



COMUNE DI SAN VINCENZO
PROVINCIA DI LIVORNO

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI SAN VINCENZO

In attuazione della legge 09.12.1998 n. 431 e del decreto ministeriale 30.12.2002 Ministro delle infrastrutture di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze

SOMMARIO		
ARGOMENTO		PAGINA
Contratti agevolati (art. 2 , comma 3° legge n. 431/98) All. "A/1" e "A/2"		8
Contratti transitori (art. 5 , comma 1° legge n. 431/98) All. "B/1" e "B/2"		24
Delimitazione delle aree omogenee	All. "C "	42
Area omogenea 1- Zona litoranea centrale	"	"
Area omogenea 2- Zona litoranea nord	"	"
Area omogenea 3 -Zona litoranea sud	"	"
Area omogenea 4-Zona interna	"	"
Area omogenea 5-Zona San Carlo	"	"
Fasce di oscillazione dei canoni	All. "D "	43
Classificazione qualitativa degli immobili	All. "E "	44
Determinazione della superficie convenzionale	All. "F "	46
Norme per la determinazione della superficie catastale	All. "G"	48
Definizione degli interventi edilizi	All. "H"	50
Scheda di definizione del canone effettivo	All. "I "	51
Tabella oneri accessori	All. "L "	52
Planimetria aree omogenee		

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI SAN VINCENZO

In attuazione della legge 09.12.1998 n. 431 e del decreto ministeriale 30.12.2002 Ministro delle infrastrutture di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze

Fra le sottoscritte organizzazioni della proprietà edilizia :

E dei conduttori

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

I – CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2 ,comma 3° legge n. 431/98 e art. 1 D.M. 30.12.2002)

1.1 Ambito L'ambito di applicazione del presente accordo è costituito dal territorio amministrativo del Comune di San Vincenzo di applicazione dell'accordo

1.2 Aree omogenee

Il territorio del Comune di San Vincenzo, tenuto conto di quanto stabilito dall'art. 1 del D.M. 30.12.2002, è suddiviso in n 5 aree omogenee come risulta dall'allegato D

1.3 Delimitazione aree omogenee

La delimitazione delle aree omogenee si intende tracciata sulla linea di mezzera delle strade che ne costituiscono il perimetro . Qualora dovessero sorgere dubbi circa l'individuazione dell'area omogenea in cui è inserito l'immobile oggetto della locazione, si considera valida l'individuazione fatta dalle parti contraenti , salvo il diritto di ciascuna di esse di adire alla Commissione di conciliazione stragiudiziale di cui all'art. 6 del D.M. 30.12.2002, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di stipula del contratto, per chiedere la conferma o meno della validità della scelta dalle stesse effettuata .

1.4 Fasce di oscillazione dei canoni

per ciascuna delle aree omogenee sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come riferito nell'allegato D.

I valori massimi e minimi delle fasce di oscillazione di ciascuna area omogenea devono essere aggiornate annualmente, ai fini della stipula dei nuovi contratti, nella misura non superiore al 75% della variazione intervenuta nell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati assumendo sempre come indice base di riferimento quello del penultimo mese antecedente a quello della sottoscrizione del presente accordo.

1.5 Tipo di contratto

In conformità a quanto stabilito dall'art. 1, comma 12° del D.M. 30.12.2002, i contratti di locazione agevolati sono stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto di cui all'allegato A/1 (proprietà individuali), all'allegato A/2 (grandi proprietà) così come precisato al comma 11° dello stesso art. 1

1.6 Definizione del canone effettivo

Per quanto stabilito dall'art. 1, comma 4° del D.M. 30.12.2002, il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare, tenuto conto della superficie convenzionale di cui al punto 1.7, è determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione relative alle singole aree sulla base degli elementi oggettivi di cui all'allegato E ed è aggiornato annualmente in misura non superiore al 75% della variazione ISTAT.

Per tener conto dell'arredamento dell'unità locata, il canone può essere aumentato fino ad un massimo del 15%. In caso di arredamento completo e nuovo, l'aumento può arrivare al 20%.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2° lett. a) della legge n. 431/98, cioè quelli vincolati ai sensi della legge n. 1089 del 01.06.1939 e quelli inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, il canone di locazione, definibile in conformità a quanto stabilito in precedenza, può essere ulteriormente maggiorato di un importo non superiore al 15% nel rispetto degli accordi fra le associazioni dei proprietari e degli inquilini.

Il canone definito dalle parti, come risulta dalla scheda di definizione del canone effettivo (allegato I), salvo le variazioni ed aggiornamenti espressamente previsti nel presente accordo, resta valido per tutta la durata del contratto.

1.7 Superficie convenzionale dell'immobile

La superficie convenzionale dell'immobile, in base alla quale le parti contrattuali determineranno il canone effettivo, è calcolata come stabilito nell'allegato F con riferimento ai criteri di cui al D.P.R. 23.03.1998 n. 138 all'allegato G - norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

E' espressamente convenuto che la suddetta superficie può avere una tolleranza in più o in meno del 5% rispetto a quella effettiva.

In base agli attuali orientamenti del mercato al totale della superficie interna utile sono applicati i seguenti parametri correttivi in funzione dell'ampiezza dell'immobile :

Superficie interna utile	Coefficiente correttivo	Limiti Massimo (*)/minimo(**)
Fino a mq. 35	1,30	mq. 42,10(*)
da 35,1 mq a 46 mq	1,20	mq. 50,70(*)
da 46,1 mq a 70 mq	1,10	mq. 70,00(*)
da 70,1 mq a 120 mq	1,00	Mq 120
da 120,1 mq a 140 mq	0,90	Mq 120(**)
Oltre 140 mq.	0,85	Mq 140,00 (**)

1.8 Durata del contratto

Ove le parti contraenti concordino una durata contrattuale iniziale superiore a tre anni (fermo restando il tacito rinnovo di anni due), il canone base effettivo, definibile ai sensi dei commi precedenti, potrà essere maggiorato del 3% , per i contratti di durata di anni 4, del 4% per contratti di durata di anni 5, del 6% per i contratti di durata di 6 o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale . Tale maggiorazione sarà cumulabile con quelle previste al precedente punto n. 1.6 , ove ricorrenti .

1.9 Ripartizione oneri accessori

Per quanto riguarda gli oneri accessori fra locatore e conduttore si fa riferimento alla tabella di cui all'articolo 4 del D.M. 30.12.2002 (allegato L.) . Per le voci non considerate nella citata tabella si rinvia alle leggi vigenti ed agli usi locali .

Per la definizione degli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria si rinvia anche a quanto stabilito dall'articolo 79 della legge regionale n. 1 del 03.01.2005.

II CONTRATTI TRANSITORI

(articolo 5 , comma 1, legge 431/98 e articolo 2 D.M. 30.12.2002)

2.1 Ambito di applicazione

Relativamente ai contratti in epigrafe l'ambito di applicazione del presente accordo è costituito dal territorio amministrativo del Comune di San Vincenzo

2.2 Definizione del canone effettivo

Ai fini dell'articolo 2, 2 ° comma del D. M. 30.12.2002 le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone individuali in epigrafe sarà libero.

