

## ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI LODI

In attuazione della legge 9 dic. 1998 n.431 e del D.M. del Ministro dei Lavori Pubblici  
del 5 mar.1999

Fra le seguenti organizzazioni, sindacali — SUNIA — SICET e UNIAT e della proprietà ALPE -UPPI — APPC - CONFAPPI e alla presenza dell'assessore alle Finanze del Comune di LODI, Rag. Carlo Fenini, viene convenuto e stipulato il seguente accordo, al fine di dare attuazione all'art.2, comma 3 della legge 431/98, per la definizione dei contratti tipo, a canone concordato, relativi alle locazioni di immobili ad uso abitativo.

1. il presente accordo ha valore in tutto il territorio del Comune LODI, che è stato suddiviso in zone omogenee come risulta dall'allegato A;
2. I valori di oscillazione del canone di locazione degli immobili siti nelle zone omogenee sono stabiliti dall'allegato B al presente accordo;
3. Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato, all'interno delle fasce di oscillazione, con i criteri e con il metodo desunto dallo schema contenuto dall'allegato C al presente accordo;
4. I contratti avranno durata di tre anni e si rinnoveranno automaticamente, in mancanza di disdetta, di ulteriore tre anni;
5. Il canone annuo relativo all'autorimessa (box) ad uso esclusivo non dovrà superare il 75% di quello stabilito al mq dal contratto per l'alloggio pertinente;

il canone annuo relativo al posto auto ad uso esclusivo non dovrà superare il 30% di quello stabilito al mq per l'alloggio pertinente;

quando l'alloggio sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, i valori delle sub-fasce potranno aumentare fino ad un massimo:

- a. del 15% se la superficie dell'alloggio è pari od inferiore a mq 60;
- b. del 10% negli altri casi.

1. Le parti stipuleranno i contratti di locazione ad uso abitativo utilizzando i modelli allegati al presente accordo, come previsto dal D.M. 5/03/1999;
2. Per quanto attiene agli oneri accessori fra locatore e conduttore si conviene di stabilire le ripartizioni sulla base delle indicazioni dell'allegato D che fa da riferimento contrattuale alle singole pattuizioni che espressamente lo richiamano — è inoltre inteso che qualora nel predetto allegato D non vi siano riferimenti specifici valgono i riferimenti di cui agli articoli 9 e 10 della legge 392/78, e agli usi locali.
3. Alla stipula dei singoli contratti di locazione l'immobile verrà consegnato dietro compilazione di un apposito verbale di cui si allega uno schema di cui all'allegato E che conterrà anche la descrizione degli arredi, in caso della loro presenza; la stessa procedura sarà seguita al rilascio dell'immobile;
4. COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Su iniziativa delle parti contraenti, tramite le rispettive Organizzazioni di categoria, si procederà alla costituzione di un'apposita commissione di conciliazione. La commissione di conciliazione opererà con le modalità di seguito indicate:

### **a. La domanda di conciliazione**

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

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

L'istanza viene depositata presso la segreteria della Commissione.

### **b) La segreteria**

Presso le Associazioni interessate è istituita una segreteria per il coordinamento dello svolgimento del procedimento.

La segreteria si occupa della comunicazione alle parti e alle 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.

### **c. Procedura di conciliazione**

A seguito dell'istanza di conciliazione presentata dalla parte, la segreteria notifica all'altra l'inizio della procedura. Quest'ultima deve far conoscere entro 20 giorni dal ricevimento della comunicazione la propria disponibilità ad accettare il tentativo di conciliazione e l'Associazione di cui intende valersi per l'assistenza nel tentativo di conciliazione.

La prima riunione della Commissione di Conciliazione è convocata dalla segreteria entro i 20 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 e per le conclusioni.

Se il tentativo di conciliazione riesce, viene redatto un verbale di conciliazione sottoscritto dalle parti. Del verbale è fornita copia alle parti a cura della segreteria della Commissione.

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

#### **11. Contratti transitori ordinari (art. 5, comma 1, l. 431/98 e art. 2 D.M.**

**05/03/99):** Le associazioni firmatarie del presente accordo individuano, ai sensi del D.M. 5/03/1999 i seguenti criteri generali per la definizione dei canoni di locazione per gli usi transitori:

- Il contratto tipo per il Comune di Lodi è stabilito nell'allegato F al presente accordo;
- La durata delle locazioni transitorie non potrà essere inferiore ad un mese e superiore a 18;

La transitorietà del contratto viene individuata a seguito di:

per il proprietario qualora abbia necessità di adibire l'abitazione locata nel periodo massimo di 18 mesi ad abitazione propria, dei figli, dei genitori, per motivi di trasferimento temporaneo della sede di lavoro, matrimonio dei figli o rientro dall'estero, o per altra specifica esigenza collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto;

per l'inquilino quando abbia l'esigenza di abitare l'immobile per trasferimento temporaneo della sede di lavoro, separazione o divorzio, assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o privata entro 18 mesi, vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza, altra specifica esigenza del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

- Il proprietario o l'inquilino che ha necessità di stipulare contratti transitori deve allegare l'apposita documentazione al contratto e nel contempo deve dichiararne il motivo.
- E' fatto obbligo al locatore di confermare, a mezzo di raccomandata, il motivo che ha dato origine alla transitorietà prima della scadenza del contratto stesso. In caso di mancata comunicazione il contratto sarà ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 431/98.
- I canoni di locazione sono quelli individuati dalle fasce di oscillazione di cui all'allegato B al presente accordo con le modalità di cui all'allegato C.

**11. Contratti per studenti Universitari :** Ai sensi del D.M. 5/03/1999 è possibile stipulare contratti di locazione per studenti universitari fuori sede.

