CITTÀ DI Melfi

ACCORDO TERRITORIALE

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431 – DM Infrastrutture e Trasporti 30.12.2002)

L'anno duemilaquindici il giorno venti del mese di ottobre presso il Comune di Melfi (Pz)

Sono presenti
CONFEDILIZIA in persona del Presidente Francesco GENZANO

e organizzazioni degli inquilini:

SUNIA in persona del segretario provinciale Giuseppe PUGLIESE

SICET in persona del segretario provinciale Nicola PICA

UNIAT in persona del coordinatore provinciale Domenico SENZATELA,

in presenza del sindaco di Melfi Livio VALVANO e dell'assessore ai tributi Alessandro PANICO,

premesso che

- l'Amministrazione Comunale convocava le suddette organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori nella provincia di Potenza con nota prot. N. 4064 del 02.03.2015, al fine di addivenire all'accordo in epigrafe riportato
- sono state acquisite, per il tramite dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune, le informazioni concernenti le microzone catastali di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate relative al periodo di rilevazione più recente disponibile (primo semestre 2014), allegate sub "A" (n. 4 schede)
- che le suddette microzone sono state altresì riportate su una planimetria generale redatta sempre a cura dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune, allegata sub "B"
- che si ritiene significativa ed esaustiva la ripartizione in zone effettuata dall'OMI e di seguito riportata:
    a. Centro storico
    b. Valleverde
    c. Bicocca
    d. Frazioni e aree rurali
- che sulla base di un'analisi e ricognizione di massima operata dagli uffici comunali è stato compilato un elenco dei principali elementi e servizi che possono definire la fascia qualitativa di un immobile per ciascuna zona
- che l'Amministrazione comunale ha stabilito un'aliquota IMU ridotta, l'esenzione della TASI e un'esenzione triennale della TARI per gli immobili locati
- che gli allegati sono parte integrante e sostanziale del presente accordo,

si stipula quanto segue:

CITTÀ DI Melfi

ACCORDO TERRITORIALE

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431 – DM Infrastrutture e Trasporti 30.12.2002)

1) **Ambito territoriale.** L'ambito di applicazione del presente accordo è costituito dal territorio del Comune di Melfi (Pz).

2) **Aree omogenee.** Il territorio, ai fini del presente accordo, è suddiviso nelle seguenti aree omogenee, coincidenti con le microzone di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate e riportate nella planimetria sub "B":

   a. Centro storico
   b. Valleverde
   c. Bicocca
   d. Frazioni e aree rurali.

3) **Parametri.** Per ciascuna zona omogenea e per ciascun contratto tipo di cui al successivo articolo 6) sono fissati valori minimi e massimi di canone espressi in Euro al mese per metro quadrato e suddivisi in tre fasce tariffarie, elencate nella tabella allegata sub "C". Le fasce tariffarie dipendono dalla presenza o meno degli elementi qualitativi e di servizio elencati nell'allegato "D" come segue:

I.	Alta	-	oltre sei elementi presenti
II.	Media	-	da quattro a sei elementi presenti
III.	Bassa	-	da zero a tre elementi presenti.

   Le tariffe così determinate sono valide e invariabili per il primo triennio solare a partire dall'anno di stipula del presente accordo. Successivamente, ai soli fini della stipula di nuovi contratti, le tabelle tariffarie si intendono automaticamente aggiornate anno per anno nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT-FOI, salva la facoltà di rinegoziare il presente accordo secondo le disposizioni dell'art. 9).

4) **Superficie.** La superficie convenzionale sulla quale applicare il canone a metro quadrato è pari alla superficie calpestabile dell'alloggio, con una tolleranza del 5% (cinque per cento) in più o in meno, alla quale devono aggiungersi le superfici accessorie di pertinenza come segue:

a. autorimesse singole (box auto):	nella misura del 60%
b. posto macchina coperto:	nella misura del 50%
c. posto macchina scoperto:	nella misura del 40%
d. cantine e ripostigli esterni:	nella misura del 25%
e. porzioni di alloggio con altezza tra mt. 1 e 1,70:	nella misura del 70%
f. porzioni di alloggio con altezza inferiore a mt. 1,00:	non computate
g. balconi, terrazze:	nella misura del 25%
h. giardini e spazi esterni di pertinenza esclusiva:	nella misura del 15%

   o in alternativa, su accordo dei contraenti, prendendo a riferimento l'80% della superficie catastale dichiarata nel contratto.

5) **Alloggi arredati.** Per gli alloggi già arredati, con elementi in buone condizioni e perfettamente funzionanti, il canone determinato ai sensi dei precedenti articoli è aumentato:

a. del 15% se sono esclusi gli elettrodomestici
b. del 25% se sono inclusi gli elettrodomestici forno, frigorifero e lavatrice
c. del 30% se è presente anche la lavastoviglie e le suppellettili di cucina (piatti, posate, bicchieri, stoviglie).

6) **Contratti tipo**. I singoli contraenti individuali stipuleranno il contratto di locazione avvalendosi dei contratti tipo allegati al presente contratto sub "E" (contratto 3+2) e sub "F" (contratto a uso transitorio). Il canone viene determinato liberamente tra le parti entro la fascia di oscillazione corrispondente all'area omogenea e alla fascia tariffaria di riferimento, come sopra determinate.