2.3 Ripartizione oneri accessori

Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, si fa riferimento alla tabella di cui all'articolo 4 del D.M. 30.12.2002 (allegato L) .

. Per le voci non considerate nella citata tabella si rinvia alle leggi vigenti ed agli usi locali

2.4 Fattispecie delle esigenze dei proprietari e dei conduttori

Ai sensi dell'articolo 2, 1 ° comma del D.M. 30.12.2002 per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie di esigenze particolari , rispettivamente , dei proprietari e dei conduttori:

- fattispecie di esigenze dei proprietari :

- a) quando, entro il termine massimo di diciotto mesi, il proprietario locatore prevede di destinare l'immobile ad uso abitativo(anche turistico – stagionale), commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori , dei figli o dei parenti entro il secondo grado ;
- b)** quando, sempre entro lo stesso termine di cui alla lettera a), si prevede da parte del locatore una qualunque altra sua esigenza specifica, collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto, compresa quella di vendere e/o locare a terzi, anche per scopi turistici, l'immobile locato;

- fattispecie di esigenze dei conduttori :

- a)** quando, entro il termine di diciotto mesi, il conduttore sia in attesa della disponibilità di altro immobile sia a titolo di proprietà che a qualsiasi altro titolo;
- b)** quando , sempre entro lo stesso termine di cui alla lettera a), il conduttore preveda il venir meno delle ragioni della sua permanenza nell'immobile locato in base a qualsiasi altro evento certo ed a data prefissata ;

2.5 Esigenze in capo ad una sola parte

Per la stipula dei contratti di cui al presente articolo è sufficiente la sussistenza di una delle sopra indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti .

2.6 Tipo di contratto

I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati utilizzando i tipi di contratto All B/ 1 per le proprietà individuali , e All B/2 per le grandi proprietà di cui all'articolo 1, commi 5e6 del DM 30.12.2002

Allegato A/1

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

TIPO DI CONTRATTO(proprietà individuali)

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

Il/La sig./soc. (1) di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (2)..... in persona di) concede in locazione al/ alla sig. (1)

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

..... non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento acqua altre

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :

b) codice fiscale del locatore

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

..... La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni (5), dal al , e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2
(*Canone*)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra e depositato il presso il Comune di, è convenuto in euro, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:(4)

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

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

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

(6)

Articolo 3
(*Deposito cauzionale*)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva - salvo che la durata contrattuale minima non sia superiore ad anni quattro, ferma la proroga del contratto per due anni - di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

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

Articolo 4

(*Oneri accessori*)

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

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

Articolo 5

(*Spese di bollo e di registrazione*)

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

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

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

Articolo 6

(Pagamento, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene /non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 7

(Uso)

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

.....
Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8

(Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Articolo 9

(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto

segue:.....

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

Articolo 10

(Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 11

(Assemblee)

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

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

Articolo 12

(Impianti)

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

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato DPR.

Articolo 13

(Accesso)

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

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

..... (4)

Articolo 14

(Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

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

Articolo 15

(Varie)

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

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, 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. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima è di anni tre.

(6) Cancellare la lettera A oppure B.

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

TIPO DI CONTRATTO (grandi proprietà)

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

Il/La sig./soc. (1)di seguito
denominata LOCATRICE, (assistita da (2)in persona di
.....) concede in locazione al/ alla sig. (1)

.....
di seguito denominato/a CONDUTTORE, identificato mediante
(3).....

(assistito da (2)in persona di),
che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in
via n.....piano scala int. mq..... 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
acquaaltre

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 convertito
dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:.....

b) codice fiscale della LOCATRICE

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

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

RIFERIMENTI SPECIFICI ALLE CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E/O
DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

La locazione è destinata ad uso esclusivo di abitazione del CONDUTTORE e dei suoi familiari
conviventi che attualmente sono:

Il CONDUTTORE si impegna a comunicare alla LOCATRICE ogni successiva variazione della
composizione del nucleo familiare sopra indicato.

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 della LOCATRICE che intenda adibire l'immobile agli usi
o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere

l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni 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 è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni.

Nel caso in cui la LOCATRICE abbia riacquisito la disponibilità dell'unità immobiliare alla prima scadenza e non l'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 medesime condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2

(Canone)

A. Il canone annuo di locazione è convenuto in euro, importo che il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere nel domicilio della LOCATRICE ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:(4)

Le parti si danno reciprocamente atto che il canone è determinato fra i valori minimi e massimi risultanti dall'Accordo territoriale stipulato tra organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà e dei conduttori relativo al Comune di, depositato presso detto Comune il, prot., ed inoltre che detto canone è conforme a quanto stabilito dall'Accordo integrativo stipulato in il tra la LOCATRICE e le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori del Comune di

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

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro, importo che il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere nel domicilio della LOCATRICE ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date: (4)

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

(6)

Articolo 3

(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume col presente contratto, il CONDUTTORE versa/non versa (4) alla LOCATRICE (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 anni due - di interessi legali, riconosciuti al CONDUTTORE al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale come sopra 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

(Quote di ripartizione di spese ed oneri)

La LOCATRICE dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il CONDUTTORE approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

- a) spese generali
- b) spese ascensore
- c) spese riscaldamento
- d) spese condizionamento
- e)
- f)
- g)

La LOCATRICE, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al CONDUTTORE. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla LOCATRICE, il CONDUTTORE può adire la Commissione di conciliazione di cui all'articolo 6 del 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 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 20 del presente contratto.

Articolo 5

(Spese ed oneri a carico del conduttore)

Sono a carico del CONDUTTORE, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla 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. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato B - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la LOCATRICE e il CONDUTTORE dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

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 la LOCATRICE (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

(Riscaldamento, raffrescamento, condizionamento)

Sono interamente a carico del CONDUTTORE i costi sostenuti dalla LOCATRICE per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulta dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui all'articolo precedente. Il CONDUTTORE è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza di cui all'articolo 4.

Il CONDUTTORE è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla LOCATRICE, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della LOCATRICE richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della LOCATRICE, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro, da corrispondere inrate alle seguenti scadenze:

aleuro

aleuro

aleuro

al euro,

salvo conguaglio. (7)

Articolo 7

(Imposte, tasse, spese di contratto)

Tutte le spese di bollo, di quietanza, di esazione canoni, sono a carico del CONDUTTORE.

La LOCATRICE 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)

Il CONDUTTORE si impegna ad effettuare il pagamento degli importi dovuti ai sensi di quanto previsto agli articoli 4 e 5, il primo giorno del mese/trimestre (4) di competenza, secondo le modalità stabilite dalla LOCATRICE. Per quanto concerne i conguagli delle spese previste dagli articoli 4 e 5 si rinvia a quanto ivi previsto. Il mancato o ritardato pagamento totale o parziale del canone o delle altre spese sopradette, trascorsi i termini di cui all'articolo 5 della legge n. 392/78, dà diritto alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni.