- Tale tipologia contrattuale è utilizzabile unicamente dagli studenti universitari, che risiedono normalmente in altro comune, iscritti a corsi di laurea tenuti da istituti universitari che operino sul territorio del Comune di Lodi; tale condizione deve essere specificata nel contratto;
- Allo scopo devono essere allegati, al contratto tipo di cui al presente accordo

contrassegnato con la lettera **G**, le dichiarazioni dell'Istituto Universitario attestanti l'iscrizione e la frequenza dei corsi universitari;

- La durata del contratto va da un minimo di 6 mesi ad un massimo di 3 anni ed il contratto può essere sottoscritto da un singolo o da gruppi di studenti, oppure da agenzie per il diritto allo studio;
- Il canone di locazione applicabile ai contratti per gli studenti fuori sede è determinato utilizzando i valori di oscillazione max/min per zone omogenee come individuate dal presente accordo all'allegato B nonché con i criteri dell'allegato C.

13. Il presente accordo territoriale, relativo ai tre tipi di contratto sopra descritti, ha durata di tre anni a partire dal deposito dello stesso presso il Comune ed ha validità per tutto il territorio del Comune di Lodi;

14. Il presente accordo potrà essere rivisto anche prima della sua scadenza qualora:

- il Comune deliberi nuove aliquote ics per l'affitto contrattato, di cui alla presente intesa;
- siano modificate le normative fiscali previste dall'art.8 della legge 431/98;
- siano intervenute consistenti variazioni nelle condizioni di mercato locale degli affitti.

La presente intesa comprende gli allegati:

A: planimetria della città di Lodi. Suddivisione del territorio in zone urbane omogenee;

B: valori di oscillazione del canone di locazione degli immobili;

C: criteri per la classificazione degli immobili in fasce omogenee;

D: tabella oneri accessori. Criteri di ripartizione;

E: verbali di consegna e rilascio immobili;

F: modello di contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria;

G: modello di contratto transitorio per studenti universitari;

H: modello di contratto di locazione ad uso abitativo a canone concordato.

Firmato.....

Lodi,.....

## Centro Storico

Dimensione alloggio	Classe	Costo minimo al mq	Costo massimo al mq
	1	124000	142000
Alloggi di superficie Inferiore a 60,00 mq	2	105000	123000
<b>A</b>	3	76000	104000
	1	106000	123000

Alloggi di superficie da 61,00 a 100,00 mq	2	86000	105000
---	---	-------	--------

**B**

	3	70000	85000
--	---	-------	-------

	1	96000	110000
--	---	-------	--------

Alloggi di superficie superiore a 100,00 mq	2	81000	95000
--	---	-------	-------

**C**

	3	65000	80000
--	---	-------	-------

Zona intermedia

Dimensione alloggio	Classe	Costo minimo al mq	Costo massimo al mq
	1	111000	123000

Alloggi di superficie Inferiore a 60,00 mq	2	91000	110000
---	---	-------	--------

**A**

	3	70000	90000
--	---	-------	-------

	1	101000	116000
--	---	--------	--------

Alloggi di superficie da 61,00 a 100,00 mq	2	81000	100000
---	---	-------	--------

**B**

	3	65000	80000
--	---	-------	-------

	1	91000	105000
--	---	-------	--------

Alloggi di superficie superiore a 100,00 mq	2	76000	90000
--	---	-------	-------

**C**

	3	60000	75000
--	---	-------	-------

Zona Residenziale  
Periferica

Dimensione alloggio	Classe	Costo minimo al mq	Costo massimo al mq
	1	106000	115000

Alloggi di superficie Inferiore a 60,00 mq	2	81000	105000
---	---	-------	--------

**A**

	3	65000	80000
	1	91000	110000
Alloggi di superficie da 61,00 a 100,00 mq	2	71000	90000
<b>B</b>			
	3	55000	70000
	1	86000	100000
Alloggi di superficie superiore a 100,00 mq	2	71000	85000
<b>C</b>			
	3	50000	70000

#### Zona Periferica e Zona Agricola

Dimensione alloggio	Classe	Costo minimo al mq	Costo massimo al mq
	1	86000	100000
Alloggi di superficie Inferiore a 60,00 mq	2	66000	85000
<b>A</b>			
	3	50000	65000
	1	76000	90000
Alloggi di superficie da 61,00 a 100,00 mq	2	61000	75000
<b>B</b>			
	3	45000	60000
	1	66000	80000
Alloggi di superficie superiore a 100,00 mq	2	51000	65000
<b>C</b>			
	3	40000	50000

comma dell'art. 2 della legge 431/98.

*I valori sotto riportati sono riferiti in considerazione alle Zone di cui all'allegato..... e sono espressi in lire al mq per anno*

**Valori minimi e massimi per alloggi di superficie inferiori a 60,00 mq.**

Zona	3^ Fascia	2^ Fascia	1^ Fascia
<b>1. centro storico</b>	da 76.000 a 104.000	da 105.000 a 123.000	da 124.000 a 142.000
2) <b>intermedia</b> - Città Bassa - Laghi - Fanfani - Vigili del Fuoco - Braila	da 70.000 a 90.000	da 91.000 a 110.000	da 111.000 a 123.000
3) <b>periferica Residenziale-</b> San Fereolo - Albarola - Faustina - San Bernardo -	da 65.000 a 80.000	da 81.000 a 105.000	da 106.000 a 115.000
4) <b>terziario periferica e agricola</b> San Grato - Topprretta - Revellino - Campo Marte	da 50.000 a 65.000	da 66.000 a 85.000	da 86.000 a 100.000