7) **Oneri accessori**. Per quanto attiene la ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore le parti fanno riferimento espressamente alla "tabella oneri accessori" di cui all'allegato "G" del D.M. 30 dicembre 2002, riportata in calce a ciascun contratto tipo.

8) **Esigenze transitorie**. Ai fini dell'individuazione delle esigenze transitorie del proprietario o dell'inquilino di cui al "contratto tipo a uso transitorio" allegato "F", le fattispecie considerate ammissibili sono le seguenti:

Per il proprietario:

a. adibire l'immobile ad abitazione propria, o dei propri figli o genitori per un periodo limitato entro i diciotto mesi
b. qualsiasi altra esigenza collegata a un evento certo collegato a una data prefissata entro i diciotto mesi ed espressamente citata nel contratto

Per l'inquilino:

a. ragioni di lavoro nel Comune di Melfi o nel territorio circostante, sia di tipo dipendente che autonomo (impresa o professione)
b. qualsiasi altra esigenza collegata a un evento certo collegato a una data prefissata entro i diciotto mesi ed espressamente citata nel contratto.

9) **Tributi locali**. L'Amministrazione comunale è impegnata, ferme restando le prerogative attribuite dalla legge al consiglio comunale, a confermare il livello minimo di imposizione tributaria locale (IMU-TASI-TARI) correlata all'attuazione del presente accordo, come già deliberato nel gennaio 2014.

10) **Norme finali.** Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro accordo a seguito dell'emanazione di nuovo Decreto Ministeriale di recepimento di convenzione nazionale e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione:

a. allorché il Comune di Melfi modifichi le aliquote IMU e/o le riduzioni ed esenzioni TARI e TASI oggi vigenti,
b. subentrino nuove significative disposizioni normative in tema di fiscalità immobiliare e locazioni a livello erariale o locale
c. intervengano accertate e consistenti variazioni delle condizioni di mercato delle locazioni, rilevate anche tramite l'OMI o strumento equivalente
d. se le parti lo ritengono opportuno o necessario.

CITTÀ DI Melfi

ACCORDO TERRITORIALE

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431 – DM Infrastrutture e Trasporti 30.12.2002)

Il presente Accordo viene depositato, a cura delle organizzazioni firmatarie dello stesso, presso la Segreteria generale del Comune di Melfi, per il tramite del protocollo generale anche a mezzo posta, unitamente ai seguenti allegati:

A. Schede di rilevazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (I semestre 2014)
B. Planimetria generale con individuazione delle microzone
C. Tabella canoni suddivisa per aree, fasce tariffarie e tipo di contratto
D. Elenco degli elementi qualitativi e di servizio, suddiviso per aree
E. Contratto-tipo "3+2" anni con tabella oneri accessori
F. Contratto-tipo a uso transitorio con tabella oneri accessori.

Letto, confermato e sottoscritto in Melfi.

Organizzazioni dei proprietari:

CONFEDILIZIA - Francesco GENZANO_____

Organizzazioni degli inquilini:

