzione dal normale canone libero a prezzo di mercato.

L'attesa riduzione dell'ICI comporterà poi un ulteriore miglioramento delle condizioni sopra indicate; tanto più ampia sarà la riduzione, soprattutto riguardo agli immobili locati in base al nuovo accordo, tanto più evidente sarà il guadagno per tutti.

Per le Associazioni, il sistema così costruito potrà avere una funzione equilibratrice anche sui canoni liberi, determinando una situazione complessiva, nel mercato delle locazioni di

Terni , di reciproco vantaggio per le parti contrattuali, con conseguenze positive anche sui rapporti interpersonali.

Sotto questo profilo le Associazioni si impegnano a proseguire il lavoro in altre sedi, convinte come sono che una regolamentazione equa ed il più possibile completa, del rapporto tra proprietario e conduttore, pur nel rispetto dell'autonomia contrattuale delle parti, contribuisca a creare una comunità più civile se non più felice.

Le Associazioni hanno preso atto che il D.M.5 Marzo 1999 stabilisce che gli accordi locali devono individuare le fasce d'oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, le parti private, tenendo conto delle caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, possono concordare il canone per i singoli contratti.

Gli accordi prevedono tra l'altro, la facoltà per le parti private di concordare una durata del contratto superiore a quella minima prevista dalla legge con la conseguenza, in questo caso, dell'aumento dei valori nelle fasce d'oscillazione dei canoni rapportato all'aumento della durata.

Le Associazioni ritengono necessario, che il Comune di Terni, istituisca un Osservatorio locale della condizione abitativa.

L'attività dell'Osservatorio locale dovrà essere finalizzata alla realizzazione delle seguenti funzioni:

- raccolta e tenuta degli Accordi locali, per renderne possibile la conoscenza a tutti i cittadini interessati;
- banca dati sul sistema abitativo: flussi d'offerta e domanda di abitazioni, ricognizione e organizzazione delle conoscenze sulla condizione abitativa nel territorio ternano;
- banca dati e monitoraggio dei prezzi, sia rispetto ai comparti d'offerta a prezzo "contrattato o convenzionato" che ai settori d'offerta a prezzo "libero"
- raccolta dati e analisi della condizione economico-sociale e dell'incidenza canone/reddito delle famiglie in affitto allo scopo di garantire il necessario supporto informativo per la scelta delle modalità di intervento più efficaci del Fondo Sociale.

Presso l'Osservatorio dovrà essere insediata una Consulta Permanente composta dai rappresentanti del Comune e dai rappresentanti designati delle Organizzazioni sindacali degli inquilini e delle Associazioni della proprietà immobiliare. Alla Consulta dovrà essere demandato l'esercizio delle funzioni di controllo riguardanti l'attuazione e la gestione dei compiti dell'Osservatorio, e di proposta sulle politiche abitative locali.

Le Associazioni invitano il Comune di Terni ad integrare il fondo sociale per le locazioni , con un consistente ed autonomo contributo.

1. locazioni AI SENSI DELL'ART. 2 COMMA 3, LEGGE 431/98

1.1 MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONE NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI SITUATI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI TERNI, IN CONFORMITA' AI CRITERI PREVISTI ALL'ART. 1 DEL D.M. 5 MARZO 1999

Il sistema dei prezzi sul mercato dell'affitto e il sistema dei valori immobiliari per le nuove tariffe d'estimo che saranno definite con il rinnovamento del catasto, in corso di attuazione, potranno offrire, nel prossimo futuro, una base più solida per gli Accordi locali della legge 431/98.

In attesa che questa riforma si compia, si dovrà inevitabilmente mettere capo ad un sistema dei prezzi di riferimento per i regimi di locazione.