**Valori minimi e massimi per alloggi di superficie da 61,00 a 100 mq.**

Zona	3^ Fascia	2^ Fascia	1^ Fascia
<b>1. centro storico</b>	da 70.000 a 85.000	da 86.000 a 105.000	da 106.000 a123.000
2) <b>intermedia</b> - Città Bassa - Laghi - Fanfani - Vigili del Fuoco - Braila	da 65.000 a 80.000	da 81.000 a 100.000	da 101.000 a 116.000
3) <b>periferica Residenziale-</b> San Fereolo - Albarola - Faustina - San Bernardo -	da 55.000 a 70.000	da 71.000 a 90.000	da 91.000 a 110.000
4) <b>terziario periferica e agricola</b> San Grato - Topprretta - Revellino - Campo Marte	da 45.000 a 60.000	da 61.000 a 75.000	da 76.000 a 90.000

**Valori minimi e massimi per alloggi di superficie  
superiore a 101 mq.**

Zona	3 <sup>^</sup> Fascia	2 <sup>^</sup> Fascia	1 <sup>^</sup> Fascia
<b>1. centro storico</b>	da 65.000 a 80.000	da 81.000 a 95.000	da 96.000 a 110.000
2) <b>intermedia</b> - Città Bassa - Laghi - Fanfani - Vigili del Fuoco - Braila	da 60.000 a 75.000	da 76.000 a 90.000	da 91.000 a 105.000
3) <b>periferica Residenziale-</b> San Fereolo - Albarola - Faustina - San Bernardo -	da 50.000 70.000	da 71.000 a 85.000	da 86.000 a 100.000
4) <b>terziario periferica e agricola</b> San Grato - Topprezza - Revellino - Campo Marte	da 40.000 a 50.000	da 51.000 a 65.000	da 66.000 a 80.000

CRITERI PER LA CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI IN CLASSI OMOGENEE

Allegato **C** all'accordo territoriale del Comune di Lodi

**ELEMENTI NECESSARI PER INDIVIDUARE UN ALLOGGIO DI CLASSE 1°:**

- Categoria catastale A/2
- Doppi servizi
- Autorimessa singola o posto auto riservato
- Cantina o ripostiglio
- Ascensore (se l'alloggio è collocato oltre il 3° piano)
- Riscaldamento autonomo o centralizzato
- Anno di costruzione o integrale ristrutturazione inferiore a 10 anni

**ELEMENTI NECESSARI PER INDIVIDUARE UN ALLOGGIO DI CLASSE 2°:**

- Categoria catastale A/3
- Servizi completi di tutti gli elementi
- Posto auto riservato
- Cantina o ripostiglio
- Riscaldamento autonomo o centralizzato
- Cucina abitabile per alloggi di tipo B e C
- Impianti tecnologici essenziali (Citofono, antenna TV, ecc.)
- Ascensore (se l'alloggio è collocato oltre il 3° piano)

ELEMENTI CHE DETERMINANO L'INSERIMENTO AUTOMATICO IN CLASSE 3°:

- Categoria catastale A/4
- Servizi in cui non ci siano tutti gli elementi
- Assenza di impianti tecnologici essenziali
- Assenza di posto auto riservato

Per la collocazione dell'unità immobiliare nella prima sub-fascia, si conviene che nella stessa vengano inquadrati gli alloggi che presentino tutti gli elementi individuati.

Per la collocazione dell'unità immobiliare nella seconda sub-fascia, si conviene che nella stessa vengano inquadrati gli alloggi che presentino tutti gli elementi individuati ad eccezione del posto auto riservato.

**VERBALE DI CONSEGNA IMMOBILE**

( allegato **E** all'accordo territoriale del Comune di Lodi )

**UBICAZIONE dell'immobile** .....

**STATO MANUTENTIVO DELL'ALLOGGIO NEI VARI ELEMENTI**

PAVIMENTI

Eventuali osservazioni: .....

PARETI

Eventuali osservazioni: .....

SERRAMENTI

Eventuali osservazioni: .....

RINGHIERE, BALCONI O VERANDE

Eventuali osservazioni: .....

RIVESTIMENTI CUCINA

Eventuali osservazioni: .....

RIVESTIMENTI BAGNO

Eventuali osservazioni: .....

SANITARI

Eventuali osservazioni: .....

RUBINETTERIA

Eventuali osservazioni: .....

IMPIANTO ELETTRICO

Esiste dichiarazione di messa a norma

SI

Eventuali osservazioni: .....

NO

Eventuali osservazioni: .....

**IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFREDDAMENTO**

Eventuali osservazioni: .....

**CALDAIA SINGOLA**

Esiste libretto di manutenzione

SI

Eventuali osservazioni: .....

NO

Eventuali osservazioni: .....

**SCALDACQUA**

Eventuali osservazioni: .....

Esistono le aperture di sicurezza contro le fughe di gas. SI NO

.....

.....

**ANTENNA DI RICEZIONE TV CITOFONO E VIDEOCITOFONO**

Eventuali osservazioni: .....

**STATO MANUTENTIVO PERTINENZE**

**AUTORIMESSA E PORTONE D'ACCESSO**

Eventuali osservazioni: .....

**RUSTICI O CANTINE**

Eventuali osservazioni: .....

**CONSEGNA CHIAVI**

Vengono consegnate al conduttore n. .... esemplari di ciascuna chiave delle seguenti serrature: .....

.....

Il locatore

Il conduttore

.....

.....

**VERBALE DI RILASCIO IMMOBILE**

Eventuali osservazioni: .....

Vengono restituite al locatore n. .... esemplari di ciascuna chiave delle seguenti serrature: .....

Il locatore

Il conduttore

.....

.....