SUNIA - Giuseppe PUGLIESE_____

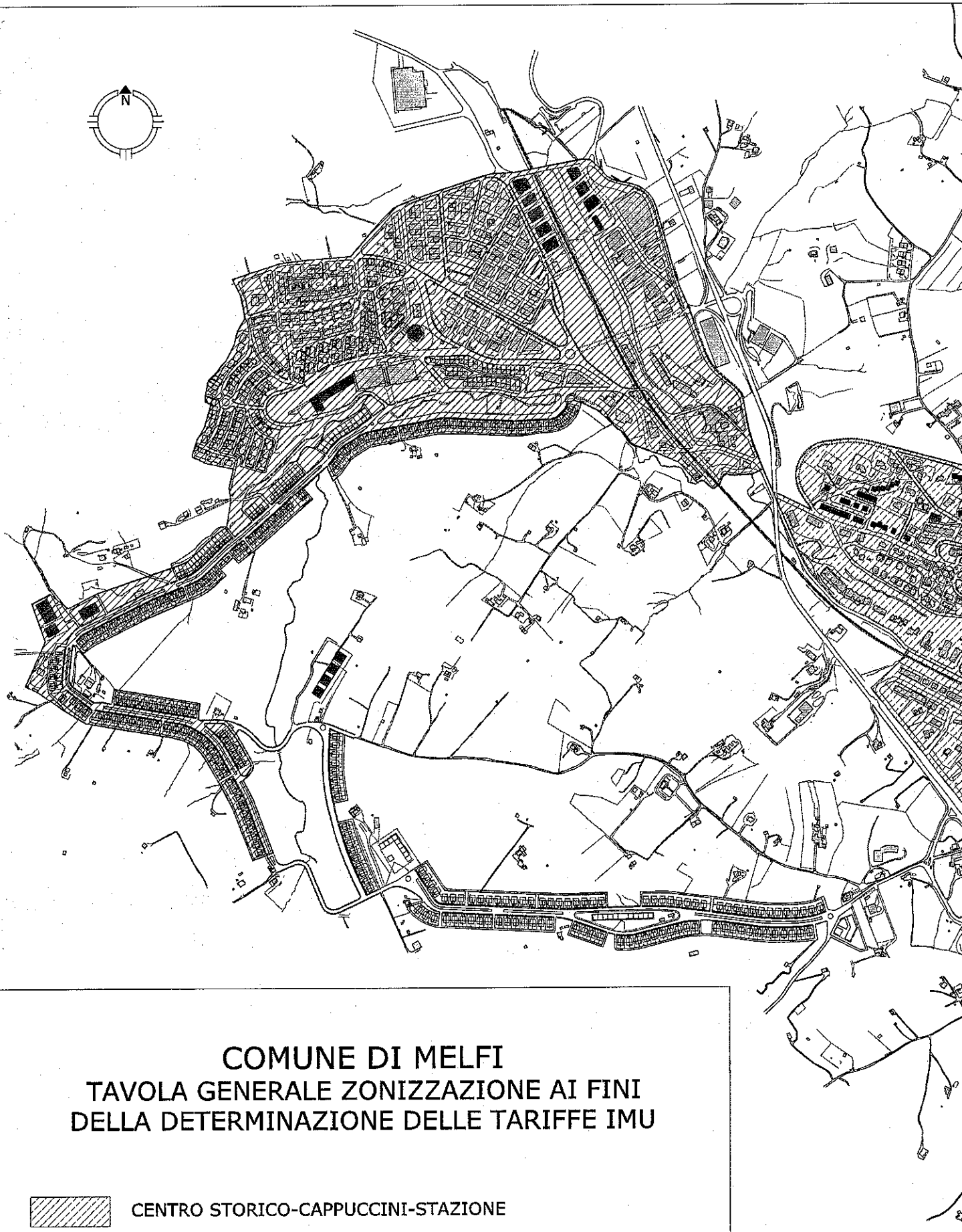
SICET - Nicola PICA_____

UNIAT - Domenico SENZATELA_____

CITTA' DI MELFI

Il Sindaco – Livio VALVANO_____

L'Assessore ai Tributi – Alessandro PANICO_____



COMUNE DI MELFI
TAVOLA GENERALE ZONIZZAZIONE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLE TARIFFE IMU

- CENTRO STORICO-CAPPUCCINI-STAZIONE
- VALLEVERDE
- BICOCCA-167
- FRAZIONI-AREE RURALI

CITTÀ DI Melfi

Contratti a canone concordato - Legge n. 431/1998 - Allegato "C"

Tabella dei canoni espressi in Euro / metro quadrato / mese

Area omogenea	Contratto ordinario (3+2 anni)						Contratto a uso transitorio (da 1 a 18 mesi)					
	Fascia bassa		Fascia media		Fascia alta		Fascia bassa		Fascia media		Fascia alta	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Centro storico	2,4	5,1	2,6	5,3	2,7	5,5	2,7	6,0	2,8	6,2	2,9	6,4
Valleverde	2,7	5,3	2,8	5,5	2,9	5,7	2,9	6,2	3,1	6,4	3,2	6,6
Bicocca	2,4	4,9	2,5	5,1	2,6	5,3	2,6	5,8	2,8	6,0	2,9	6,2
Frazioni e aree rurali	1,3	3,5	1,4	3,6			1,4	4,2	1,5	4,3		

Per le fasce tariffarie si fa riferimento all'art. 3) dell'Accordo territoriale e all'Allegato "D".

Ai sensi dell'art. 3) dell'Accordo territoriale le tariffe di cui alla presente tabella sono invariate per gli anni 2015-2017. A decorrere dal 01.01.2018 si intendono automaticamente aggiornate nella misura del 75% dell'indice ISTAT-FOI ai fini della stipula di nuovi contratti e salva la facoltà per le organizzazioni di rinegoziare l'accordo nei casi di cui all'art. 9).

CITTÀ DI Melfi

ALLEGATO "D" - TABELLA ELEMENTI QUALITATIVI E DI SERVIZIO

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431 – DM Infrastrutture e Trasporti 30.12.2002)

Centro storico:

☐Impianto di riscaldamento autonomo
☐Abitazione interamente ristrutturata negli ultimi 10 anni
☐Impianti adeguati alle più recenti normative
☐Condizionatore
☐Balcone o terrazza
☐Cantina o soffitta
☐Box auto
☐Impianti adeguati alle più recenti normative
☐Presenza dell'attestato di prestazione energetica "APE"

Valleverde:

☐Impianto di riscaldamento autonomo
☐Abitazione interamente ristrutturata negli ultimi 10 anni
☐Portone di sicurezza e infissi termici
☐Condizionatore
☐Ascensore
☐Cantina o soffitta
☐Box auto
☐Impianti adeguati alle più recenti normative
☐Presenza dell'attestato di prestazione energetica "APE"

Bicocca:

☐Condizionatore
☐Ascensore
☐Posto auto privato
☐Portone di sicurezza
☐Infissi termici
☐Box auto
☐Cantina o soffitta
☐Giardino privato
☐Attestato di prestazione energetica "APE" da categoria A a E

Frazioni e aree rurali:

☐Collegamento alla rete del gas metano
☐Abitazione interamente ristrutturata negli ultimi 10 anni
☐Portone di sicurezza e infissi termici
☐Impianti adeguati alle più recenti normative
☐Condizionatore
☐Box auto o posto auto privato.

