

**ACCORDO TERRITORIALE NEL COMUNE DI MONTEFIASCONE
IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431
E DEL DECRETO MINISTERIALE DEI LAVORI PUBBLICI 5 MARZO 1999**

Fra le seguenti organizzazioni della proprietà:

- . La CONFEDILIZIA, in persona di Antonio Mercanti;
- . L'UPPI, in persona di Petruccio Parlapiano;
- . L'ASPPI, in persona di Franco Signorelli;
- . La APPC, in persona di Fabio Coglitore;

ed i seguenti sindacati degli inquilini:

- . Il SICET, in persona di Ugo Vizzini;
- . Il SUNIA, in persona di Mariano Di Pietro;
- . L'UNIAT, in persona di Francesco Biancucci.

Premessa

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'accordo di cui all'art. 2, comma 3 della legge 431/98, che tengano conto della specificità del mercato delle locazioni nell'area orfana e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge, si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

- . favorire l'allargamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi, tramite l'utilizzo del fondo di cui all'art. 11 legge 431/98;
- . avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti.

Le associazioni firmatarie ritengono necessario istituire i seguenti strumenti a sostegno della contrattazione:

A - Agenzia per la locazione.

L'Agenzia, composta da rappresentanti delle parti firmatarie e degli Enti Locali, dovrà avere lo scopo di promuovere le azioni atte a favorire l'accesso al mercato locativo privato, in particolare da parte di gruppi socialmente deboli, agevolando l'incontro tra domanda e l'offerta attraverso iniziative e organismi adeguati.

B – Commissione di conciliazione stragiudiziale.

La commissione avrà le finalità ed i compiti indicati nell'allegato E facente parte integrante dello stesso Accordo.

Premesso inoltre che in attuazione dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/98 e dell'art. 1 D.M. 5/3/99 si intende addivenire alla stipula di un accordo territoriale per la definizione del contratto – tipo relativo alle locazioni di immobili ad uso abitativo a canone concordato.

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue.

Il presente accordo territoriale ha durata di tre anni a partire dal deposito dello stesso presso il Comune di Montefiascone e potrà formare oggetto di revisione anche prima della sua naturale scadenza qualora:

- a) Il Comune delibere nuove aliquote ICI per l'affitto concordato di cui al presente accordo;
- b) siano modificate le normative fiscali previste all'articolo 8 legge 431/98;
- c) siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti.

1) - CONTRATTI AGEVOLATI
(Art. 2 comma 3 Legge 431/98 e Art. 1 D.M. 5/3/99)

1) L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Montefiascone. Le associazioni dei proprietari e degli inquilini, acquisite le informazioni necessarie alla delimitazione delle zone omogenee, suddividono il territorio di Montefiascone in fasce come da allegato A.

2) Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato contratto - tipo (allegato F del presente accordo). Riguardo alla ripartizione delle spese degli oneri accessori tra locatore e conduttore si prende a base la tabella allegato D.

3) I contratti con durata superiore ai tre anni, potranno avere le seguenti variazioni delle fasce di oscillazione:

- Per i contratti con durata di quattro anni la fascia di oscillazione di cui alla tabella "A" sarà maggiorata del 2%.
- Per i contratti con durata di cinque anni la fascia di oscillazione di cui alla tabella "A" sarà maggiorata del 4%.
- Per i contratti di durata di sei anni o superiore a sei anni la fascia di oscillazione di cui alla tabella "A" sarà maggiorata del 6%.

4) I canoni di locazione applicabili ai contratti agevolati sono determinati utilizzando i criteri individuati nel presente accordo territoriale.

2) – CONTRATTI PER USI TRANSITORI
(Art. 5 - comma 1, della Legge 09.12.1998, n. 431)

Le Associazioni firmatarie individuano i criteri generali per la definizione del contratto tipo (allegato G del presente accordo) per gli usi transitori.

Il presente accordo prevede che la durata della locazione non può essere inferiore a 1 mese ed essere superiore a diciotto mesi.