### **CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

(ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431)

(allegato **H** all'accordo territoriale del Comune di Lodi )

Il/La Sig./Soc. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ i l  
\_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ cod.  
fisc. / p. Iva \_\_\_\_\_ di seguito denominato/a locatore, assistito/a da (facoltativo)

#### CONCEDE IN LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

al / alla Sig. . \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ i l  
\_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ cod. fisc.  
\_\_\_\_\_ di seguito denominato/a conduttore, assistito/a da (facoltativo)  
\_\_\_\_\_ identificato/a mediante\_\_

\_\_\_\_\_ che accetta, per sé e suoi aventi causa,  
l'unità immobiliare posta in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. civico  
\_\_\_\_ piano \_\_\_\_ scala \_\_\_\_ int. \_\_\_\_ composto di n. \_\_\_\_\_ vani, oltre cucina e servizi per un  
totale di mq\_\_\_\_, e dotata di cantina , soffitte ,balconi e terrazze di mq. \_\_\_\_\_, è altresì  
dotato delle seguenti pertinenze : autorimessa singola di mq. \_\_\_\_\_; posto macchina di mq.  
\_\_\_\_\_.

L'unità immobiliare non è ammobiliata/è ammobiliata, come da elenco a parte, sottoscritto dai  
contraenti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà \_\_\_\_\_  
riscaldamento\_\_\_\_\_  
acqua\_\_\_\_\_ altre\_\_\_\_\_

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma , D.L. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla L. 8  
agosto 1992, n. 359) CODICE FISCALE del locatore \_\_\_\_\_ ESTREMI  
CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA'  
IMMOBILIARE:\_\_\_\_\_

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI  
\_\_\_\_\_ CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1). Il contratto è stipulato per la durata di anni \_\_\_\_ dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_. La disdetta  
dovrà essere comunicata dal locatore, alla prima scadenza, almeno sei mesi prima . Ove le  
parti non concordino sul rinnovo del contratto , lo stesso é prorogato di diritto per altri due  
anni.

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 utilizzando  
le disposizioni di cui agli articoli 2 e 3 della legge 431/98. Nel caso in cui il locatore abbia  
riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di  
dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato la detta disponibilità, agli usi per i quali ha  
esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione

alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

2) Il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di sei mesi purché, al momento dell'invio della lettera raccomandata a. r., siano decorsi almeno 6 mesi dall'inizio della locazione. E' consentito il recesso del conduttore per gravi motivi previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a. r. almeno sei mesi prima. In ogni caso il conduttore è tenuto a corrispondere il canone per tutto il periodo di preavviso. Le spese inerenti la tassa di registrazione del recesso sono a carico del conduttore.

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

Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7 aprile 1988, n. 404. Per lo scioglimento in caso di alienazione si applica quanto previsto dall'art. 7 L. 392/78.

4) Il canone annuo di locazione secondo quanto stabilito dall'Accordo definito tra SUNIA - SICET - UNIAT e ALPE - UPPI - APPC e depositato in data .....presso il Comune di Lodi è convenuto annualmente in lire \_\_\_\_\_ / euro \_\_\_\_\_, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero \_\_\_\_\_ in n. 12 rate eguali anticipate di lire \_\_\_\_\_ ciascuna, scadenti il giorno \_\_\_\_\_ di ogni mese. Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei criteri e dei parametri, secondo quanto stabilito dagli articoli 2,3 e 5, nonché in base alle indicazioni di cui agli allegati A e B, dell'accordo territoriale del Comune di Lodi, in attuazione della legge 9 dic.1998 n.431 e del D.M. del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marz.1999.

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

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

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

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

---

\_\_\_\_\_ ovvero come 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 fatti indipendenti 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 automatica quietanza) una somma di lire \_\_\_\_\_ / euro \_\_\_\_\_ pari a \_\_\_\_\_ mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore

al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale, come sopra costituito, sarà restituito al termine della locazione, nel termine massimo di 30 giorni dal rilascio dei locali, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

## ALTRE FORME DI GARANZIA

---

11) Per gli oneri accessori le parti faranno testo alla "Tabella oneri accessori" allegata all'Accordo territoriale di Lodi e denominata allegato D. In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere le specifiche 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 per il tramite di organizzazioni sindacali incaricate a cui viene rilasciata espressa delega.

Col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto per le spese condominiali che non sarà superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

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

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

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

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

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

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

17) Le spese di bollo, registro, stesura, attuali e successive per il presente contratto saranno suddivise a metà ciascuno tra i contraenti.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore per la corresponsione della metà spesa. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

18) A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini

della competenza a giudicare, il conduttore elegga domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

19) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto. Rimangono comunque valide eventuali modifiche o varianti da atti di natura legislativa sulla materia.

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

21) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale ex articolo 4 comma 1 legge 431/98 del 08.02.1999, al decreto dei Ministri e dei Lavori Pubblici e delle Finanze ex

articolo 4 comma 2 legge 431/98 , all'Accordo territoriale del Comune di Lodi , alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 n.392, della legge 9/12/1998 n.431 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

22) Ciascuna delle parti 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 volte citato, anche riguardo al canone e le agevolazioni fiscali, la Commissione di Conciliazione stragiudiziale paritetica istituita ai sensi dell'Accordo territoriale di cui al punto 9.

24) ALTRE PATTUZIONI

Letto, approvato e sottoscritto

Lodi, 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), 5), 6), 8) 10), 11), 12), 13), 16), 21), 22) e 24).

Il locatore \_\_\_\_\_

Il conduttore \_\_\_\_\_

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

Per le persone fisiche, riportate: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita I.V.A., numero istruzione Tribunale nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.

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

L'assistenza è facoltativa. La durata minima è di anni tre.