Allo stato il contenuto dell'accordo è il seguente.

a) Individuazione delle zone urbane cui riferire i canoni di locazione

Le zone urbane cui devono essere riferiti i canoni di locazione sono delimitate dalle microzone definite dal Comune ai fini della revisione generale degli estimi.

b) Modalità per la definizione dei "valori di riferimento " minimo e massimo dei canoni di locazione

Nell'ambito di ogni microzona è stato definito il valore min. e max. del canone espresso in £./mq. annuo.

Il valore di oscillazione minimo/massimo zona per zona va determinato assumendo la media dei valori di mercato dell'affitto esistenti sul territorio Ternano ed applicando su quest'ultima gli abbattimenti dovuti alle detrazioni fiscali (IRPEF, IRPEG, imposta di registro).

c) Determinazione del "valore effettivo" del canone di locazione

Il canone di locazione per le abitazioni situate in ciascuna microzona verrà determinato in misura effettiva all'atto della stipula del contratto.

Lo stesso potrà essere aggiornato in base alle variazioni accertate dall'ISTAT per le famiglie di impiegati e operai, nella misura massima del 75%.

Le fasce d'oscillazione previste dalla **Tabella A** saranno determinate in base ai criteri stabiliti dalla **Tabella B**.

Alloggio ammobiliato — Il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopraindicati potrà aumentare fino ad un massimo del 30%.

Per appartamento ammobiliato si intende quando la mobilia per consistenza e qualità è idonea all'uso convenuto.

Superficie alloggio — La superficie cui applicare il canone di locazione come sopra definito è:

- fino a 40 mq + 20%;
- da 41 mq a 70 mq +10%;
- da 71 mq a 90 mq 0%;
- da 91 mq a 100 mq -5%;
- oltre 100 mq -10%.

1. la superficie dell'alloggio è quella calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali e degli accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
2. la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, viene computata nella misura :

- del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui al punto 1.;
- del 25% qualora non comunicanti;

1. la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, viene computata nella misura:

- del 30% fino a mq.25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al punto 1.;
- del 15% fino a mq. 25 e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti;

1. la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza

esclusiva della singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 10% fino alla superficie definita nel punto I., e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei punti precedenti, entrano nel computo della superficie utile fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui al punto I.;

d) Accertamento della congruità del canone di locazione

Ognuna delle parti potrà attivare una procedura di accertamento contrattuale o verifica della congruità e conformità del canone all'Accordo locale, valendosi delle rispettive Associazioni, anche nel corso della locazione.

e. Durate contrattuali superiori a tre anni

Qualora le parti contrattuali private abbiano stabilito una durata superiore a quella prevista (tre anni), i valori massimi delle fasce di oscillazione dei canoni di locazione saranno aumentati del 4% per ogni anno superiore a tre, fino ad un massimo del 10%.

1.2 definizione del contratto-tipo

Il "contratto-tipo locale" per le locazioni stipulate in applicazione dell'art. 2, comma 3, della legge 431/98 è integralmente il modello convenuto nella Convenzione nazionale dell'8/02/1998, indicato come "allegato A" del D.M. 5 marzo 1999, con l'aggiunta della clausola prevista alla lett. D del punto precedente.

2. locazioni AI SENSI DELL'ART. 5 COMMA 1, LEGGE 431/98 (usi transitori)

2.1 MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONE NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI SITUATI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI TERNI, IN CONFORMITÀ AI CRITERI PREVISTI ALL'ART. 2 DEL D.M. 5 MARZO 1999

Il canone di locazione dovrà essere stabilito applicando le modalità di cui al precedente paragrafo 1.1 per la determinazione del valore effettivo.

2.2 definizione del contratto-tipo

Il "contratto-tipo locale" per le locazioni stipulate in applicazione dell'art. 5, comma 1, della legge 431/98 è integralmente il modello convenuto nella Convenzione nazionale dell'8/02/1998, indicato come "allegato B" del D.M. 5 marzo 1999, con l'aggiunta della clausola prevista alla lett. D del precedente punto 1.1.