In caso di ritardato pagamento del canone e di quant'altro dovuto, il CONDUTTORE è tenuto a corrispondere gli interessi moratori, da calcolarsi ad un tasso pari a quello d'interesse legale. Rimane comunque salvo il diritto della LOCATRICE alla risoluzione del contratto, col conseguente risarcimento di ogni maggiore danno dalla medesima subito.

Il pagamento non può venire ritardato o sospeso dal CONDUTTORE per alcuna ragione o motivo, salvo restando il separato esercizio delle proprie eventuali ragioni.

Resta salvo quanto disposto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

Articolo 9

(Risoluzione e prelazione)

Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al CONDUTTORE di ottenere la risoluzione del contratto per inidoneità sopravvenuta della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al CONDUTTORE né alla LOCATRICE, la LOCATRICE è tenuta a restituire solo la parte di corrispettivo anticipatole proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del CONDUTTORE, escluso ogni altro compenso e qualsiasi risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.

Il CONDUTTORE ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto, previo avviso da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

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 10

(Cessione, sublocazione, comodato, successione)

E' fatto espresso divieto al CONDUTTORE di sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata; di cedere in qualsiasi forma ad altri il suo contratto; di consentire, a qualsiasi titolo, l'utilizzo di quanto oggetto del presente contratto a chicchessia. Non è quindi consentito, al di là della breve ed occasionale ospitalità, dare alloggio, sia pure a titolo gratuito, a persone che non facciano parte del nucleo familiare, così come descritto nelle premesse del presente contratto. L'inosservanza del presente patto determina inadempimento contrattuale e consente alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile.

Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 11

(Uso e riparazioni)

Il CONDUTTORE si obbliga ad usare l'unità immobiliare locata con la diligenza del buon padre di famiglia, senza recare molestia agli altri conduttori o utilizzatori dell'edificio, e ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria. Sono altresì a carico del CONDUTTORE gli interventi resi necessari da un uso negligente o cattivo dell'unità immobiliare o dalla mancata manutenzione. Ove il CONDUTTORE non provveda a tali interventi, vi può provvedere la LOCATRICE, a spese del CONDUTTORE medesimo.

Qualora l'unità immobiliare abbisogni di riparazioni non a carico del CONDUTTORE, quest'ultimo è tenuto a dare immediata comunicazione scritta alla LOCATRICE della necessità delle riparazioni stesse.

Oltre ai lavori che il CONDUTTORE non abbia eseguito pur essendo a suo carico, sono addebitati al CONDUTTORE medesimo o ai conduttori responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni.

Il CONDUTTORE è tenuto ad osservare, nell'uso dei locali e dei servizi comuni, le prescrizioni di legge o di regolamento emanate dalle competenti autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque sanzione pecuniaria o altra conseguenza derivante dall'inadempimento di tale suo obbligo. Deve altresì osservare le disposizioni contenute nel "Regolamento dello stabile" o nel "Regolamento di condominio" ove esistente, ovvero, in mancanza, nel "Regolamento generale per gli inquilini" registrato per la provincia in cui si trova l'immobile, dichiarando il CONDUTTORE di avere avuto piena conoscenza di quello applicabile al presente contratto, posto a sua disposizione dalla LOCATRICE, contestualmente alla consegna delle chiavi.

La LOCATRICE si riserva il diritto di far eseguire, sia all'interno che all'esterno dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto, tutti gli interventi che si rendessero necessari, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 1583 e 1584 del Codice civile.

Articolo 12

(Consegna)

Il CONDUTTORE dichiara di aver visitato i locali oggetto della locazione e di averli trovati in normale stato d'uso, adatti all'uso convenuto e adeguati alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, infissi e serramenti. Il CONDUTTORE dichiara, altresì, di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detti locali si trovano, esonerando la LOCATRICE da qualsiasi obbligo di effettuare adattamenti di sorta, salvo quanto previsto dalle vigenti normative. Il CONDUTTORE con il ritiro delle chiavi prende consegna ad ogni effetto di legge dei locali suindicati.

La LOCATRICE si impegna peraltro ad eseguire entro il i seguenti interventi:

.....
.....

senza che il CONDUTTORE possa opporsi o alcunché rivendicare anche a titolo di indennizzo ovvero il CONDUTTORE eseguirà entro il i seguenti interventi:

.....
.....

e l'ammontare della spesa relativa (forfettariamente determinata dalle parti consensualmente in euro) verrà dal CONDUTTORE medesimo trattenuta dal canone. (4)

Qualora si tratti di unità immobiliare già occupata dal medesimo CONDUTTORE, il CONDUTTORE stesso dichiara di ben conoscere i locali oggetto del precedente contratto per abitarli sin dal in virtù di contratto stipulato in data

e di non avere eccezioni da sollevare al riguardo ovvero di avere rappresentato le seguenti carenze, il cui onere ricade per legge a carico della LOCATRICE:

.....(8)

Articolo 13

(Riconsegna)

Alla data di cessazione del contratto il CONDUTTORE riconsegna puntualmente alla LOCATRICE i locali in normale stato d'uso sotto pena del risarcimento dei danni, fatti salvi il normale deperimento derivante dall'uso e i danni attribuibili a mancati interventi a carico della LOCATRICE purché preventivamente segnalati dal CONDUTTORE. A tal fine, le parti si obbligano a redigere, all'atto della riconsegna dell'alloggio, un verbale di constatazione dello stato dei luoghi e di riconsegna.

Articolo 14

(Modifiche e migliorie)

E' vietato al CONDUTTORE apportare qualsiasi innovazione o modifica nei locali locati ed agli impianti di cui gli stessi sono dotati senza il consenso scritto della LOCATRICE e modificarne, anche parzialmente, la destinazione d'uso. In ogni caso tutti i miglioramenti o mutamenti di fissi od infissi, compresi gli impianti elettrici, di riscaldamento ecc., rimangono, per patto espresso, a beneficio della LOCATRICE, senza che il CONDUTTORE possa pretendere rimborso o indennizzo qualsiasi.

Articolo 15

(Divieti)

E' vietato al CONDUTTORE occupare con materiali od oggetti gli spazi comuni, nonché porre fissi, infissi, targhe, insegne, tende di qualsiasi genere e condizionatori all'esterno dell'unità immobiliare locatagli, salvo che a ciò non sia stato preventivamente autorizzato dalla LOCATRICE, la quale si riserva in ogni caso la disponibilità dell'esterno dell'immobile. E' fatto altresì divieto di installare antenne radio o TV senza il preventivo consenso della LOCATRICE, che potrà indicare le modalità di installazione. In caso di unità immobiliare sita in condominio, vale la normativa del relativo regolamento condominiale.

Il CONDUTTORE prende atto che è assolutamente vietato entrare con veicoli di qualsiasi tipo nei cortili, nei viali di accesso e comunque nelle zone private circostanti il fabbricato, così come è vietato far sostare veicoli di sorta in tali zone, salvo espressa autorizzazione della LOCATRICE.

In caso di unità immobiliare sita in condominio, vale la normativa del relativo regolamento condominiale.