TABELLA ONERI ACCESSORI  
( allegato **D** all'accordo territoriale del Comune di Lodi)

RIPARTIZIONE SPESE CONDOMINIALI 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 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 de 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, 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.. L 10% C 90%

Materiale per le pulizie C

Eventuale alloggio del portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista nel c.c.n.l.).L.10 % C 90%

Manutenzione ordinaria della guardiola L 10 % C 90%

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

Disinfezione 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

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

### **CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

(ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431)

(allegato **H** all'accordo territoriale del Comune di Lodi )

Il/La Sig./Soc. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ i l  
\_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ cod.  
fisc. / p. Iva \_\_\_\_\_ di seguito denominato/a locatore, assistito/a da (facoltativo)

---

CONCEDE IN LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

al / alla Sig. . \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ i l  
\_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ cod. fisc.  
\_\_\_\_\_ di seguito denominato/a conduttore, assistito/a da (facoltativo)  
\_\_\_\_\_ identificato/a mediante \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ che accetta, per sé e suoi aventi causa,  
l'unità immobiliare posta in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. civico  
\_\_\_\_\_ piano \_\_\_ scala \_\_\_ int. \_\_\_ composto di n. \_\_\_\_\_ vani, oltre cucina e servizi per un  
totale di mq \_\_\_\_\_, e dotata di cantina, soffitte, balconi e terrazze di mq. \_\_\_\_\_, è altresì  
dotato delle seguenti pertinenze: autorimessa singola di mq. \_\_\_\_\_; posto macchina di mq.  
\_\_\_\_\_.

L'unità immobiliare non è ammobiliata/è ammobiliata, come da elenco a parte, sottoscritto dai  
contraenti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà \_\_\_\_\_  
riscaldamento \_\_\_\_\_  
acqua \_\_\_\_\_ altre \_\_\_\_\_

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma, D.L. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla L. 8  
agosto 1992, n. 359) CODICE FISCALE del locatore \_\_\_\_\_ ESTREMI  
CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA'  
IMMOBILIARE: \_\_\_\_\_

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI  
\_\_\_\_\_ CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1). Il contratto è stipulato per la durata di anni \_\_\_\_\_ dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_. La disdetta  
dovrà essere comunicata dal locatore, alla prima scadenza, almeno sei mesi prima. Ove le  
parti non concordino sul rinnovo del contratto, lo stesso è prorogato di diritto per altri due  
anni.

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 utilizzando  
le disposizioni di cui agli articoli 2 e 3 della legge 431/98. Nel caso in cui il locatore abbia  
riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di  
dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato la detta disponibilità, agli usi per i quali ha  
esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione  
alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento in  
misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

2) Il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di sei  
mesi purché, al momento dell'invio della lettera raccomandata a. r., siano decorsi almeno 6  
mesi dall'inizio della locazione. E' consentito il recesso del conduttore per gravi motivi previo  
avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a. r. almeno sei mesi prima. In ogni caso il  
conduttore è tenuto a corrispondere il canone per tutto il periodo di preavviso. Le spese  
inerenti la tassa di registrazione del recesso sono a carico del conduttore.

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

Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392 nel testo  
vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7 aprile 1988, n. 404. Per lo  
scioglimento in caso di alienazione si applica quanto previsto dall'art. 7 L. 392/78.

4) Il canone annuo di locazione secondo quanto stabilito dall'Accordo definito tra SUNIA -  
SICET - UNIAT e ALPE - UPPI - APPC e depositato in data .....presso il Comune di Lodi è  
convenuto annualmente in lire \_\_\_\_\_ / euro \_\_\_\_\_, che il conduttore si obbliga a  
corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero  
\_\_\_\_\_ in n. 12 rate eguali anticipate di lire \_\_\_\_\_ ciascuna,

scadenti il giorno \_\_\_\_\_ di ogni mese. Tale canone é stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei criteri e dei parametri , secondo quanto stabilito dagli articoli 2 ,3 e 5, nonché in base alle indicazioni di cui agli allegati A e B, dell'accordo territoriale del Comune di Lodi, in attuazione della legge 9 dic.1998 n.431 e del D.M. del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marz.1999.

Il canone sar  aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione Istat di ogni anno.

5) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potr  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 (nonch  di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilit  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 dovr  consentire l'accesso all'unit  immobiliare al locatore, al suo amministratore nonch  ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

7) Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato adatto all'uso convenuto e - cos  di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento del medesimo custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unit  immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altres , 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, cos  come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 C.C. di quanto segue

---

\_\_\_\_\_ ovvero come dall'allegato Verbale di Consegna.

8) Il conduttore non potr  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 responsabilit  per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti indipendenti del locatore medesimo nonch  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 automatica quietanza) una somma di lire \_\_\_\_\_ / euro \_\_\_\_\_ pari a \_\_\_\_\_ mensilit  del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale, come sopra costituito, sar  restituito al termine della locazione, nel termine massimo di 30 giorni dal rilascio dei locali, previa verifica dello stato dell'unit  immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

#### ALTRE FORME DI GARANZIA

---

11) Per gli oneri accessori le parti faranno testo alla "Tabella oneri accessori" allegata all'Accordo territoriale di Lodi e denominata allegato D. 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 nonch  dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonch  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 le specifiche

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 per il tramite di organizzazioni sindacali incaricate a cui viene rilasciata espressa delega.

Col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto per le spese condominiali che non sarà superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

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

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

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

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

—

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

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

17) Le spese di bollo, registro, stesura, attuali e successive per il presente contratto saranno suddivise a metà ciascuno tra i contraenti..

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore per la corresponsione della metà spesa. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

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

19) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto. Rimangono comunque valide eventuali modifiche o varianti da atti di natura legislativa sulla materia.

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

21) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale ex articolo 4 comma 1 legge 431/98 del 08.02.1999, al decreto dei Ministri e dei Lavori Pubblici e delle Finanze ex

articolo 4 comma 2 legge 431/98 , all'Accordo territoriale del Comune di Lodi , alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 n.392, della legge 9/12/1998 n.431 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

22) Ciascuna delle parti 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 volte citato, anche riguardo al canone e le agevolazioni fiscali, la Commissione di Conciliazione stragiudiziale paritetica istituita ai sensi dell'Accordo territoriale di cui al punto 9.