Ai fini della qualificazione della esigenza del locatore e del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto, come previsto dalla clausola n. 1 e dalla clausola n. 3 del contratto-tipo (allegato B) sono individuate le condizioni seguenti.

a) quando il locatore ha necessità di adibire l'immobile ad abitazione propria dei figli, dei genitori o di parenti fino al 2° grado per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli.

b) quando il conduttore ha necessità di abitare l'immobile per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- separazione o divorzio;

- assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o acquisto di abitazione in cooperativa o presso privati entro 18 mesi.

3. locazioni AI SENSI DELL'ART. 5 COMMA 2, LEGGE 431/98 (usi transitori per gli studenti)

3.1 MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONE NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI SITUATI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI TERNI, IN CONFORMITA' AI CRITERI PREVISTI ALL'ART. 3 DEL D.M. 5 MARZO 1999

Il canone di locazione dovrà essere stabilito applicando le modalità di cui al precedente paragrafo 1.1 per la determinazione del valore effettivo.

3.2 definizione del contratto-tipo

Il "contratto-tipo locale" per le locazioni stipulate in applicazione dell'art. 5, comma 2, della legge 431/98 è integralmente il modello convenuto nella Convenzione nazionale dell'8/02/1998, indicato come "allegato C" del D.M. 5 marzo 1999, con l'aggiunta della clausola prevista alla lett. D del precedente punto 1.1.

Nel "contratto-tipo locale" (allegato C) dovranno essere previste, alla clausola n. 4, le seguenti integrazioni:

"In caso di recesso da parte di uno o più conduttori firmatari, in presenza di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammesso il subentro di altra persona nel rapporto di locazione.

Il subentro dovrà essere comunicato al locatore per iscritto da parte del conduttore/i iniziali e del conduttore subentrante, il quale dovrà dichiarare di accettare solidalmente e integralmente i patti contrattuali."

"Indipendentemente dai gravi motivi, è concesso al conduttore/i di recedere dal contratto, dandone preavviso al locatore, quando si verifichi prima della scadenza contrattuale l'interruzione degli studi o il cambio sede universitario."

4. Istituzione di una "Commissione di Conciliazione" Paritetica"

Come previsto dalla Convenzione nazionale dell'8 febbraio 1999, per i contratti di cui all'art. 2 comma 3 e all'art. 5 commi 1e 2, legge 431/98, dovrà essere costituita una Commissione di Conciliazione Paritetica. Alla Commissione di Conciliazione potrà essere demandata la soluzione delle controversie inerenti i contratti di locazione.

4.1 La Commissione di Conciliazione

Il tentativo di conciliazione viene esperito da una Commissione composta pariteticamente da due rappresentanti delle Associazioni di rappresentanza, uno per la proprietà e uno per l'inquilino, designate dalle parti che intendono definire una controversia.

4.2 La domanda di conciliazione

Il procedimento di conciliazione può essere attivato su richiesta di una delle parti, anche attraverso la propria Associazione.

l'istanza, deve contenere le generalità delle parti, l'oggetto della controversia, una sommaria descrizione delle ragioni che l'hanno indotta, le domande della parte e copia del contratto di locazione in corso ed ogni altro eventuale documento ritenuto utile, nonché l'Associazione di cui intende valersi per l'assistenza nel tentativo di conciliazione e che per lo scopo dovrà nominare un proprio rappresentante come componente la Commissione di Conciliazione.

La Commissione si riunisce il giorno stabilito (entro 20 gg. dalla richiesta) alla presenza delle parti, esamina il contenzioso, del caso aggiornando la seduta per l'esame di eventuali perizie o per le conclusioni.

Se il tentativo di conciliazione riesce, viene redatto un verbale di conciliazione sottoscritto dalle parti che ha natura di scrittura privata. Del verbale di conciliazione è fornita copia alle parti.

Gli eventuali oneri fiscali per la registrazione, quando prevista dalla legge, del verbale di conciliazione sono a carico di ciascuna delle parti in eguale misura.