Articolo 16

(Esonero di responsabilità)

Il CONDUTTORE è costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente la LOCATRICE da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di altri conduttori o di terzi in genere. Resta ferma la responsabilità della LOCATRICE per i danni provocati da fatti colposi dei propri dipendenti nell'esercizio delle mansioni loro affidate.

Il CONDUTTORE si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ammette temporaneamente nei locali. Si obbliga inoltre a tenere sollevata ed indenne la LOCATRICE da eventuali danni cagionati con propria colpa o dalle persone delle quali è chiamato a rispondere e derivanti dall'uso del gas, dell'acqua o dell'elettricità.

Articolo 17

(Servizi)

Il CONDUTTORE esonera la LOCATRICE da ogni responsabilità per sospensioni e/o irregolarità dei servizi di riscaldamento, raffrescamento, condizionamento, illuminazione, acqua, acqua calda e ascensore dovute a casi imprevisi o alla sostituzione, riparazione, adeguamento, manutenzione degli impianti per il periodo necessario per l'effettuazione di tali interventi. La LOCATRICE si riserva il diritto di non fornire il servizio di portierato nei giorni di riposo, di ferie e di ogni altra assenza del portiere rientrante nelle previsioni normative e contrattuali della categoria, nonché di modificare e sopprimere il servizio di portierato.

Il CONDUTTORE è tenuto a fruire, se forniti, dei servizi di condizionamento, raffrescamento e riscaldamento nei periodi previsti per l'erogazione e deve rimborsare alla LOCATRICE, con le modalità stabilite all'articolo 6, la relativa spesa. Il CONDUTTORE non può altresì esimersi dall'obbligo di rimborsare nelle misure contrattualmente stabilite le spese poste a suo carico relative agli altri servizi resi, ove rinunzi a tutti o parte dei servizi stessi.

Il CONDUTTORE ha diritto di voto, in luogo della LOCATRICE, 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 condizionamento, raffrescamento e riscaldamento 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 LOCATRICE o da almeno tre conduttori.

Articolo 18

(Visite)

La LOCATRICE, per motivate ragioni, si riserva il diritto di far visitare da propri incaricati i locali dati in locazione.

Il CONDUTTORE si impegna altresì a consentire la visita dell'unità immobiliare locatagli sia agli aspiranti nuovi conduttori, in caso di risoluzione del presente rapporto, sia, in caso di vendita, agli aspiranti acquirenti. A tal fine il CONDUTTORE si obbliga a concordare con la LOCATRICE un giorno lavorativo della settimana in cui consentire la visita; l'orario di visita verrà del pari concordato, e sarà comunque compreso nell'arco di tempo intercorrente tra le ore 8 e le ore 12 e tra le ore 16 e le 20, per una durata di due ore.

Articolo 19

(Inadempimento)

Le clausole del presente contratto di cui agli articoli hanno carattere essenziale sì che, per patto espresso, la violazione anche di una sola delle clausole suddette dà diritto alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile.

Articolo 20

(Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, della LOCATRICE 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 21

(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.

La LOCATRICE ed il CONDUTTORE si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96). In quanto vi siano più conduttori tutti gli obblighi del presente contratto s'intendono dagli stessi assunti solidalmente.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui all'articolo 2.

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

....., li.....

La LOCATRICE

Il CONDUTTORE

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 del presente contratto.

La LOCATRICE

Il CONDUTTORE

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa .

(5) La durata minima è di anni tre.

(6) Cancellare la lettera A o B.

(7) In caso di alloggi dotati di impianti termici autonomi verrà inserita nel contratto - in sostituzione – una clausola del seguente tenore:

"Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, vale la normativa del DPR 26 agosto 1993, n. 412, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'art. 11, c. 2, dello stesso DPR".

(8) Cancellare per intero o nelle parti interessate.

Allegato B/1

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

TIPO DI CONTRATTO(proprietà individuali)
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

Il/La sig./soc. (1)di seguito
denominato/ a locatore (assistito/ a da (2)..... in persona
di.....) concede in locazione al/ alla sig. (1)

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

.....
non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento acqua
..... altre

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito
dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

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

documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti:
.....

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

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

Articolo 2

(Esigenza del locatore) (4)

Il locatore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti
di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2,
della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'allegato B/1- e dall'Accordo
tra depositato il presso

il Comune di , dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

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

Articolo 3
(Esigenza del conduttore) (4)

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

Articolo 4
(Canone)

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

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

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

(6)

Articolo 5
(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone (7), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

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

Articolo 6
(Oneri accessori)

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

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

Articolo 7
(Spese di bollo e registrazione)

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

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

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

Articolo 8
(Pagamento, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione della quale viene/non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 9

(Uso)

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

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 10

(Recesso del conduttore)

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

Articolo 11

(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue:.....

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

Articolo 12

(Modifiche e danni)

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

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 13
(Assemblee)

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

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

Articolo 14
(Impianti)

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

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso.

Articolo 15
(Accesso)

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

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

.....(4)

Articolo 16
(Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

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

Articolo 17
(Varie)

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

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

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

(7) massimo tre mensilità.

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

TIPO DI CONTRATTO(grandi proprietà)

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

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

.....
.....
non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento

acqua altre

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:.....

b) codice fiscale della LOCATRICE

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

.....
RIFERIMENTI SPECIFICI ALLE CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E/O DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

.....
La locazione è destinata ad uso esclusivo di abitazione del CONDUTTORE e dei suoi familiari conviventi che attualmente sono:

.....
Il CONDUTTORE si impegna a comunicare alla LOCATRICE ogni successiva variazione della composizione del nucleo familiare sopra indicato.

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 della locatrice) (4)

La LOCATRICE, 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 431/98 - di cui il presente contratto costituisce allegato D - e dall'Accordo tra depositato il presso il Comune di, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

La LOCATRICE 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 si intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98. In ogni caso, ove la LOCATRICE abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il CONDUTTORE ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 3
(Esigenza del conduttore) (4)

Ai sensi di quanto previsto dall'Accordo tra depositato il presso il Comune di, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il CONDUTTORE espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile 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 stabilito in euro....., importo che il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere nel domicilio della LOCATRICE ovvero con le diverse modalità che verranno indicate dalla LOCATRICE stessa in n.rate eguali anticipate di eurociascuna, alle seguenti date:(4)

B. Il canone di locazione (per le aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con essi confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia) è convenuto in euro, importo che il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere nel domicilio della LOCATRICE ovvero con le diverse modalità che verranno indicate dalla LOCATRICE stessa in n. rate eguali anticipate di eurociascuna, alle seguenti date:(4).

C. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro....., che il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere nel domicilio della LOCATRICE ovvero con le diverse modalità che verranno indicate dalla LOCATRICE stessa, in n. rate eguali anticipate di eurociascuna, alle seguenti date: (4) (6)

Articolo 5
(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il CONDUTTORE versa/non versa (4) alla LOCATRICE (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a mensilità del canone (7), non imputabile in conto canoni di locazione e produttiva di interessi legali, riconosciuti al CONDUTTORE al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale come sopra 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 6
(Quote di ripartizione di spese ed oneri)

La LOCATRICE dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il CONDUTTORE approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

- a) spese generali
- b) spese ascensore
- c) spese riscaldamento
- d) spese condizionamento
- e)
- f)
- g)

La LOCATRICE, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al CONDUTTORE. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta.