#### 24) ALTRE PATTUZIONI

Letto, approvato e sottoscritto

Lodi, 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), 5), 6), 8) 10), 11), 12), 13), 16), 21), 22) e 24).

Il locatore \_\_\_\_\_

Il conduttore \_\_\_\_\_

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

Per le persone fisiche, riportate: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita I.V.A., numero istruzione Tribunale nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.

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

L'assistenza è facoltativa. La durata minima è di anni tre.

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

( ai sensi dell'art.5, comma 1 della Legge 9 Dicembre 1998, n. 431)

( allegato **F** all'accordo territoriale del Comune di Lodi )

Il/La Sig./Soc. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ i l  
\_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ cod.  
fisc. / p. Iva \_\_\_\_\_ di seguito denominato/a locatore, assistito/a da (facoltativo)

#### CONCEDE IN LOCAZIONE

al / alla Sig. . \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ i l  
\_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ cod. fisc.  
\_\_\_\_\_ di seguito denominato/a conduttore, assistito/a da (facoltativo)  
\_\_\_\_\_ identificato/a

mediante \_\_\_\_\_ che accetta, per sé e suoi aventi  
causa, l'unità immobiliare posta in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n.  
civico \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_ scala \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_ composto di n. \_\_\_\_\_ vani, oltre cucina e servizi per  
un totale di mq \_\_\_\_\_, ed dotata di cantina, soffitte, balconi e terrazze di mq. \_\_\_\_\_, è altresì

dotato delle seguenti pertinenze : autorimessa singola di mq. \_\_\_\_; posto macchina di mq. \_\_\_\_.

L'unità immobiliare non è ammobiliata/è ammobiliata, come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà \_\_\_\_\_  
riscaldamento \_\_\_\_\_  
acqua \_\_\_\_\_ altre \_\_\_\_\_

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma , D.L. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla L. 8 agosto 1992, n. 359) CODICE FISCALE del locatore \_\_\_\_\_ ESTREMI  
CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA'  
IMMOBILIARE: \_\_\_\_\_

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI  
\_\_\_\_\_ CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di mesi \_\_\_\_\_ dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ , fatto salvo quanto previsto dal successivo punto 2, cesserà senza bisogno di disdetta alcuna. Il locatore nel rispetto di quanto previsto dal Decreto dei Ministri dei Lavori Pubblici del 5 mar.1999 e dall'articolo 11 dell'accordo territoriale del Comune di Lodi, depositato il ..... presso lo stesso Comune, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

2) Il locatore, ove la transitorietà dipenda da sue esigenze, ha l'onere di confermare il verificarsi dell'evento e di produrre una dichiarazione, che giustifichi la stipula del contratto transitorio, tramite lettera raccomandata A/R da inviarsi al conduttore al termine di giorni 90 prima della scadenza dello stesso. In caso di mancato invio della lettera ovvero di venire meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto si intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge 431/98.

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

3) Ove la transitorietà dipenda da esigenze del conduttore ,ai sensi di quanto previsto dall'articolo 11 dell'Accordo territoriale del Comune di Lodi, dell'immobile , le parti concordano che la presente locazione abbia 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 .....

4) Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo preavviso, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata ,almeno 3 mesi prima. In ogni caso il conduttore è tenuto a corrispondere il canone per tutto il periodo di preavviso. Le spese inerenti la tassa di

registrazione del recesso sono a carico del conduttore.

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

---

Il Conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione del diritto del contratto;

6) Il canone annuo di locazione è stabilito in lire ...../euro....., secondo i criteri e le indicazioni previste dall'accordo territoriale del comune di Lodi di cui al punto 11, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero ..... in n. .... rate mensili uguali anticipate di lire ..... ciascuna, scadenti il .....

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri e 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.

Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano — motivando la — ragione.

7) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e, così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il normale 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. È in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possono recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 C.C. di quanto segue:

---

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

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

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

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

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito, entro il termine massimo di 30 giorni dal rilascio dei locali, al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ALTRE FORME DI GARANZIA

---

10) Per gli oneri accessori le parti faranno testo alla "Tabella oneri accessori" allegata all'Accordo territoriale del comune di Lodi e denominata allegato D.

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 all'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio portineria, ove istituito saranno a carico 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 delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali incaricate a cui sia rilasciata espressa delega.

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.

11) 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 dell'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle modificazioni degli altri servizi comuni.

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

12) 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 o demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve eccezioni di legge.

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

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

15) Le spese di bollo, registro, stesura, attuali e successivi, per il presente contratto saranno suddivise a meta tra ciascuno dei contraenti. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia del conduttore. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

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

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

18) Il locatore e 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).

19) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti faranno espressamente rinvio alla Convenzione Nazionale ex art.4 comma 1 L.431/98, al decreto dei Ministri e dei Lavori Pubblici e delle Finanze ex art.4 comma 2 L.431/98 del 5 mar.99, all'accordo territoriale del Comune di Lodi, alle disposizioni del C.C., alla legge 27/07/1978 n.392, alla legge 09/12/1998 n.4 31 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

20) 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 volte citato, anche a riguardo del canone e delle agevolazioni fiscali, la Commissione di Conciliazione stragiudiziale prevista dal punto 9 dell'accordo territoriale del Comune di Lodi

ALTRE PATTUZIONI

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Letto approvato e sottoscritto \_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_  
il locatore \_\_\_\_\_  
il conduttore \_\_\_\_\_

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del C.C., le parti specificamente approvano i patti di cui i punti 1),2),3),5),6),8),10),11),12),13),16),21),22) e 24).

il locatore \_\_\_\_\_  
il conduttore \_\_\_\_\_

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

NOTE:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Per le persone fisiche, riportate: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita I.V.A., numero istruzione Tribunale nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.

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

L'assistenza è facoltativa. La durata minima è di un mese e quella massima di 18.