5. modulazione della fiscalita' immobiliare a livello comunale

Allo scopo di facilitare l'immissione sul mercato locativo di altri immobili nel Comune di Terni, si dovrebbe prevedere - nell'ambito dell'autonomia impositiva locale e delle facoltà previste dall'art. 2, comma 4, della legge 431/98 - un riassetto delle aliquote ICI.

La modulazione delle aliquote dovrebbe, naturalmente, interessare l'intero comparto immobiliare, affinché il bilancio fra incentivi e disincentivi possa, comunque, non solo vedere compensati gli sconti d'imposta, ma assicurare un maggiore gettito di ICI da destinare al Fondo Sociale.

Per quanto riguarda gli immobili posti in locazione sul canale contrattato si richiede che la percentuale ICI non sia superiore al 2 per mille.

Nel caso in cui il Comune di Terni decida per un riassetto delle aliquote ICI, il locatore, per usufruire dell'aliquota ridotta ICI deve presentare al Comune copia del contratto di locazione registrato. Il Comune ne dovrà verificare la conformità a quanto previsto dall'accordo territoriale, se la stipula è avvenuta senza l'assistenza delle Associazioni firmatarie dell'accordo territoriale, ovvero in alternativa, accettare la dichiarazione di conformità rilasciata da almeno due Associazioni firmatarie del presente accordo, rispettivamente espressioni della parte locataria e conduttrice.

1. DURATA DELL'ACCORDO.

L'accordo ha validità di tre anni e potrà essere oggetto di revisione in presenza di eventuali e significative variazioni degli oneri operanti sulla casa.

In tale caso, la contrattazione dovrà aver luogo entro 60 giorni dal verificarsi dell'evento e la stessa comprenderà la revisione di tutti i contratti in essere, stipulati in base ai criteri fissati dal presente accordo.

Letto, confermato e sottoscritto in data 6 Luglio 1999 dalle organizzazioni stipulanti:

ASPPI _____

CONFEDILIZIA —APE _____

SUNIA _____

UNIAT _____

SICET _____

TABELLA "A"

FASCE D'OSCILLAZIONI PER MICROZONA
(€/MQ.ANNUO)

MICROZONE	ZONA	MIN.CONTRATTATO	MAX.CONTRATTATO
1	CENTRO	L. 56.100	L. 102.000

STORICO			
2	CENTRALE	L. 51.000	L. 88.400
3	PERIFERICA	L. 42.500	L. 82.750
4	COLLINARE	L. 46.750	L. 89.250
5	DELLE FRAZIONI	L. 42.500	L. 76.500
6	RURALE	L. 38.250	L. 59.500
7	COLLINARE	L. 46.750	L. 89.250
8	DELLE FRAZIONI	L. 42.500	L. 76.500
9	DELLE FRAZIONI	L. 42.500	L. 76.500
10	RURALE	L. 38.250	L. 59.500
11	RURALE	L. 38.250	L. 59.500
12	DELLE FRAZIONI	L. 42.500	L. 76.500
13	DELLE FRAZIONI	L. 42.500	L. 76.500
14	DELLE FRAZIONI	L. 42.500	L. 85.000

TABELLA B

CRITERI PER L'UTILIZZO DELLA FASCIA D'OSCILLAZIONE TAB. "A"

1. Il valore massimo si applica con la presenza contemporanea di tutti gli elementi sotto elencati:

- presenza di impianto di riscaldamento o condizionamento;
- presenza di posto auto o box — esclusa microzona 1;
- presenza di ascensore se l'appartamento si trova oltre il 2° piano f.t.;
- presenza di balcone — esclusa microzona 1;
- presenza di cantina;
- presenza di due bagni oltre i 70 mq.
- l'immobile ha avuto manutenzione negli ultimi 10 anni.