In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla LOCATRICE, il CONDUTTORE può adire la Commissione di conciliazione di cui all'articolo 6 del 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 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 23 del presente contratto.

Articolo 7

(Spese ed oneri a carico del conduttore)

Sono a carico del CONDUTTORE per le quote di competenza esposte all'articolo 6 le spese che - in base alla 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. 431/98 - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la LOCATRICE e il CONDUTTORE dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

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 la LOCATRICE (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 8

(Riscaldamento, raffrescamento, condizionamento)

Sono interamente a carico del CONDUTTORE i costi sostenuti dalla LOCATRICE per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al precedente articolo. Il CONDUTTORE è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza di cui all'articolo 6.

Il CONDUTTORE è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla LOCATRICE, per le spese di cui sopra che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della LOCATRICE richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro 60 giorni dalla richiesta della LOCATRICE, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'art. 10 di detta legge.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro , da corrispondere in rate alle seguenti scadenze:

al euro

al euro

al euro

al euro,

salvo conguaglio. (8)

Articolo 9

(Imposte, tasse, spese di contratto)

Tutte le spese di bollo, di quietanza, di esazione canoni, sono a carico del CONDUTTORE.

La LOCATRICE 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 10

(Pagamento)

Il CONDUTTORE si impegna ad effettuare il pagamento dei canoni, nonché degli importi dovuti ai sensi di quanto previsto ai punti 5 e 6, il primo giorno del mese/trimestre (4) di competenza, secondo le modalità stabilite dalla LOCATRICE.

Rimane comunque salvo il diritto della LOCATRICE alla risoluzione del contratto, col conseguente risarcimento di ogni maggiore danno dalla medesima subito.

Il pagamento non può venire ritardato o sospeso dal CONDUTTORE per alcuna ragione o motivo. 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 dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

Articolo 11

(Risoluzione e prelazione)

Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al CONDUTTORE di ottenere la risoluzione del contratto per inidoneità sopravvenuta della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al CONDUTTORE né alla LOCATRICE, la LOCATRICE è tenuta a restituire solo la parte di corrispettivo anticipato proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del CONDUTTORE, escluso ogni altro compenso e qualsiasi risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.

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 12

(Cessione, sublocazione, comodato, successione)

E' fatto espresso divieto al CONDUTTORE di sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata e di cedere in qualsiasi forma ad altri il suo contratto; di consentire, a qualsiasi titolo, l'utilizzo di quanto oggetto del presente contratto a chicchessia. Non è quindi consentito, al di là della breve ed occasionale ospitalità, dare alloggio, sia pure a titolo gratuito, a persone che non facciano parte del nucleo familiare, così come descritto nel presente contratto. L'inosservanza del presente patto determina inadempimento contrattuale e consente alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile.

Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 13

(Recesso)

Il CONDUTTORE ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto, previo avviso da recapitare mediante lettera raccomandata almenomesi prima.

Articolo 14
(Uso e riparazioni)

Il CONDUTTORE si obbliga ad usare la cosa locata con la diligenza del buon padre di famiglia, senza recare molestia agli altri conduttori o utilizzatori dell'edificio, e ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria. Sono altresì a carico del CONDUTTORE gli interventi resi necessari da un uso negligente o cattivo della cosa locata o dalla mancata manutenzione. Ove il CONDUTTORE non provveda a tali interventi, vi può provvedere la LOCATRICE, a spese del CONDUTTORE medesimo.

Qualora la cosa locata abbisogni di riparazioni non a carico del CONDUTTORE, quest'ultimo è tenuto a dare immediata comunicazione scritta alla LOCATRICE della necessità delle riparazioni stesse.

Oltre ai lavori che il CONDUTTORE non abbia eseguito pur essendo a suo carico, sono addebitati al CONDUTTORE medesimo o ai conduttori responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni.

Il CONDUTTORE è tenuto ad osservare, nell'uso dei locali e dei servizi comuni, le prescrizioni di legge o dei regolamenti emanati dalle competenti autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque sanzione pecuniaria o altra conseguenza derivante dall'inadempimento di tale suo obbligo. Il CONDUTTORE deve, altresì, osservare le disposizioni contenute nel "Regolamento dello stabile" o nel "Regolamento di condominio" ove esistente, ovvero, in mancanza, nel "Regolamento generale per gli inquilini" registrato per la provincia in cui si trova l'immobile, dichiarando di avere avuto piena conoscenza di quello applicabile al presente contratto, posto a sua disposizione dalla LOCATRICE.

La LOCATRICE si riserva il diritto di far eseguire sia all'interno che all'esterno dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto tutti gli interventi che si rendessero necessari, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 1583 e 1584 del Codice civile

Articolo 15
(Consegna)

Il CONDUTTORE dichiara di aver visitato i locali oggetto della locazione e di averli trovati in normale stato d'uso, adatti all'uso convenuto e adeguati alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, infissi e serramenti. Il CONDUTTORE dichiara altresì di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detti locali si trovano, esonerando la LOCATRICE da qualsiasi obbligo di effettuare adattamenti di sorta, salvo quanto previsto dalle vigenti normative. Il CONDUTTORE con il ritiro delle chiavi prende consegna ad ogni effetto di legge dei locali suindicati.

La LOCATRICE si impegna peraltro ad eseguire entro il i seguenti interventi
..... senza che il CONDUTTORE possa opporsi o alcunché rivendicare anche a titolo di indennizzo ovvero il CONDUTTORE eseguirà entro il i seguenti interventi:

..... e l'ammontare della
spesa relativa (forfettariamente determinata dalle parti consensualmente in euro
.....) verrà dal CONDUTTORE medesimo trattenuta dal canone. (4)
Qualora si tratti di unità immobiliare già occupata dal medesimo CONDUTTORE, il
CONDUTTORE stesso dichiara di ben conoscere i locali oggetto del precedente contratto per
abitarli sin dal in virtù di contratto stipulato in data
e di non avere eccezioni da sollevare al riguardo ovvero di avere rappresentato le seguenti carenze,
il cui onere ricade per legge a carico della LOCATRICE:
.....(9)

Articolo 16 *(Riconsegna)*

Alla data di cessazione del contratto il CONDUTTORE riconsegna puntualmente alla LOCATRICE i locali in normale stato d'uso sotto pena del risarcimento dei danni, fatti salvi il normale deperimento derivante dall'uso e danni attribuibili a mancati interventi a carico della LOCATRICE purché preventivamente segnalati dal CONDUTTORE. A tal fine, le parti si obbligano a redigere, all'atto della riconsegna dell'alloggio, un verbale di constatazione dello stato dei luoghi e di riconsegna.