La transitorietà del contratto è individuata nel seguente modo:

A) Fattispecie di esigenze del locatore:

- . Quando il proprietario ha intenzione di adibire entro i 18 mesi l'immobile ad abitazione propria, o dei figli, o dei genitori o dei parenti fino al secondo grado, per i seguenti motivi:
 - . Trasferimento temporaneo della sede di lavoro.
 - . Per necessità personale dei figli.
 - . Rientro dall'estero.
 - . Per abitazione propria o dei genitori.
 - . Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto.

B) Fattispecie di esigenze del conduttore:

- . Trasferimento temporaneo della sede di lavoro.
- . Attività lavorative a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza.
- . Assegnazione di alloggio o acquisto che si rende disponibile entro 18 mesi.
- . Vicinanza momentanea a parenti bisognosi.
- . Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto e debitamente documentata.

Per la stipulazione dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la transitorietà di una delle su indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

Il conduttore che ha intenzione di stipulare un contratto transitorio deve provare il motivo di transitorietà allegando l'apposita documentazione al contratto. Inoltre la parte che manifesta l'intenzione transitoria deve dichiarare il motivo della stessa.

E' fatto obbligo al locatore e al conduttore di confermare, a mezzo raccomandata a.r., prima della scadenza del contratto, il motivo che ha dato origine alla transitorietà.

In caso di mancata comunicazione, ovvero nel caso siano venute meno le esigenze di transitorietà poste dal locatore, il contratto sarà ricondotto alla durata prevista dell'art.2 comma 1, legge 431/98.

ELENCO ALLEGATI

- . Allegato A: (zone omogenee, valore del canone convenzionato, fascia di oscillazione).
- . Allegato B: (elementi / criteri per l'utilizzo della fascia di oscillazione).
- . Allegato C: (identificazione del mq. convenzionale).
- . Allegato D: (tabella ripartizione oneri accessori tra proprietario e inquilino).
- . Allegato E: (protocollo di intesa per la istituzione della commissione di conciliazione stragiudiziale e suo regolamento).
- . Allegato F: (Contratto tipo agevolato).
- . Allegato G: (Contratto tipo transitorio).

I contratti di locazione possono essere stipulati utilizzando esclusivamente i contratti tipo richiamati ed allegati all'accordo territoriale, depositati presso il Comune di Montefiascone unitamente all'accordo sottoscritto.

Letto confermato e sottoscritto in data dalle organizzazioni stipulanti.

ALL. A – Zonizzazione Comune di Montefiascone

FASCIA A:

Riguarda tutte le abitazioni che si trovano nel Centro Storico del Comune di Montefiascone (di cui alla microzona catastale 1) e distinte in Catasto ai Fogli: 34 e 35.

Max in £./mq – anno: 60.000

Min in £./ mq – anno: 30.000

FASCIA B:

Riguarda tutte le abitazioni che si trovano nelle zone “Semicentrale” di espansione residenziale di P.R.G. del Comune di Montefiascone (di cui alla microzona catastale 2) e distinte in Catasto ai Fogli: 17, 26, 27, 36, 46, 47 e 48.

Max in £./mq – anno: 80.000

Min in £./ mq – anno: 40.000

FASCIA C:

Riguarda tutte le abitazioni che si trovano nelle zone “Periferiche” identificate nel P.R.G. di completamento residenziale, commerciale, etc. del Comune di Montefiascone comprese le frazioni Le Coste e la loc. Bertina (di cui alla microzona catastale 3) e distinte in Catasto ai Fogli: 1, 2, 6, 7, 14, 23, 24, 25, 31, 32, 33, 39, 40, 41, 42, 43, 44 e 45.

Max in £./mq – anno: 100.000

Min in £./ mq – anno: 50.000

FASCIA D:

Riguarda tutte le abitazioni che si trovano nelle zone “Agricole” del Comune di Montefiascone comprese le frazioni di Zepponami e Le Mosse (di cui alla microzona catastale 4) e distinte in Catasto ai Fogli: 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 28, 29, 30, 37, 38, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75 e 76.