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

( ai sensi dell'articolo 5 , comma 2 , della legge 9 dicembre 1998 n. 431 )

( allegato **G** all'accordo territoriale del Comune di Lodi )

Il/La Sig./Soc. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ cod.  
fisc. /p. Iva \_\_\_\_\_ di seguito denominato/a locatore, assistito/a da (facoltativo)

\_\_\_\_\_

CONCEDE IN LOCAZIONE

al / alla Sig. . \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ cod. fisc.

\_\_\_\_\_ di seguito denominato/a conduttore, assistito/a da (facoltativo)  
\_\_\_\_\_ identificato/a mediante \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ che accetta, per sé e suoi aventi causa,  
l'unità immobiliare posta in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. civico  
\_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_ scala \_\_\_\_ int. \_\_\_\_ composto di n. \_\_\_\_\_ vani, oltre cucina e servizi per un  
totale di mq \_\_\_\_\_, ed dotata di cantina, soffitte, balconi e terrazze di mq. \_\_\_\_\_, è altresì  
dotato delle seguenti pertinenze: autorimessa singola di mq. \_\_\_\_\_; posto macchina di mq.  
\_\_\_\_\_.

L'unità immobiliare non è ammobiliata/è ammobiliata, come da elenco a parte, sottoscritto dai  
contraenti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà \_\_\_\_\_  
riscaldamento \_\_\_\_\_  
acqua \_\_\_\_\_ altre \_\_\_\_\_

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma, D.L. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla L. 8  
agosto 1992, n. 359) CODICE FISCALE del locatore \_\_\_\_\_ ESTREMI  
CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA'  
IMMOBILIARE: \_\_\_\_\_

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI  
\_\_\_\_\_ CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di mesi \_\_\_\_\_ dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_.

Ai sensi dell'art. 5, comma 2, legge 431/98 e dall'articolo 12 dell'accordo territoriale del  
Comune di Lodi, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il  
conduttore/i ha espressamente l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente  
i ..... mesi per il seguente motivo frequentando il corso di studi  
di ..... presso l'Università di .....  
..... per il seguente  
motivo..... che  
documenta allegando al presente  
contratto.....

2) Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi previo avviso da recapitarsi  
a mezzo lettera raccomandata almeno 3 mesi prima. E' dovuto in ogni caso il canone per tutto  
il periodo di preavviso e le spese per la registrazione del recesso sono a carico del conduttore.

Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari e in tal caso, dal mese  
dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri ferma restando la  
solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione. In caso di recesso da  
parte di uno o più conduttori, in presenza di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammesso il  
subentro di altro studente nel rapporto di locazione.

Il subentro dovrà essere comunicato al locatore per iscritto, con raccomandata a.r., da parte  
del conduttore/i iniziale e dal conduttore subentrante. Il proprietario potrà esercitare il diniego  
nel termine di trenta giorni con raccomandata a.r. Il conduttore subentrante dovrà dichiarare  
per iscritto di accettare solidalmente e integralmente i patti contrattuali. Indipendentemente  
dai gravi motivi è consentito al conduttore/i di recedere dal contratto dandone preavviso al

locatore nel termine di tre mesi, quando prima della scadenza contrattuale si verifichi l'interruzione degli studi.

3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione.

Il Conduttore non potrà sublocare o dare in comodato in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto;

Secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale di Lodi di cui al punto 12, il canone annuo di locazione è convenuto in lire ...../euro....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero ..... in n. .... rate mensili uguali anticipate di lire..... ciascuna, scadenti il .....

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri e 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.

4) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano — motivando la — ragione.

5) Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di averlo trovato adatto 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 normale 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. È in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possono recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 C.C. di quanto segue: \_\_\_\_\_

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

6) 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.

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

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

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito, entro massimo di 30 giorni dopo il rilascio dell'immobile, al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

#### ALTRE FORME DI GARANZIA

9) Per gli oneri accessori le parti faranno riferimento alla "Tabella oneri accessori" ,allegato D all'accordo territoriale del Comune di Lodi d

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 all'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio portineria, ove istituito saranno a carico 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 delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali.

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.

10) 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 dell'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle modificazioni degli altri servizi comuni.

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

11) 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 o demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve eccezioni di legge.

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

13) Le spese di bollo, registro, stesura, attuali e successive per il presente contratto saranno suddivise a meta tra ciascun contraente. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

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

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

16) Il locatore e 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).

17) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti faranno espressamente rinvio alla Convenzione Nazionale ex art.4 comma 1 L.431/98, al decreto dei Ministri e dei Lavori Pubblici e delle Finanze ex art.4 comma 2 L.431/98, all'Accordo territoriale del Comune di Lodi, alle disposizioni del C.C., della legge 27/07/1978 n.392, della legge 09/12/1998 n.4 31 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

18) 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 volte citato, anche a riguardo del canone e le agevolazioni fiscali, la Commissione di Conciliazione stragiudiziale prevista dal punto 9 dell'accordo territoriale del Comune di Lodi.

ALTRE PATTUZIONI

\_\_\_\_\_  
Letto approvato e sottoscritto \_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_

il locatore \_\_\_\_\_

il conduttore \_\_\_\_\_

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del C.C., le parti specificamente approvano i patti di cui i punti 1),2),3),5),6),8),10),11),12),13),16),21),22) e 24).

il locatore \_\_\_\_\_

il conduttore \_\_\_\_\_

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA :

\_\_\_\_\_

Per le persone fisiche, riportate: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita I.V.A., numero istruzione Tribunale nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.