Articolo 17 *(Modifiche e migliorie)*

E' vietato al CONDUTTORE apportare qualsiasi innovazione o modifica nei locali ed agli impianti di cui gli stessi sono dotati senza il consenso scritto della LOCATRICE e modificarne, anche parzialmente, la destinazione d'uso. In ogni caso tutti i miglioramenti o mutamenti di fissi od infissi, compresi gli impianti elettrici, di riscaldamento ecc., rimangono per patto espresso a beneficio della LOCATRICE, senza che perciò il CONDUTTORE possa pretendere rimborso o indennizzo qualsiasi.

Articolo 18 *(Divieti)*

E' fatto divieto al CONDUTTORE occupare con materiali od oggetti gli spazi comuni, nonché porre fissi, infissi, targhe, insegne, tende di qualsiasi genere e condizionatori all'esterno dell'unità immobiliare locatagli, salvo che a ciò non sia stato preventivamente autorizzato dalla LOCATRICE, la quale si riserva in ogni caso la disponibilità dell'esterno dell'immobile. E' altresì vietato installare antenne radio o TV senza il preventivo consenso della LOCATRICE, che potrà indicare le modalità di installazione.

Il CONDUTTORE prende atto che è assolutamente vietato entrare con veicoli di qualsiasi tipo nei cortili, nei viali di accesso e comunque nelle zone private circostanti il fabbricato, così come è vietato far sostare veicoli di sorta in tali zone, salvo espressa autorizzazione della LOCATRICE.

In caso di unità immobiliare sita in condominio, vale la normativa del relativo regolamento condominiale.

Articolo 19
(Esonero di responsabilità)

Il CONDUTTORE è costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente la LOCATRICE da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di altri conduttori o di terzi in genere. Resta ferma la responsabilità della LOCATRICE per i danni provocati da fatti colposi dei propri dipendenti nell'esercizio delle mansioni loro affidate.

Il CONDUTTORE si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ammette temporaneamente nei locali. Si obbliga inoltre a tenere sollevata ed indenne la LOCATRICE da eventuali danni cagionati con propria colpa o dalle persone delle quali è chiamato a rispondere e derivanti dall'uso del gas o dell'acqua o dell'elettricità.

Articolo 20
(Servizi)

Il CONDUTTORE esonera la LOCATRICE da ogni responsabilità per sospensioni o irregolarità dei servizi di riscaldamento, raffrescamento, condizionamento, illuminazione, acqua, acqua calda e ascensore dovute a casi imprevisi o alla sostituzione, riparazione, adeguamento, manutenzione degli impianti per il periodo necessario per l'effettuazione di tali interventi. La LOCATRICE si riserva il diritto di non fornire il servizio di portierato nei giorni di riposo, di ferie e di ogni altra assenza del portiere rientrante nelle previsioni normative e contrattuali della categoria, nonché di modificare e sopprimere il servizio di portierato.

Il CONDUTTORE è tenuto a fruire, se forniti, dei servizi di condizionamento, raffrescamento e riscaldamento nei periodi previsti per l'erogazione e deve rimborsare alla LOCATRICE, con le modalità stabilite all'articolo 6, la relativa spesa. Il CONDUTTORE non può altresì esimersi dall'obbligo di rimborsare nelle misure contrattualmente stabilite le spese poste a suo carico relative agli altri servizi resi, ove rinunci a tutti o parte dei servizi stessi.

Il CONDUTTORE ha diritto di voto, in luogo della LOCATRICE, 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 condizionamento, raffrescamento e riscaldamento 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 LOCATRICE o da almeno tre conduttori.

Articolo 21
(Visite)

La LOCATRICE, per motivate ragioni, si riserva il diritto di far visitare da propri incaricati i locali dati in locazione.

Il CONDUTTORE si impegna altresì a consentire la visita dell'unità immobiliare locatagli sia agli aspiranti nuovi conduttori, in caso di risoluzione del presente rapporto, sia, in caso di vendita, agli aspiranti acquirenti. A tal fine il CONDUTTORE si obbliga a concordare con la LOCATRICE un giorno lavorativo della settimana in cui consentire la visita; l'orario di visita sarà concordato e comunque compreso nell'arco di tempo intercorrente tra le ore 8 e le ore 12 e tra le ore 16 e le 20, per una durata di due ore.

Articolo 22 *(Inadempimento)*

Le clausole del presente contratto di cui agli articoli hanno carattere essenziale sì che, per patto espresso, la violazione anche di una sola delle clausole suddette dà diritto alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile.

Articolo 23 *(Commissione di conciliazione)*

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, della LOCATRICE 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 24 *(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.

La LOCATRICE ed il CONDUTTORE si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali

nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui all'articolo 2.

In quanto vi siano più conduttori tutti gli obblighi del presente contratto s'intendono dagli stessi assunti solidalmente.

Per la disdetta del contratto da parte della LOCATRICE si applica l'articolo 3 della legge n. 431/98.

Altre clausole:

.....
.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

La LOCATRICE

Il CONDUTTORE

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24.

La LOCATRICE

Il CONDUTTORE

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

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

(7) massimo tre mensilità.

(8) In caso di alloggi dotati di impianti termici autonomi verrà inserita nel contratto - in sostituzione - una clausola del seguente tenore:

"Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, vale la normativa del DPR 26 agosto 1993, n. 412, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso DPR".

(9) Cancellare per intero o nelle parti non interessate.

Allegato "C"

**DELIMITAZIONE DELLE AREE OMOGENEE DEL
TERRITORIO DEL COMUNE DI SAN VINCENZO**
(articolo 1, 2° comma D.M. 30. 12.2002)

AREA OMOGENEA "1 – Zona litoranea centrale

L' area 1 è delimitata a nord da Piazza Buozzi (esclusa) , ad est dalla linea ferroviaria Pisa – Roma , a sud da Piazza Gramsci (esclusa) e ad ovest dalla spiaggia e dal porto turistico

AREA OMOGENEA "2 – Zona litorale nord"

L' area 2 è delimitata a nord dal Fosso dei cipresseti , ad est dalla linea ferroviaria Pisa- Roma , a sud dalla zona litoranea centrale e ad ovest dalla spiaggia

AREA OMOGENEA "3 – Zona litoranea sud"

L' area 3 è delimitata a nord dalla zona litoranea centrale, ad est dalla linea ferroviaria Pisa - Roma , a sud Villa Biserno e Villa Cavalleggeri (escluse) e ad ovest dalla spiaggia

AREA OMOGENEA "4 – Zona interna "

L' area 4 comprende tutto il territorio ad est della linea ferroviaria Pisa – Roma con esclusione della frazione di san Carlo . Nell'area 4 rientrano in generale tutte le porzioni di territorio comunale non espressamente inserite nelle altre zone .

AREA OMOGENEA "5- San Carlo .