Max in £./mq – anno: 70.000

Min in £./ mq – anno: 35.000

ALLEGATO B

Nell'Accordo Territoriale per il Comune di Montefiascone, all'interno delle fasce che delimitano le zone omogenee, le parti, individuati il valore limite minimo e massimo del canone espresso in L/mq. anno, stabiliscono i criteri che concorrono alla determinazione del canone, quali:

- ◆ Tipologia dell'alloggio;
- ◆ Stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- ◆ Pertinenze dell'alloggio (posto auto, cantina, balconi, ecc.);
- ◆ Presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde);
- ◆ Dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento);
- ◆ Vetustà;
- ◆ Alloggio ammobiliato: quando l'alloggio sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, il canone di locazione potrà essere aumentato fino ad un massimo del 30%.

Criteri che concorrono alla determinazione del canone.

Il valore massimo si applica con la presenza contemporanea degli elementi da 1 a 7 e di due dei tre elementi indicati nei punti da 8 a 10 come da elenco di seguito riportato:

- 1) Impianto di riscaldamento autonomo;
- 2) Ascensore oltre il 2° piano;
- 3) Posto auto;
- 4) Ristrutturazione negli ultimi 10 anni;
- 5) Categoria catastale A/2;
- 6) Stato di manutenzione normale dell'appartamento e del fabbricato;
- 7) Vetustà da 5 a 10 anni;
- 8) Cantina o soffitta;
- 9) Balconi o terrazzi o portici;
- 10) Giardino condominiale.

In mancanza degli elementi qui sotto riportati, defalcare la somma delle percentuali dal valore massimo.

B1 - Mancanza di impianto di riscaldamento:	da - 20%	a - 7%
B2 - Mancanza di riscaldamento autonomo:	da - 10 %	a - 2,5%
B3 - Mancanza di ascensore oltre il 2° piano:	da - 10 %	a - 2,5%
B4 - Mancanza di posto auto:	da - 10 %	a - 2,5%
B5 - Mancanza di cantina o soffitta:	da - 5 %	a - 1%
B6 - Mancanza di balconi o terrazzi o portici:	da - 5%	a - 1%
B7 - Mancanza di giardino privato e/o condominiale:	da - 3%	a - 1%
B8 - Mancanza di ristrutturazione negli ultimi 10 anni:	da - 5%	a - 1%
B9 - Tipologia catastale A/3:	da - 3%	a - 1%
B10 - Tipologia catastale A/4 e A/5:	da - 10%	a - 2%
B11 - Stato manutentivo carente dell'appartamento:	da - 5%	a - 2%
B12 - Stato manutentivo carente del fabbricato:	da - 8%	a - 1%
B13 - Vetustà 10-20 anni:	da - 3 %	a - 1%

B14 - Vetustà 20-30 anni:	da - 5 %	a - 1%
B15 - Vetustà oltre 30 anni:	da - 10%	a - 2,5%

E' consentito di concordare un canone di locazione inferiore a quello determinato dall'applicazione dei sopra elencati parametri.

In ogni caso il canone di locazione non potrà essere inferiore al valore minimo di cui all'allegato A.

In presenza degli elementi qui sotto riportati, il valore massimo può essere aumentato della somma delle seguenti percentuali:

C1	- Giardino privato	+ 2%
C2	- Tipologia catastale A/7	+ 5%
C3	- Garage privato	+ 5%
C4	- Vetustà da zero a 5 anni	+ 3%
C5	- Presenza di doppi servizi	+ 3%

ALLEGATO C

Modalità di valutazione del Mq. Convenzionale.