CITTÀ DI Melfi

All. E - LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA - CONTRATTO 3 + 2 ANNI

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

Il signor / la signora: _____

nato/a _____ il _____

domiciliato/a _____ via _____

codice fiscale (*da comunicare al fornitore di energia elettrica ex art. 8 DL n. 333/1992):*

_____

di seguito denominato/a **locatore**,

concede in locazione

al signor / alla signora: _____

nato/a _____ il _____

domiciliato/a _____ via _____

codice fiscale _____

di seguito denominato/a **conduttore**, identificato/a mediante il seguente documento:

tipo _____ numero _____ rilasciato da _____

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare ubicata in MELFI (Pz), indirizzo:

_____

☐ non ammobiliata

☐ ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti

ed estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare abitativa ed eventuali pertinenze:

Foglio _____ Particella _____ Sub _____

di seguito denominata **alloggio.**

CITTÀ DI Melfi

All. E - LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA - CONTRATTO 3 + 2 ANNI

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

Il locatore altresì

dichiara

1) ai sensi dell'art. 6, comma 2-ter del D. Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005, che l'alloggio:

☐ è già dotato di attestato di certificazione energetica (APE) in quanto costruito o radicalmente ristrutturato in base ad un titolo richiesto successivamente all'8.10.'05, oppure è stato oggetto di trasferimento a titolo oneroso dopo il 01.07.2009, oppure per lo stesso sono stati richiesti a partire dal 01.01.2007 incentivi o agevolazioni finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'alloggio e/o dei suoi impianti e, pertanto, il conduttore dichiara di aver ricevuto le relative informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato medesimo

☐ non è dotato di attestato di certificazione energetica (APE), in quanto non ricadente in uno dei casi di cui al punto precedente.

2) ai sensi degli articoli 1575 e 1590 del codice civile le parti si danno atto:

☐ che l'immobile è in buono stato di manutenzione e gli impianti sono rispondenti ai requisiti di sicurezza previsti dalle norme vigenti al tempo della loro realizzazione o adeguamento. Il conduttore dispensa il locatore dalla consegna di copia della relativa documentazione di conformità o rispondenza

☐ che i seguenti impianti _____ devono essere adeguati in quanto non rispondenti ai requisiti di sicurezza previsti dalle norme vigenti al tempo della loro realizzazione o adeguamento, nonché di quanto segue:

_____

_____

e concordano che i relativi costi di adeguamento sono posti a carico del:

☐ locatore

☐ conduttore.

3) di avere consegnato al conduttore, ove esistenti, le vigenti tabelle millesimali d'uso per la ripartizione delle spese condominiali e il regolamento dello stabile. Il conduttore ne rilascia ricevuta con la firma del presente contratto.

CITTÀ DI Melfi

All. E - LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA - CONTRATTO 3 + 2 ANNI

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

Articolo 1 - Durata

Il contratto è stipulato per la durata di **tre** anni:

dal _____

al _____

e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di **due** anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda:

- adibire l'alloggio a uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado
- effettuare sull'alloggio opere di integrale ristrutturazione, demolizione o radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, sopraelevazioni a norma di legge che richiedano per ragioni tecniche lo sgombero dell'alloggio stesso
- vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili a uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione.

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 tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, a un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte **almeno sei mesi prima** della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni.

Articolo 2 - Canone

Il canone **annuo** di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale depositato presso il Comune di Melfi (Pz), è convenuto in:

Euro _____ (cifre) _____ (lettere)

rientrante nei limiti minimi e massimi stabiliti dal suddetto accordo per la seguente zona censuaria, coincidente con la zona "OMI" (Osservatorio del Mercato Immobiliare) istituito presso l'Agenzia delle Entrate:

CITTÀ DI Melfi

All. E - LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA - CONTRATTO 3 + 2 ANNI

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

☐Centro storico
☐Valleverde
☐Bicocca
☐Frazioni, case sparse e aree rurali,

con la seguente fascia di qualità di cui all'Accordo locale:

☐Bassa ☐Media ☐Alta

e che il conduttore si obbliga a corrispondere in:

n. rate uguali e anticipate di Euro ciascuna

entro il giorno 5 del primo mese di ciascun periodo di pagamento, in contanti o assegno bancario nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario al seguente IBAN:

Ai fini dell'aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione Istat:

☐il locatore dichiara di optare per il regime fiscale della cosiddetta "cedolare secca" come aggiornata dal DL n. 47 del 2014, sostitutiva di IRPEF, addizionale regionale e comunale, imposta di bollo su canone e quietanze e imposta di registro su contratto e proroghe o rinnovi e, pertanto, rinuncia all'aggiornamento del canone per tutta la durata del contratto

☐il locatore dichiara di non optare per il regime fiscale della cosiddetta "cedolare secca" e pertanto il canone sarà aggiornato ogni anno, a partire dal secondo anno, nella misura del 75% della variazione ISTAT-FOI.