L'area 5 comprende il territorio della frazione di San Carlo "

Allegata planimetria

NOTA : i confini tra le zone comprese in ciascuna area omogenea si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade inserite in esse , salve quelle espressamente escluse. In ogni caso, qualora dovessero sorgere dubbi circa l'individuazione dell'area omogenea in cui comprendere l'immobile oggetto della locazione, si considera valida l'individuazione effettuata dalle parti contraenti, salvo il diritto di ciascuna di esse di adire la Commissione di Conciliazione Stragiudiziale di cui

all'articolo 6 del D.M. 30.12.2002, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di stipula del contratto, per chiedere la conferma o meno della validità della scelta da esse effettuata .

All. "D"

FASCE E SUB – FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI
(Valori espressi in €/mq./mese)

AREA OMOGENEA 1 – Zona litoranea centrale		
Tipologia sub fascia	Minimi	Massimi
Tipo A superiore	5,40	8,10
Tipo B intermedia	3,70,	6,80
Tipo C inferiore	2,50	5,00

AREE OMOGENEE 2 – Zona litoranea nord 3 - Zona litoranea sud		
Tipologia sub fascia	Minimi	Massimi
Tipo A superiore	3,70	6,80
Tipo B intermedia	3,10	5,60
Tipo C inferiore	1,90	4,35

AREA OMOGENEA 4 – Zona interna		
Tipologia sub fascia	Minimi	Massimi
Tipo A superiore	3,10	5,60
Tipo B intermedia	2,50	4,35
Tipo C inferiore	1,85	3,70

AREA OMOGENEA 5- San Carlo		
Tipologia sub fascia	Minimi	Massimi

Tipo A superiore	2,50	4,35
Tipo B intermedia	2,15	3,70
Tipo C inferiore	1,55	3,10

All. "E"

CLASSIFICAZIONE QUALITATIVA DEGLI IMMOBILI

IMMOBILI DI TIPO "A"	
Sono di tipo A gli immobili che, oltre alle caratteristiche minime stabilite per quelli di tipo B, presentano anche una sola delle caratteristiche di cui ai seguenti numeri 1, 2, 3 e 4 ovvero almeno quattro di quelle indicate ai numeri da 5 a 17	
1	Ultimazione dei lavori, accertata in base alla relativa dichiarazione, negli ultimi dieci anni antecedenti alla stipula del contratto di locazione
2	Restauro e/o risanamento conservativo e/o ristrutturazione con interventi edilizi accertabili ex articolo 31, 1° comma lettere c) e d) legge n. 457/1978, negli ultimi dieci anni antecedenti alla stipula del contratto di locazione
3	Rinnovamento sostanziale, accertabile anche con verbale di constatazione sottoscritto dalle parti, effettuato negli ultimi cinque anni antecedenti alla stipula del contratto di locazione, con interventi di manutenzione straordinaria interessanti almeno 4 dei 14 punti di cui all'articolo 2 della L. R. T. n. 59 del 21.05.1980 fino a quando rimarrà in vigore
4	Facciata del fabbricato completamente restaurata negli ultimi tre anni antecedenti alla stipula del contratto di locazione
5	Piscina e/o campo da tennis anche se condominiali
6	Ubicazione in fabbricato con meno di cinque unità abitative
7	Ubicazione in fabbricato a schiera con un massimo di due appartamenti per ogni ingresso
8	Ubicazione in complessi residenziali dotati di servizi comuni (<i>portineria, custodia, giardinaggi, ecc.</i>)
9	Doppi servizi igienici di cui uno corredato da non meno di tre apparecchi
10	Spazi esterni ad uso esclusivo (terrazze, logge, giardini e/o cortili) con superficie non inferiore al 25% della superficie utile dell'immobile del quale sono pertinenza
11	Impianto di condizionamento d'aria e/o impianto di riscaldamento autonomo a gas metano
12	Autorimessa o posto auto scoperto ad uso esclusivo (<i>purché non determinante ai fini della tipologia B</i>)
13	Ulteriore posto auto ad uso esclusivo, anche scoperto, oltre il primo
14	Spazi ad uso parcheggio riservato
15	Particolare vicinanza al mare e/o particolare panoramicità
16	Porte blindate e/o sistema di allarme
17	Infissi esterni con doppi vetri o vetri – camera o controfinestre in almeno la metà delle aperture

IMMOBILI DI TIPO "B"	
Sono immobili di tipo B quelli che risultano dotati di almeno sei dei seguenti undici elementi	
1	Ubicazione in fabbricati condominiali con meno di undici unità abitative
2	Ubicazione in fabbricati a schiera con un massimo di quattro appartamenti per ogni ingresso
3	Dotazione di impianto di riscaldamento completo, efficiente ed a norma e/o consentito dalla legge
4	Servizio igienico con finestra e/o aerazione forzata, dotato di almeno quattro apparecchi sanitari
5	Impianto di acqua corrente

6	Impianto elettrico a norma e/o consentito dalle leggi vigenti
7	Impianto di ascensore situato nei primi due piani al di sopra del piano terra
8	Spazi esterni ad uso esclusivo(terrazze.,logge , giardini e/o cortili) con superficie complessiva non inferiore al 10% della superficie utile dell'immobile del quale sono pertinenza
9	Cantina e/o soffitta
10	Autorimessa o posto auto, anche scoperto, ad uso esclusivo
11	Impianto di condizionamento d'aria e/o impianto di riscaldamento autonomo a gas metano

IMMOBILI DI TIPO "C"

Sono immobili di tipo C tutti quegli altri che, non risultando dotati di sufficienti caratteristiche, non possono rientrare fra quelli di tipo B

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE DELL'IMMOBILE

Descrizione dell'unità immobiliare nelle varie componenti		Mq. Lordi (1)	Coeff.	Mq. Convenzionali
1/a (2)	Vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali: <i>bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili</i>	.....	1,00	.....
1/b (2)	Vani accessori a servizio indiretto di quelli principali (3):			
	• <i>Cantine, soffitte e simili comunicanti con i vani di cui al n. 1/a;</i>	.....	0,50	.....
	• <i>Cantine, soffitte e simili non comunicanti con i vani di cui al n. 1/a;</i>	.....	0,25	.....
A) Totale superficie interna convenzionale dell'unità immobiliare				
Detrazione per incidenza forfetaria muri (<i>se compresi</i>) (-.....%)(5)				.....
B) Totale superficie interna utile				.....
C) Superficie corretta in funzione dell'ampiezza (x.....) (6)				.....
1/c	Pertinenze			
	<i>balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva se comunicanti con i vani di cui al punto 1/a:</i>			
	• fino a 25 mq.	.....	0,30	.....
	• per la quota eccedente i 25 mq.	.....	0,10	.....
	<i>se non comunicanti con i vani di cui al punto 1/a</i>			
	• fino a 25 mq.	.....	0,15	.....
	• per la quota eccedente i 25 mq.	.....	0,05	.....
1/d	Area scoperta di pertinenza esclusiva (3):			
	• fino alla superficie di cui al punto 1/a colonna 3	.....	0,10	.....
	• la superficie eccedente	.....	0,02	.....
	Parchi, giardini, corti e simili in villini e ville (4)			xxxxxx
	• Superficie di cui al punto 1/a (non computabile)	.....	0,10	.....
	• Superficie eccedente : fino alla superficie di cui al punto 1/a	.....	0,02	.....
	• Ulteriore superficie eccedente	.....		.....
2	Autorimesse, posti auto coperti e scoperti su aree private	.....	0,50	.....
D) Totale superficie delle pertinenze				.....
E) TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE CONTRATTUALE (C+D)				.....