Viene stabilito di utilizzare, come unità di misura il mq convenzionale che scaturisce dalla somma dei seguenti elementi:

- 1) La superficie netta dell'appartamento.
- 2) Il 50% della superficie della autorimessa singola.
- 3) Il 20% del posto auto.
- 4) Il 25% dei balconi, terrazze, cantine e simili.
- 5) Il 10% della superficie a verde in quota condominiale.

Nel caso in cui la superficie netta dell'appartamento sia inferiore a 46 mq. verrà aumentata del 30% (max 52 mq.); se compresa tra 46 e 65 mq. verrà aumentata del 15% (max 65 mq.).

Se la superficie netta dell'appartamento è compresa tra 110 mq. e 120 mq. verrà diminuita del 10% (sino a 110 mq.); se compresa tra 120 mq. e 140 mq. verrà ridotta del 15% (sino a 120 mq.); oltre 140 mq. verrà ridotta del 20% (sino a 120 mq.).

Sono esclusi dal calcolo delle superfici i vani con altezza inferiore a ml. 1,70.

La superficie di cui al punto 5 (superficie scoperta ad uso esclusivo) può essere computata nella misura massima pari alla superficie netta dell'appartamento.

ALLEGATO D

TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE SPESE 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

Tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio L

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 C

Installazione e sostituzione di 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 L

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

Installazione e sostituzione di serrature L

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

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

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

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti L

Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti C

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

Rifacimento di chiavi e serrature C

Tinteggiatura di pareti C

Sostituzione di vetri C

Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico C

Verniciatura di opere in legno e metallo C

Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento L

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto , compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.1: L 10%, C 90%

Materiale per le pulizie: C

Eventuale alloggio del portiere: L. 10%, C90%

Manutenzione ordinaria della guardiola: L 10%, 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 ed indennità varie, anche locali: 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

Disinfezione di bidoni e contenitori di rifiuti: C

Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva: C

Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori: L

Sacchi per la raccolta dei rifiuti: C

SGOMBERO NEVE

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

Per le voci non concordate nella presente tabella si rinvia alle norme di legge vigenti e agli usi locali.

ALLEGATO E

Istituzione della Commissione di Conciliazione Stragiudiziale presso il Comune di Montefiascone e che è parte integrante dell'accordo sottoscritto.

REGOLAMENTO

Art. 1 Su iniziativa delle Associazioni della proprietà edilizia e delle Organizzazioni Sindacali degli inquilini, è istituita nel Comune di Montefiascone la Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica, per le liti insorte a qualsiasi titolo fra le parti, nei rapporti di locazione disciplinate dalla Legge 9 dicembre 1998, n. 431, art. 2 - comma 3, con le modalità e nei limiti stabiliti dal presente regolamento.

Art. 2 Finalità

La Commissione di Conciliazione ha lo scopo di definire le controversie inerenti la conformità del contratto all'Accordo locali di cui all'art. 2., comma 3, legge cit. o, comunque quelle insorte in ragione del rapporto di locazione, comprese quelle inerenti l'interpretazione del contratto, la suddivisione delle spese condominiali e la manutenzione, proposte da una delle parti, anche a mezzo delle Organizzazioni o Associazioni di rappresentanza.

Art.3 La definizione di una controversia avanti alla Commissione di Conciliazione non ha natura di arbitrato. La Commissione di Conciliazione ha la funzione di favorire la formazione di un accordo che le parti sottoscriveranno, dichiarando di voler definire la controversia, anche riguardo al canone di locazione.

Art. 4 La Commissione di Conciliazione

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

Art. 5 La domanda di Conciliazione

Il procedimento di conciliazione può essere attivato su richiesta di una delle parti, anche attraverso la propria Organizzazione. L'istanza, su apposito modulo, deve contenere: le generalità delle parti; l'oggetto della controversia; una sommaria descrizione delle ragioni che l'hanno indotta; le domande della parte e copia del contratto di locazione in corso ed ogni altro eventuale documento ritenuto utile, l'Associazione di cui intende avvalersi per l'assistenza nel tentativo di conciliazione, che dovrà nominare un proprio rappresentante come componente la Commissione di Conciliazione. L'istanza deve essere inviata o depositata presso la Segreteria della Commissione.