Articolo 3 – Eventuale deposito cauzionale

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore:

☐ non versa

☐ versa al locatore la somma di Euro_____, pari a_____ mensilità di canone, della quale lo stesso rilascia quietanza con la firma del presente contratto, a titolo di cauzione non imputabile in conto canoni e improduttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale così costituito verrà restituito al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'alloggio, sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Articolo 4 - Oneri accessori

Per gli oneri accessori le parti fanno riferimento alla "Tabella oneri accessori" di cui al Decreto Ministro Infrastrutture e Trasporti di concerto con il Ministro Economia e Finanze emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998, che si allega sub "A". Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo condominiale - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso l'amministratore di condominio (ove esistente) o il locatore dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Articolo 5 - Spese di bollo e registrazione

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, ove dovute, sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà, se l'imposta è dovuta.

Articolo 6 - Pagamento, risoluzione e prelazione

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392. La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 7 - Uso

L'alloggio deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi.
E' fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale.
In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto (Sentenza Corte costituzionale n. 404/1988):

- il coniuge, ancorché separato: in caso di separazione consensuale o in caso di nullità matrimoniale se tra i due si sia così convenuto o, in caso di separazione giudiziale, se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo
- il convivente "more uxorio" e, se vi è prole, anche se sia cessata la convivenza
- gli eredi e i parenti e affini con lui abitualmente conviventi.

Articolo 8 - Recesso del conduttore

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

Articolo 9 - Consegna

Il conduttore dichiara di aver visitato l'alloggio, di averlo trovato adatto all'uso convenuto e, pertanto, di prenderlo in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode dello stesso. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'alloggio nello stato in cui l'ha ricevuto, salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, ove esistente, così come si impegna a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Articolo 10 - Modifiche e danni

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

Articolo 11 - Assemblee

Il conduttore ha diritto di voto in luogo del proprietario nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso - e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini - i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 12 - Impianti

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.
Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, il conduttore subentra per la durata del contratto al locatore negli obblighi e responsabilità previsti dal DPR n. 412/1993, con particolare riferimento all'esercizio, manutenzione e verifiche periodiche.

Articolo 13 - Accesso

Il conduttore deve consentire l'accesso all'alloggio al locatore o suo incaricato per motivata ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

Articolo 14 - Commissione di conciliazione

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.
La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

CITTÀ DI Melfi

All. E - LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA - CONTRATTO 3 + 2 ANNI

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

Articolo 15 - Varie

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nell'alloggio e, ove egli più non lo occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria (Area Servizi Amministrativi) del Comune di Melfi (Pz).
Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.
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 (Privacy).
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431/1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/1998 e all'Accordo territoriale.

Letto, approvato e sottoscritto.

Melfi, il _____

Il locatore _____

Il conduttore _____

Ai sensi dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 del presente contratto.

Il locatore _____

Il conduttore _____

All. E - LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA - CONTRATTO 3 + 2 ANNI
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

ALLEGATO A - TABELLA ONERI ACCESSORI
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

LEGENDA

L = locatore
C = conduttore

AMMINISTRAZIONE	
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile	C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L
ASCENSORE	
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione	C
Ispezioni e collaudi	C
AUTOCLAVE	
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L
Manutenzione ordinaria	C
Imposte e tasse di impianto	L
Forza motrice	C
Ricarico pressione del serbatoio	C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori	C
IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI	
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione	C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme	C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni	C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	C
IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA	
Installazione e sostituzione degli impianti	L
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario	C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale	C
Lettura dei contatori	C

All. E - LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA - CONTRATTO 3 + 2 ANNI

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

Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	C
IMPIANTI SPORTIVI	
Installazione e manutenzione straordinaria	L
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)	C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)	C
IMPIANTO ANTINCENDIO	
Installazione e sostituzione dell'impianto	L
Acquisti degli estintori	L
Manutenzione ordinaria	C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	C
IMPIANTO TELEVISIVO	
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato	C
PARTI COMUNI	
Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico	C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari	C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti	C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni	C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni	C
Installazione e sostituzione di serrature	L
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati	C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L C
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	C
PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO	
Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti	C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario	C
Rifacimento di chiavi e serrature	C
Tinteggiatura di pareti	C
Sostituzione di vetri	C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico	C

All. E - LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA - CONTRATTO 3 + 2 ANNI

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

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 CCNL	10%	L
	90%	C
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel CCNL	10%	L
	90%	C
Manutenzione ordinaria della guardiola	10%	L
	90%	C
Manutenzione straordinaria della guardiola		L
PULIZIA		
Spese per l'assunzione dell'addetto		L
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.		C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta		L
Spese per le pulizie appaltate a ditta		C
Materiale per le pulizie		C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia		L
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia		C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori		L
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C
SGOMBERO NEVE		
Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso		C

CITTÀ DI Melfi

All. E1 – SCHEDA DATI PER LOCAZIONE ABITATIVA
CONTRATTO 3+2 ANNI
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

LOCATORE:

Cognome: _____

Nome: _____

Luogo di nascita _____

Data di nascita _____

Comune del domicilio _____

Indirizzo del domicilio _____

Codice fiscale _____

CONDUTTORE:

Cognome: _____

Nome: _____

Luogo di nascita _____

Data di nascita _____

Comune del domicilio _____

Indirizzo del domicilio _____

Codice fiscale _____

Documento riconoscimento _____
(tipo, numero e rilasciato da)

ABITAZIONE:

Estremi catastali _____
(Foglio, particella, sub)

☐ non ammobiliata
☐ ammobiliata (allegare elenco sottoscritto dalle parti)

CITTÀ DI Melfi

All. E1 – SCHEDA DATI PER LOCAZIONE ABITATIVA
CONTRATTO 3+2 ANNI
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

Attestato di certificazione energetica[1]:

☐ esistente
☐ non esistente.