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

L'assistenza è facoltativa

## PROTOCOLLO D'INTESA

### PREMESSO

che in data...luglio 1999, è stato sottoscritto dalle Associazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative l'Accordo locale per la Città di Lodi ai sensi dell'art.2 comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 5 marzo;

che la piena attuazione della riforma delle locazioni e dello stesso Accordo locale è ritenuto necessario dalle firmatarie del presente protocollo sviluppare un'azione organica sul mercato delle locazioni, sia rispetto al monitoraggio dei prezzi e dell'offerta, sia rispetto all'assistenza abitativa nei confronti dei settori di domanda in difficoltà;

che è facoltà del Comune deliberare, anche per effetti dell'art. 11, comma 5, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, risorse finanziarie aggiuntive, ricavate dal proprio bilancio, per l'erogazione dei contributi integrativi ai conduttori per il pagamento dei canoni di locazione, come previsto dal comma 4 della norma citata;

che ai sensi dell'art.2, comma 4, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, per promuovere sul mercato dell'affitto privato la più larga diffusione del regime pattizio c.d. \*convenzionato, il Comune ha facoltà di deliberare aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dell'accordo locale;

che per l'applicazione delle parti del presente protocollo in cui si prevede l'adozione di atti e l'assunzione di oneri da parte del Comune si rende necessario l'approvazione degli organi comunali competenti;

l'anno 1999, il giorno.....luglio in Lodi nella sede del Comune

**tra**

Le Associazioni sindacali dei conduttori:

**SUNIA.**, con sede legale in Lodi, Via Volturno, 15 rappresentata dal segretario generale Giuseppe Gentile e Francesco Castellotti , Sergio Grossi;

**SICeT.**, con sede legale in Lodi, Via Gaffurio, 22 rappresenta dal segretario Giuseppe Rossi;

**UNIAT.**, con sede legale in Lodi, Via G. Mazzini, rappresentata dal segretario generale Franco Garavaglia.

le Associazioni sindacali della proprietà Edilizia:

**ALPE.**, con sede legale in Lodi, Via Roma, 11 rappresentata dal presidente Mario D'Angelo

**UPPI.**, con sede legale in Lodi, Via Lodino 58, rappresentata dal presidente C. Esposti

**APPC.**, con sede legale in Cornegliano Laudense (LO), Via Roma, 10 rappresentata dal Presidente M. Secchi

**CONFAPPI** con sede legale in Lodi Via S. Bassiano, 19 rappresentata dal presidente Amedeo Boccardi

e

il **COMUNE DI LODI** rappresentato dall'Assessore, rag. Carlo Fenini

**si conviene quanto segue**

### **1. ISTITUZIONE DELL'OSSERVATORIO LOCALE DELLA CONDIZIONE ABITATIVA**

presso l'assessorato competente del Comune di Lodi verrà istituito un Osservatorio locale della condizione abitativa.

L'attività dell'Osservatorio locale, è finalizzata alla realizzazione delle seguenti funzioni:

- a. raccolta e tenuta dei contratti di locazione ammessi alla detrazione ICI;
- b. banca dati sul sistema abitativo: flussi d'offerta e domanda di abitazione, ricognizione e organizzazione delle conoscenze sulla condizione abitativa nel territorio lodigiano;
- c. banca dati e monitoraggio dei prezzi, sia rispetto ai comparti d'offerta a prezzo "concordato o convenzionato" che ai settori d'offerta a prezzo "libero";
- d. raccolta dati e analisi delle condizioni economiche - sociali e dell'incidenza canone/reddito delle famiglie in affitto allo scopo di garantire il necessario supporto informativo per la scelta delle modalità di intervento più efficaci del fondo sociale.

Presso l'Osservatorio sarà insediata una commissione composta dai rappresentanti del Comune e dai rappresentanti designati delle organizzazioni sindacali degli inquilini e delle associazioni della proprietà immobiliare.

alla Commissione è demandato l'esercizio delle funzioni di controllo riguardanti l'attuazione e la gestione dei compiti dell'Osservatorio, e di proposta sulle politiche abitative locali.

### **2. MISURE A SOSTEGNO DEL REGIME LOCATIZIO "CONVENZIONATO"**

#### **- RIDUZIONE ALIQUOTA ICI**

Il Comune di Lodi, ai sensi dell'art. 2, comma 4, legge 9 dicembre 1998 n.431, applicherà una detrazione ICI pari all'importo di £. 150.000 per l'anno 2000 che potrebbe aumentare per gli anni successivi qualora la domanda al contratto definito dall'accordo locale, risultasse di un numero inferiore alle attuali previsioni.

Per l'ottenimento della detrazione ICI il proprietario dovrà depositare copia del contratto di locazione regolarmente registrato presso l'ufficio competente del Comune di Lodi, che provvederà ad inviarne copia all'Osservatorio.

### **3. FONDO SOCIALE E "ASSISTENZA ABITATIVA"**

I criteri e le modalità di raccolta delle domande di erogazione dei contributi verranno definiti, conformemente alla normativa che regola la materia, dalle parti sociali e dal Comune di Lodi, firmatari del presente protocollo, successivamente alla pubblicazione del decreto Ministeriale di cui all'art. 11, comma 4, della legge 9 dicembre 1998 n.431.

Al fondo sociale di cui all'art. 11 della legge citata viene assegnato dal Comune di Lodi un contributo aggiuntivo in misura di £.40.000.000 annue per tutto il periodo (tre anni) di validità dell'accordo locale.

I criteri per l'erogazione del contributo aggiuntivo del Comune di Lodi verranno definiti contestualmente alla definizione dei criteri di erogazione degli stanziamenti di legge.

**L.C.S.**

**p. il Comune di Lodi** L'Assessore Rag. Carlo Fenini.....

**p. Le Associazioni Sindacali dei Conduuttori**, i Segretari Federazione Prov. di Lodi

**SUNIA SICeT UNIAT**

.....

**p. Le Associazioni dei Proprietari Immobiliari**

**ALPE UPPI CONFAPPI APPC**