Art. 6 la Segreteria

Presso il Comune in cui ha sede la Commissione di Conciliazione è istituita una segreteria che coordina lo svolgimento del procedimento e si occupa della comunicazione alle parti e Associazioni designate per la nomina dei conciliatori e della convocazione della Commissione di Conciliazione. La segreteria provvede a rimettere copia dei verbali di conciliazione alle parti interessate al procedimento.

Art. 7 Procedura di conciliazione

A seguito dell'istanza di conciliazione presentata dalla parte, la segreteria notifica all'altro l'inizio della procedura. Quest'ultima deve far conoscere, entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione, la propria disponibilità ad accettare il tentativo di conciliazione e l'organizzazione di cui intende valersi per l'assistenza nel tentativo di conciliazione. La prima riunione della Commissione di Conciliazione sarà convocata dalla segreteria entro i 10 giorni successivi.

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

ALLEGATO – F

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e come da Accordo Territoriale depositato al Comune di Montefiascone in data

Il Signor nato a il, residente a Via,
di seguito denominato locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al Signor nato a il,
residente a Via, Codice Fiscale:
..... di seguito denominato conduttore, che accetta, per sé e suoi aventi
causa, l'unità immobiliare posta in Montefiascone, Via n° Piano
int., composta di n° vani, oltre cucina e servizi, per mq complessivi e dotata
altresì dei seguenti elementi accessori: (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o
meno, ecc.: indicare quali) non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a parte, sottoscritto dai
contraenti

TABELLE MILLESIMALI

Proprietà: riscaldamento: scale:

COMUNICAZIONE ex art.8, terzo comma D.L. 11 luglio 1992 , n. 333
(convertito dalla L. 8 agosto 1992, n. 359)

CODICE FISCALE del locatore

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Censito al N.CE.U. di Montefiascone, Categoria Catastale A/... - Foglio Part Sub

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

Il locatore garantisce la corrispondenza degli impianti alle normative vigenti e la regolarità urbanistica dell'alloggio.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni.

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 3 dal al e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo 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 del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 431/98. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

2) Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

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

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

4) Considerato che la superficie dell'appartamento è di metri quadri convenzionali, il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale depositato presso il Comune di Montefiascone, è convenuto in lire (Euro) che il conduttore si impegna a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo

in n° 12 rate eguali anticipate di Lire (Euro) ciascuna, scadenti il 5 di ogni mese, tale canone è stato determinato dalle parti tenendo conto degli elementi di cui all'art. 1, comma 4, decreto del Ministro dei lavori pubblici 5 marzo 1999 e sarà aggiornato, a richiesta del locatore, in ragione del 75% della variazione annuale dell'Istat fino al termine del contratto e dell'eventuale proroga biennale.

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

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

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

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

9) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

10) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di lire pari a 2 mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttività di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.

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

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

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

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

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

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

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

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

14) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi.

15) Il locatore concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli artt.38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

16) Il locatore concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione alla scadenza contratto, da esercitarsi secondo, l'art.40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

17) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto dandone notizia al conduttore e questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

18) A tutti gli effetti del presente contratto, 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 lo occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

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

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

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

22) Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione e esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi sulla base delle designazioni,

rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo- che svolgerà eventualmente funzioni di presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione Stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione.

23) ALTRE PATTUZIONI

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno rinvio al precitato D.M. 5 marzo 1999, alle disposizioni del Codice Civile, della Legge n. 392/78, della Legge 431/98 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

24) Le parti contraenti dichiarano espressamente di esonerare da ogni responsabilità le Organizzazioni Sindacali firmatarie dell'accordo depositato presso il Comune di Montefiascone, intervenute alla stipula del presente contratto, per quanto dichiarato dalle parti stesse in ordine alla consistenza e descrizione dell'alloggio in questione.