Situazione degli impianti:

☐ presente la dichiarazione di conformità
☐ non presente la dichiarazione di conformità, ma impianto rispondente ai requisiti vigenti al tempo della loro realizzazione.
☐ impianti da adeguare: _____ con patto a cura del:
  ☐ locatore
  ☐ conduttore.

Tabella millesimale (solo per i condominii):

☐ esistente (da consegnare al conduttore)
☐ non esistente.

CONTRATTO

Durata:

dal _____

al _____

Canone:

Euro/anno _____

N. rate _____

pari a Euro/rata _____

IBAN per pagamenti (eventuale) _____

[1] Obbligatorio quando l'immobile è stato costruito o radicalmente ristrutturato in base ad un titolo richiesto successivamente all'8.10.2005, oppure è stato oggetto di trasferimento a titolo oneroso dopo il 01.07.2009, oppure per lo stesso sono stati richiesti a partire dal 01.01.2007 incentivi o agevolazioni finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'alloggio e/o dei suoi impianti.

CITTÀ DI Melfi

All. E1 – SCHEDA DATI PER LOCAZIONE ABITATIVA
CONTRATTO 3+2 ANNI
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

Zona[2]:

☐Centro storico
☐Valleverde
☐Bicocca
☐Frazioni, case sparse e aree rurali,

Qualità dei servizi dell'alloggio (fascia)[3]:

☐Bassa
☐Media
☐Alta

Eventuale deposito cazionale:

☐ Si. Euro_____ pari a _____ mensilità di canone (max 3).
☐ No.

[2] Vedi ripartizione zone allegata all'Accordo
[3] Vedi allegato D (tabella servizi) per singola zona. Da zero a tre servizi presenti = fascia bassa. Da quattro a sei = fascia media. Oltre sei = fascia alta.

CITTÀ DI Melfi

All. F - LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA (1 - 18 mesi)

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

Il signor / la signora: _____

nato/a _____ il _____

domiciliato/a _____ via _____

codice fiscale (*da comunicare al fornitore di energia elettrica ex art. 8 DL n. 333/1992*): _____

di seguito denominato/a **locatore**,

concede in locazione

al signor / alla signora: _____

nato/a _____ il _____

domiciliato/a _____ via _____

codice fiscale _____

di seguito denominato/a **conduttore**, identificato/a mediante il seguente documento:

tipo _____ numero _____ rilasciato da _____

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare ubicata in MELFI (Pz), indirizzo: _____

☐ non ammobiliata

☐ ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti

ed estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare abitativa ed eventuali pertinenze:

Foglio _____ Particella _____ Sub _____

di seguito denominata **alloggio.**

CITTÀ DI Melfi

All. F - LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA (1 - 18 mesi)

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

Il locatore altresì

dichiara

1) ai sensi dell'art. 6, comma 2-ter del D. Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005, che l'alloggio:

☐ è già dotato di attestato di certificazione energetica (APE) in quanto costruito o radicalmente ristrutturato in base ad un titolo richiesto successivamente all'8.10.'05, oppure è stato oggetto di trasferimento a titolo oneroso dopo il 01.07.2009, oppure per lo stesso sono stati richiesti a partire dal 01.01.2007 incentivi o agevolazioni finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'alloggio e/o dei suoi impianti e, pertanto, il conduttore dichiara di aver ricevuto le relative informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato medesimo

☐ non è dotato di attestato di certificazione energetica (APE), in quanto non ricadente in uno dei casi di cui al punto precedente.

2) ai sensi degli articoli 1575 e 1590 del codice civile le parti si danno atto:

☐ che l'immobile è in buono stato di manutenzione e gli impianti sono rispondenti ai requisiti di sicurezza previsti dalle norme vigenti al tempo della loro realizzazione o adeguamento. Il conduttore dispensa il locatore dalla consegna di copia della relativa documentazione di conformità o rispondenza

☐ che i seguenti impianti _____ devono essere adeguati in quanto non rispondenti ai requisiti di sicurezza previsti dalle norme vigenti al tempo della loro realizzazione o adeguamento, nonché di quanto segue:

_____

_____

e concordano che i relativi costi di adeguamento sono posti a carico del:

☐ locatore

☐ conduttore.

3) di avere consegnato al conduttore, ove esistenti, le vigenti tabelle millesimali d'uso per la ripartizione delle spese condominiali e il regolamento dello stabile. Il conduttore ne rilascia ricevuta con la firma del presente contratto.