Il valore massimo si applica anche in mancanza di box o cantina, qualora nello stabile siano presenti opere a favore di portatori di handicap

1. Il valore minimo si applica con l'assenza contemporanea di tutti gli elementi sotto elencati:

- stabili e alloggi la cui ristrutturazione sia antecedente agli ultimi 30 anni o durante lo stesso periodo non sia avvenuta manutenzione;
- mancanza di impianto di riscaldamento;
- assenza di box o posto auto- esclusa microzona 1;
- assenza di cantina o soffitta o balcone;
- assenza di ascensore oltre il 2° piano f.t.;
- assenza del secondo bagno oltre i 70 mq.

Al momento della stipula del contratto, le parti contraenti possono pattuire il canone di locazione riferendosi oltre ai valori riferiti nella tabella A , anche a valori intermedi su valutazioni oggettive dell'immobile.

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/allaSig. (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. composto 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

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 riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza
e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato 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
..... 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. rate
eguali anticipate di lire ciascuna, scadenti il
..... Tale canone é stato determinato dalle parti sulla base
dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri: secondo quanto stabilito dall'articolo
..... dell'accordo.
..... ovvero dall'articolo del decreto del Ministro dei lavori
pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'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.

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 (nonchè 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
.
.
.
.
.

ovvero come da allegato Verbale di Consegna.

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/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

.
.
.
.
.

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 novanta 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. In caso di installazione di impianto satellitare il conduttore dovrà chiedere l'autorizzazione al condominio se in essere.

14) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare 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 locatore concede/o non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

16) Il locatore concede/o non concede il diritto di prelazione al conduttore in 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.

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 di cui articolo 4, comma 1, della legge 431/98, al decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'articolo 4, comma 2, della legge 431/98 del, all'accordo di cui al punto 4) (eventualmente al decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'articolo 4, comma 3, della legge 431/98 emanato 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 nell'ambito dell'accordo di cui al punto 4)

23) Accertamento della congruita' del canone di locazione - Ognuna delle parti potrà attivare una procedura di accertamento contrattuale o verifica della congruità e conformità del canone all'Accordo locale, valendosi delle rispettive Associazioni, anche nel corso della locazione ed anche in caso di rilevanti variazioni delle imposizioni fiscali rispetto a quelle vigenti al momento della stipula del contratto.

24) 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, lettera f) d.lgs.1° Settembre 1993, n.385.

25) Le parti concordano di rilasciare ampia e incondizionata garanzia liberatoria nei confronti dei rappresentanti delle Associazioni e delle stesse Associazioni se intervenuti per assisterli nella conclusione del presente atto.

26) ALTRE PATTUZIONI

.....
.....
.....
.....
.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li.

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) e 23).

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.

Allegato "B"

CONTRATTO DI LOCAZIONE 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/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.
composto 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

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,
dall'articolo del Decreto del Ministro dei lavori pubblici e di concerto con il Ministro
delle finanze numero del, dall'articolo dell'accordo tra
..... depositato il presso il Comune di

..... ildichiara 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 per gravi motivi 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 é stabilito in lireeuro

OVVERO

(per le 11 aree metropolitane, nei comuni con essi confinanti e nei comuni capoluogo di provincia), secondo quanto stabilito dall'accordo di cui al punto 1) è convenuto in lire/euro, 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 é stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri: secondo quanto stabilito dall'articolo dell'accordo di cui al punto1.
.....
.....

ovvero dall'articolo del decreto del Ministro dei lavori pubblici e di concerto con il Ministro delle finanze di cui all' articolo 4 comma 3 legge 431/98.

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 l'unità immobiliare 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 del'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 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.

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, 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.

16) Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo. In caso di installazione di impianto satellitare, il conduttore dovrà chiedere l'autorizzazione al condominio se in essere.

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 locatore concede/o non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli articoli 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 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, al decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'articolo 4, comma 2, della legge 431/98 del, all'accordo di cui al punto 1) (eventualmente al decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'articolo 4, comma 3, della legge 431/98 emanato 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 nell'ambito dell'accordo di cui al punto 1).