Letto, approvato e sottoscritto.

Montefiascone li,

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 8), 9), 10), 11), 18), 19), 22), 23) e 24).

Il locatore

Il conduttore

ALLEGATO – G

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
DI NATURA TRANSITORIA**

Ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n° 431 e come da Accordo Territoriale depositato al Comune di Montefiascone in data

Il signor nato a il e residente a di seguito denominato locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al Signor nato a il e ivi residente in Codice Fiscale: di seguito denominato conduttore, che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Montefiascone, Via n° piano ... composta di n° vani, oltre cucina e servizi, per mq complessivi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori:, non ammobiliata / ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dai contraenti

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma, D.L. 11 luglio 1992, n. 333
(convertito dalla L. 8 agosto 1992, n. 359)

CODICE FISCALE del locatore:

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Censito al N.C.E.U. di Montefiascone, Categoria Catastale A/... , Foglio Part Sub ...

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

Il locatore garantisce la rispondenza degli impianti alle norme di Legge vigenti e la regolarità urbanistica dell'alloggio.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni.

1) Il contratto è stipulato per la durata di mesi dal al allorchè, fatto salvo quanto previsto dal punto 2), cesserà senza bisogno di disdetta alcuna, concordando espressamente le parti che la presente locazione ha natura transitoria .

Il locatore secondo quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 5 marzo 1999, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del presente contratto:

.....

Ovvero

Il conduttore secondo quanto previsto dall'art. 2, commi 2 e 3, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 5 marzo 1999, dichiara la seguente esigenza di nella Città di Montefiascone che giustifica la transitorietà del presente contratto.

Ovvero

Il conduttore ha l'onere secondo quanto previsto all'art. 2, comma 2, del precitato D. M. 5 marzo 1999 di confermare il verificarsi dell'esigenza transitoria tramite lettera raccomandata da inviarsi all'altra parte nel termine di giorni 15 avanti la scadenza del contratto.

Qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale senza giustificato motivo oppure siano venute meno per la sua volontà o colpa le cause della transitorietà, il contratto viene ricondotto alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, della legge 431/98.

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

2) Nel caso di riconduzione del contratto alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, della legge 431/'98, il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi del contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 3 mesi prima.

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

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

5) Considerato che la superficie dell'appartamento è di metri quadrati convenzionali, il canone annuo di locazione è convenuto, sulla base di quanto stabilito dall'Accordo Territoriale depositato presso il Comune di Montefiascone e tenuto conto degli elementi di cui all'art. 1, comma 4, del D.M. 5 marzo 1999, in lire (Euro) che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore.

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

7) Il conduttore dovrà consentire di accedere all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivandola ragione.

8) Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare di cui al presente contratto e di averla trovata adatta all'uso convenuto e- così – di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode.

Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 del C.C. di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

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

10) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

11) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di lire (Euro) pari a 2 mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttività di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.

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

ALTRE FORME DI GARANZIA

12) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori allegata all'Accordo territoriale depositato presso il Comune di Montefiascone, in data

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

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

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

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

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tal 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.

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

15) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana per almeno un'ora con l'esclusione dei giorni festivi.

Il locatore concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

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

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

17) 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 di Montefiascone ove è situato l'immobile locato.

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

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

20) La conclusione del presente contratto-fatto salvo l'esercizio del diritto di prelazione ove concesso- non comporta di per sé trasferimento al locatario, con o senza corrispettivo, di quanto locato (art. 121, comma 4, lett.f), d.lgs 1° settembre 1993, n. 385).

21) Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle

rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi – sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo che svolgerà eventualmente funzioni di presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione.

22) ALTRE PATTUZIONI

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio al precitato D.M. 5 marzo 1999, alle disposizioni del codice civile, della legge 392/'78, della legge 431/'98 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto

Montefiascone, li

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 6), 7), 8), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18), 19), 20), 21) e 22).

Il locatore

Il conduttore