CITTÀ DI Melfi

All. F - LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA (1 - 18 mesi)

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

Articolo 1 - Durata

Il contratto è stipulato per la durata di _____ mesi:

dal _____

al _____

allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2 - Esigenza del conduttore

Ai sensi di quanto previsto dall'Accordo depositato il Comune di Melfi (Pz), le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto:

- il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'alloggio per un periodo non eccedente i diciotto mesi per specifiche esigenze lavorative nella zona, con connessa decisione di ubicare il proprio domicilio e altresì la propria residenza nel Comune di Melfi. Il conduttore documenta l'esigenza allegando al presente contratto:
  - ☐ una copia dell'ultima busta paga o, in mancanza, del contratto di assunzione (in caso di lavoro dipendente)
  - ☐ una copia del certificato di attribuzione del vigente numero di partita IVA (in caso di lavoro autonomo professionale o d'impresa)
- il conduttore espressamente ha l'esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

_____

Articolo 3 - Esigenza del locatore

Se non ricorre il caso di cui all'articolo precedente il locatore, nel rispetto di quanto previsto dal Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 e dall'Accordo depositato il Comune di Melfi (Pz), dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

_____

Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi di quanto ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata da inviarsi al conduttore entro sette giorni prima della scadenza del contratto. In caso di mancato invio della lettera oppure del venire meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto s'intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/1998. In ogni caso, ove il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla

scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquistato la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/1998 o, in alternativa, a un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 4 - Canone

Il canone **annuo** di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale depositato presso il Comune di Melfi (Pz), è convenuto in:

Euro (cifre) (lettere)

rientrante nei limiti minimi e massimi stabiliti dal suddetto accordo per la seguente zona censuaria, coincidente con la zona "OMI" (Osservatorio del Mercato Immobiliare) istituito presso l'Agenzia delle Entrate:

☐Centro storico
☐Valleverde
☐Bicocca
☐Frazioni, case sparse e aree rurali,

con la seguente fascia di qualità di cui all'Accordo locale:

☐Bassa ☐Media ☐Alta

e che il conduttore si obbliga a corrispondere in:

n. rate uguali e anticipate di Euro ciascuna

entro il giorno 5 del primo mese di ciascun periodo di pagamento, in contanti o assegno bancario nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario al seguente IBAN:

Articolo 5 – Eventuale deposito cauzionale

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore:

☐ non versa

☐ versa al locatore la somma di Euro_____, pari a_____ mensilità[1] di canone, della quale lo stesso rilascia quietanza con la firma del presente contratto, a titolo di cauzione non imputabile in conto canoni e improduttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale così costituito verrà restituito al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'alloggio, sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

[1] Massimo tre mensilità.

All. F - LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA (1 - 18 mesi)

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

Articolo 6 - Oneri accessori

Per gli oneri accessori le parti fanno riferimento alla "Tabella oneri accessori" di cui al Decreto Ministro Infrastrutture e Trasporti di concerto con il Ministro Economia e Finanze emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998, che si allega sub "A". Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo condominiale - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso l'amministratore di condominio (ove esistente) o il locatore dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Articolo 7 - Spese di bollo e registrazione

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà, se l'imposta è dovuta.

Articolo 8 - Pagamento, risoluzione e prelazione

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392. La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 9 - Uso

L'alloggio deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi.
E' fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale.
In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto (Sentenza Corte costituzionale n. 404/1988):

- il coniuge, ancorché separato: in caso di separazione consensuale o in caso di nullità matrimoniale se tra i due si sia così convenuto o, in caso di separazione giudiziale, se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo
- il convivente "more uxorio" e, se vi è prole, anche se sia cessata la convivenza
- gli eredi e i parenti e affini con lui abitualmente conviventi.

Articolo 10 - Recesso del conduttore

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno **30 giorni** prima. Il recesso non è ammesso per contratti di durata pari a un mese.

Articolo 11 - Consegna

Il conduttore dichiara di aver visitato l'alloggio, di averlo trovato adatto all'uso convenuto e, pertanto, di prenderlo in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode dello stesso. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'alloggio nello stato in cui l'ha ricevuto, salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, ove esistente, così come si impegna a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Articolo 12 - Modifiche e danni

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

Articolo 13 - Assemblee

Il conduttore ha diritto di voto in luogo del proprietario nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso - e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini - i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 14 - Impianti

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.
Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, il conduttore subentra per la durata del contratto al locatore negli obblighi e responsabilità previsti dal DPR n. 412/1993, con particolare riferimento all'esercizio, manutenzione e verifiche periodiche.

Articolo 15 - Accesso

Il conduttore deve consentire l'accesso all'alloggio al locatore o suo incaricato per motivata ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

Articolo 16 - Commissione di conciliazione

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del Decreto del Ministro delle

Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.
La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 17 - Varie

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nell'alloggio e, ove egli più non lo occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria (Area Servizi Amministrativi) del Comune di Melfi (Pz).
Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.
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 (Privacy).
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431/1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/1998 e all'Accordo territoriale.

Letto, approvato e sottoscritto.