NOTE

- (1) La superficie lorda dell'immobile e delle relative pertinenze è determinata sulla base dei criteri stabiliti dal DPR n. 138 del 23.03.1998 – allegato C – norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria;
- (2) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, con altezza inferiore a m. 1,50, non rientra nel computo della superficie catastale;
- (3) Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla superficie convenzionale (punto n. 1/a 5^a colonna) ;
- (4) immobili attualmente classificati alle categorie **A/7** e **A/8**;
- (5) per il calcolo della superficie di cui alla lettera A, se espressi in mq. lordi, si applica una riduzione del **15%** per gli edifici con **struttura in muratura**, e del **10%** per quelli in **cemento armato**;
- (6) i parametri corretti in funzione dell'ampiezza dell'immobile e da applicare al Totale Superficie Interna Utile (B), sono :
 - a) fino a 35 mq: 1,30 (limite massimo mq. 42,12);
 - b) fra 35,1 e 46 mq.: 1,20(limite massimo mq. 50,70);
 - c) fra 46,1 e 70 mq.: 1,10(limite massimo mq. 70);
 - d) fra 70,1 e 120 mq.: 1,00;
 - e) fra 120,1 e 140 mq.: 0,90 (limite minimo mq. 120) ;
 - f) oltre 140 mq.: 0,85 (limite minimo mq.140).

NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R,P,T)

(Allegato C DPR 23.03.1998 n. 138)

CRITERI GENERALI
<p>1- Nella determinazione della superficie catastale dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.;</p> <p>2 -La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, con altezza utile inferiore a 1,50 m. , non rientra nel computo della superficie catastale ;</p> <p>3 -La superficie degli elementi di collegamento verticale , quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari , è computata in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati;</p> <p>4 -La superficie catastale ,determinata secondo i criteri esposti di seguito, è arrotondata al metro quadro.</p>
CRITERI PER I GRUPPI "R" E "P" (1)
<p>1 – Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie R e P, la superficie catastale è data dalla somma :</p> <p>a) della superficie dei principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli , ingressi, corridoi e simili;</p> <p>b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili , computata nella misura del 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) , del 25% , qualora non comunicanti;</p> <p>c) della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 30%, fino a mq. 25, del 10% per la quota eccedente , qualora dette pertinenze siano comunicanti con in vani di cui alla precedente lettera a); del 15%, fino a mq. 25 e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti . per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%;</p> <p>d) della superficie dell'area scoperta, o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10% , fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini,corti e simili che costituiscono pertinenza di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare secondo il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a) . per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del punto P, dette pertinenze non sono computate.</p> <p>2 - La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4, è computata nella misura del 50%.</p> <p>3 - Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelle principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del punto 1.</p>

CRITERI PER IL GRUPPI "T" (2)

1) Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma :

- a) della superficie dei locali con funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelle principali ;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali, computata nella misura del 50% , se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25% non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10%;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile , che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare , computata nella misura del 10%, ovvero per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20%.

2) per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente punto 1, è computata nella misura del 50% .

NOTE :

(1) Gruppo R : unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari ;

Gruppo P : unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo;

(2) Gruppo T : unità immobiliari a destinazione terziaria (negozi, magazzini, uffici, laboratori artigianali, pensioni, palestre, autorimesse, stalle, scuderie e simili).

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

(articolo 31 legge 05.08.1978 n. 457)

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

a) **interventi di manutenzione ordinaria**, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) **interventi di manutenzione straordinaria (1)**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico -sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso⁽¹⁾;

c) **interventi di restauro e di risanamento conservativo**, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) **interventi di ristrutturazione edilizia**, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

e) **interventi di ristrutturazione urbanistica**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico -edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le definizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalla legge 1° giugno 1939, n. 1089 , e dalla legge 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni

NOTA

(1) Per interventi di **manutenzione straordinaria** si intende quelli indicati dall'articolo 2 della legge regionale 21.05.1980 n. 59, fino a quando rimarrà in vigore, e quelli che saranno indicati nella normativa successiva che abrogherà la citata legge regionale n. 59/1980.

SCHEDA DI DEFINIZIONE DEL CANONE EFFETTIVO

(articolo 1, 4° comma D.M. 30.12.2002)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento di civile abitazione *non ammobiliato/ ammobiliato come da elenco sottoscritto in separata sede*, composto da n..... vani, oltre cucina e servizi, della superficie convenzionale di circa mq....., situato a San Vincenzo inn....., piano....., dotato delle seguenti pertinenze :.....

DATI CATASTALI

Foglio	Particella	Subalterno	Z. C .	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita

TABELLE MILLESIMALI

Proprietà generale	Riscaldamento	Scala/ascensore	Pertinenze

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI**CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Sulla base degli elementi indicati nelle tabelle contenute nel presente prospetto, che vengono riconosciuti e riconfermati con la sua sottoscrizione, i sottoscritti contraenti

CONVENGONO E DEFINISCONO

Il canone effettivo di locazione secondo il seguente conteggio :

AREA OMOGENEA :.....
 TIPOLOGIA IMMOBILE :.....
 SUPERFICIE CONVENZIONALE :.....
 FASCIA DI OSCILLAZIONE :
 A) MINIMO € :.....
 A) MASSIMO € :.....

Canone unico concordato	Superficie convenzionale	Totale canone unità immobiliare	Maggiorazione per arredo	Altre maggiorazioni	Totale canone effettivo

San Vincenzo, lì.....

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

AMMINISTRAZIONE

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile	C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L

ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione	C
Ispezioni e collaudi	C

AUTOCLAVE

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

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione	C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme	C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni	C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	C

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA

Installazione e sostituzione degli impianti	L
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario	C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale	C
Lettura dei contatori	C

Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua C

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria L

Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.) C

Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa) C

IMPIANTO ANTINCENDIO

Installazione e sostituzione dell'impianto L

Acquisti degli estintori L

Manutenzione ordinaria C

Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi C

IMPIANTO TELEVISIVO

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato L

Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato C

PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico L

Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico C

Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari L

Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari C

Manutenzione straordinaria della rete di fognatura L

Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti C

Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere L

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

Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni C

Installazione e sostituzione di serrature L

Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati C

Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, L

armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo C

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

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti L

Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti C

Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario C

Rifacimento di chiavi e serrature C

Tinteggiatura di pareti C

Sostituzione di vetri C

Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	L	

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L10%	C90%
--	------	------

Materiale per le pulizie

Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.		C
C90%		L10%

Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto	L	
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.		C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L	
Spese per le pulizie appaltate a ditta		C
Materiale per le pulizie		C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L	
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia		C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L	
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso		C
--	--	---

LEGENDA

L = locatore
C = conduttore