25) Accertamento della congruita' del canone di locazione - Ognuna delle parti potrà attivare una procedura di accertamento contrattuale o verifica della congruità e conformità del canone all'Accordo locale, valendosi delle rispettive Associazioni, anche nel corso della locazione ed anche in caso di rilevanti variazioni delle imposizioni fiscali rispetto a quelle vigenti al momento della stipula del contratto.

26) Le parti concordano di rilasciare ampia e incondizionata garanzia liberatoria nei confronti dei rappresentanti delle Associazioni e delle stesse Associazioni se intervenute per assisterli nel presente atto.

27) 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) 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 è di mesi diciotto.

Allegato "C"

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI NATURA TRANSITORIA PER LE ESIGENZE
ABITATIVE DEGLI STUDENTI UNIVERSITARI**

ai sensi dell'art. 5, comma 2, 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) ovvero se la locazione riguarda più conduttori ai Sig.ri.
. di seguito denominati/a
conduttori.
.

identificati/a mediante (2)

(assistiti/e (3)
.

in persona di)

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via
. . . n. civico piano scala int. composto 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

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

2) 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.

3) Ai sensi di quanto previsto dall'articolo dell'accordo ai sensi articolo 5 comma 3 legge 431/98 tra depositato il presso il Comune di le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore/i espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i(3) frequentando il corso di studi di presso l'Università di

4) Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 3 mesi prima. Indipendentemente dai gravi motivi è concesso al conduttore/i di recedere dal contratto, dandone preavviso al locatore, quando si verifichi prima della scadenza contrattuale l'interruzione degli studi o il cambio sede universitario.

Tale facoltà é consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari e 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.

In caso di recesso da parte di uno o più conduttori firmatari, in presenza di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammesso il subentro di altra persona nel rapporto di locazione.

Il subentro dovrà essere comunicato al locatore per iscritto da parte del conduttore/i iniziali e del conduttore subentrante, il quale dovrà dichiarare di accettare solidamente e integralmente i patti contrattuali.

5) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore

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) Secondo quanto stabilito dall'accordo di cui al punto 3) è convenuto in lire/euro, 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 é stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri: secondo quanto stabilito dall'articolo dell'accordo:

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 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 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'articolo 1590 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 3).

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.

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, 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.

16) Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo. In caso di installazione di impianto satellitare, il conduttore dovrà chiedere l'autorizzazione al condominio se in essere.

17) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare 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) 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.

19) 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.

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

21) 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).

22) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale ex articolo 4 comma 1 legge 431/98 del, al decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle Finanze di cui all'articolo 4, comma 2, legge 431/98, all'accordo tradi cui all'articolo 5, comma 3, legge 431/98 depositato ilpresso il Comune di(eventualmente al decreto del Ministro lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'articolo 4, comma 3, della legge 431/98 emanato 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.

23) 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 nell'ambito dell'accordo di cui al punto 3) (eventualmente al decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con Ministro delle finanze di cui all'articolo 4, comma 3, della legge 431/98 emanato 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) Accertamento della congruità del canone di locazione - Ognuna delle parti potrà attivare una procedura di accertamento contrattuale o verifica della congruità e conformità del canone all'Accordo locale, valendosi delle rispettive Associazioni, anche nel corso della locazione ed anche in caso di rilevanti variazioni delle imposizioni fiscali rispetto a quelle vigenti al momento della stipula del contratto.

25) Le parti concordano di rilasciare ampia e incondizionata garanzia liberatoria nei confronti dei rappresentanti delle Associazioni e delle stesse Associazioni se intervenute per assisterli nel presente atto.

26) ALTRE PATTUIZIONI.
.

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), 16), 19) 20) 21), 22) e 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 mesi sei e quella massima é di mesi trentasei.