Melfi, il _____

Il locatore _____

Il conduttore _____

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

Il locatore _____

Il conduttore _____

All. F - LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA (1 - 18 mesi)
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

ALLEGATO A - TABELLA ONERI ACCESSORI
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

LEGENDA

L = locatore
C = conduttore

AMMINISTRAZIONE	
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile	C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L
ASCENSORE	
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione	C
Ispezioni e collaudi	C
AUTOCLAVE	
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L
Manutenzione ordinaria	C
Imposte e tasse di impianto	L
Forza motrice	C
Ricarico pressione del serbatoio	C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori	C
IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI	
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione	C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme	C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni	C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	C
IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA	
Installazione e sostituzione degli impianti	L
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario	C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale	C
Lettura dei contatori	C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	C

All. F - LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA (1 - 18 mesi)

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

IMPIANTI SPORTIVI	
Installazione e manutenzione straordinaria	L
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)	C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)	C
IMPIANTO ANTINCENDIO	
Installazione e sostituzione dell'impianto	L
Acquisti degli estintori	L
Manutenzione ordinaria	C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	C
IMPIANTO TELEVISIVO	
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	*L*
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato	C
PARTI COMUNI	
Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico	C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari	C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti	C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni	C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni	C
Installazione e sostituzione di serrature	L
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati	C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L C
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	C
PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO	
Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	*L*
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti	C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario	C
Rifacimento di chiavi e serrature	C
Tinteggiatura di pareti	C
Sostituzione di vetri	C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico	C
Verniciatura di opere in legno e metallo	C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	L

All. F - LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA (1 - 18 mesi)

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

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 CCNL	10%	L
	90%	C
Materiale per le pulizie	C	
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel CCNL	10%	L
	90%	C
Manutenzione ordinaria della guardiola	10%	L
	90%	C
Manutenzione straordinaria della guardiola		L
PULIZIA		
Spese per l'assunzione dell'addetto		L
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.		C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta		L
Spese per le pulizie appaltate a ditta		C
Materiale per le pulizie		C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia		L
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia		C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori		L
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C
SGOMBERO NEVE		
Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso		C

CITTÀ DI Melfi

All. F1 – SCHEDA DATI PER LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA (1 - 18 mesi)

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

LOCATORE:

Cognome:

Nome:

Luogo di nascita

Data di nascita

Comune del domicilio

Indirizzo del domicilio

Codice fiscale

CONDUTTORE:

Cognome:

Nome:

Luogo di nascita

Data di nascita

Comune del domicilio

Indirizzo del domicilio

Codice fiscale

Documento riconoscimento

(tipo, numero e rilasciato da)

ABITAZIONE:

Estremi catastali

(Foglio, particella, sub)

☐ non ammobiliata

☐ ammobiliata (allegare elenco sottoscritto dalle parti)

CITTÀ DI Melfi

All. F1 – SCHEDA DATI PER LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA (1 - 18 mesi)

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

Attestato di certificazione energetica[1]:

☐ esistente

☐ non esistente.

Situazione degli impianti:

☐ presente la dichiarazione di conformità

☐ non presente la dichiarazione di conformità, ma impianto rispondente ai requisiti vigenti al tempo della loro realizzazione.

☐ impianti da adeguare: _____ con patto a cura del:

☐ locatore

☐ conduttore.

Tabella millesimale (solo per i condominii):

☐ esistente (da consegnare al conduttore)

☐ non esistente.

CONTRATTO

Durata:

dal

al

Motivo della durata transitoria:

Esigenza del locatore[2]

Esigenza del conduttore[3]

[1] Obbligatorio quando l'immobile è stato costruito o radicalmente ristrutturato in base ad un titolo richiesto successivamente all'8.10.2005, oppure è stato oggetto di trasferimento a titolo oneroso dopo il 01.07.2009, oppure per lo stesso sono stati richiesti a partire dal 01.01.2007 incentivi o agevolazioni finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'alloggio e/o dei suoi impianti.

[2] Da dichiarare il motivo transitorio legato a cause oggettive e a una scadenza certa.

[3] Per esigenze lavorative nella zona, con connessa decisione di ubicare il proprio domicilio e altresì la propria residenza nel Comune di Melfi, documentate con copia di una busta paga, o contratto di assunzione, o certificato attribuzione partita IVA. O altro motivo da dichiarare.

CITTÀ DI Melfi

All. F1 – SCHEDA DATI PER LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA (1 - 18 mesi)

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

Canone:

Euro/anno _____

N. rate _____

pari a Euro/rata _____

IBAN per pagamenti (eventuale) _____

Zona[4]:

☐Centro storico
☐Valleverde
☐Bicocca
☐Frazioni, case sparse e aree rurali,

Qualità dei servizi dell'alloggio (fascia)[5]:

☐Bassa
☐Media
☐Alta

Eventuale deposito cazionale:

☐ Si. Euro_____ pari a _____ mensilità di canone (max 3).
☐ No.

[4] Vedi ripartizione zone allegata all'Accordo
[5] Vedi allegato D (tabella servizi) per singola zona. Da zero a tre servizi presenti = fascia bassa. Da quattro a sei = fascia media. Oltre sei = fascia alta.