ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

ASSOCIAZIONE PROVINCIALE DI FERMO- Via Zeppilli, 62
Tel. Fax 0734/223348
Sede di 63018 PORTO SANT'ELPIDIO - Via Bolzano, 46 - Tel. 0734/991854

**Al SINDACO**
**Avv. andrea Agostini**
**Comune di**
**PORTO SAN GIORGIO**

**All'ASSESSORE**
**Dr.**
**Comune di**
**PORTO SAN GIORGIO**

OGGETTO: Presentazione accordi contratti di locazione legge 431/1998 art. 3 comma 2.

Unitamente alla presente, si consegna copia dell'accordo sottoscritto fra i segretari Provinciali delle associazioni dei proprietari immobiliari e dei sindacati degli inquilini per la stipula di contratti di locazione a canone concordato, come previsto dalla legge 431/1998 art. 3 comma 2 con i parametri di calcolo stabili per il comune di Porto San Giorgio.

Si precisa per debita conoscenza che gli stessi assumono validità immediata.

Distinti saluti.

Porto San Giorgio lì

A.S.P.P.I.
Il Presidente Provinciale
Anna Cardinali

# ACCORDO TERRITORIALE

## Per i Comuni della Provincia di Fermo

*In attuazione della Legge 9 dicembre 1998, n. 431,*
*Decreto Ministro dei lavori Pubblici 5 marzo 1999*

Fra le seguenti **Organizzazioni della Proprietà Edilizia**:

**CONFEDILIZIA** in persona dell'Avv. MARIANO FRANCHI
**UPPI** in persona di
**ASPPI** in persona di CARDINALI ANNA
**CONFAPPI** in persona di ANDREA PIERGENTILI

Comune di PORTO SAN GIORGIO
PERVENUTO
IL 10 SET. 2010

e le **Organizzazioni Sindacali degli Inquilini**

**SUNIA** in persona di ANTONIO FICCADENTI
**SICET** nella persona di LUIGI BAIOCCHI È BILO D'ISOLA
**UNIAT** in persona di ANNA PROTO

**si conviene e stipula quanto segue:**

## PREMESSA

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali da inserire nel presente Accordo, in riferimento all'**art. 2 - comma 3 - della legge 431/98**, che tengano conto della specificità del mercato abitativo nell'area e, nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge, si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

- Favorire l'allargamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni per i settori sociali che attualmente ne sono esclusi.
- Avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione, incentivandone la trasformazione in nuovi contratti.
- Ricondurre alla legalità il mercato degli affitti laddove è sommerso e irregolare.
- Sollecitare il Comune di **Porto San Giorgio** ed i restanti Comuni della Provincia affinché realizzino, nei limiti della loro piena autonomia amministrativa e compatibilmente con gli equilibri del bilancio, una ***rimodulazione delle aliquote ICI***, così come previsto dalla legge 431/98, al fine di incentivare la stipula dei contratti conformi al presente Accordo.

La struttura del presente Accordo Territoriale, ad eccezione dei riferimenti relativi alla "zonizzazione", ai "valori di mercato nelle singole fasce di oscillazione dei canoni", è dalle parti ritenuta valida ed essenziale, per tutti i comuni della Provincia di Fermo.

## A) CONTRATTI AGEVOLATI (art. 2, comma 3, legge 431/98 e art. 1 DM. 5.3.99)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in oggetto è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **Porto San Giorgio**.
Il territorio del Comune viene diviso in n. 4 zone omogenee, come appresso indicate, individuate dalle Agenzie per il territorio.
Le parti stipuleranno contratti individuali di locazione secondo gli allegati contratti-tipo (allegati "A" e "B"), recanti altresì – come col presente Accordo formalmente si conviene – le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione Istat.

L'importo del canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti sulla base del conteggio da effettuarsi secondo lo schema di seguito riportato.
Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano l'allegata Tabella (Allegato 1).

# 1. INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE E VALORI RELATIVI

(come risultanti dalle tavole allegate)

## 1. CAPOLUOGO (B1)

| | | |
|---|---|---|
| Valore massimo: | €105,60/mq annue | €8,80/mq mensili |
| Valore medio: | €93,12/mq annue | €7,76/mq mensili |
| Valore minimo: | €80,52/mq annue | €6,71/mq mensili |

## 2. LUNGOMARE (B2)

| | | |
|---|---|---|
| Valore massimo: | €116,16/mq annue | €9,68/mq mensili |
| Valore medio: | €101,64/mq annue | €8,47/mq mensili |
| Valore minimo: | €87,12/mq annue | €7,26/mq mensili |

## 3. SEMICENTRALE: Territorio intorno al capoluogo (C1)

| | | |
|---|---|---|
| Valore massimo: | €97,68/mq annue | €8,14/mq mensili |
| Valore medio: | €85,20/mq annue | €7,10/mq mensili |
| Valore minimo: | €72,60/mq annue | €6,05/mq mensili |

## 4. Territorio lungo la strada Pompeiana. (D1)

| | | |
|---|---|---|
| Valore massimo: | €72,60/mq annue | €6,05/mq mensili |
| Valore medio: | €62,76/mq annue | €5,23/mq mensili |

| | | |
|---|---|---|
| Valore minimo: | €52,80/mq annue | €4,40/mq mensili |

5. **Territorio ad Ovest del Capoluogo (D2)**

| | | |
|---|---|---|
| Valore massimo: | €85,80/mq annue | €7,15/mq mensili |
| Valore medio: | €76,56/mq annue | €6,38/mq mensili |
| Valore minimo: | €67,32/mq annue | €5,61/mq mensili |

# 1. DETERMINAZIONE DEL CANONE

INDIRIZZO ALLOGGIO_____ZONA_____

VALORE ZONA (€/mq/annuo) per fabbricati NON intensivi

Massimo_____
Medio_____
Minimo_____

CORRETTIVI VALORE DI MERCATO

1. FABBRICATO INTENSIVO (oltre 8 unità) - 10%

2. VETUSTA':

| | |
|---|---|
| - precedente al 1950 | - 20% |
| - dal 1951 al 1965 | - 15% |
| - dal 1966 al 1980 | - 10% |
| - dal 1981 al 1995 | - 5% |
| - dal 1996 al 2005 | - 0% |
| - dal 2006 in poi | + 5% |

3. ASSENZA *tabelle millesimali e reg. cond.(oltre 4 condomini)* - 5%

Totale_____

VALORE EFFETTIVO €/MQ/ANNUO

Massimo_____
Medio_____
Minimo_____

ELEMENTI DI CALCOLO

- SUPERFICIE ALLOGGIO
  - a) Netta calpestabile alloggio mq. _____100%
  - b) " " " garage mq. _____50%
  - c) " " " cantina mq. _____25%

d) " " " soffitta mq. _____25%
e) " " " balconi mq. _____15%
f) Superficie scoperta in godimento esclusivo, max = a) mq. _____10%
g) Posto macchina scoperto esclusivo mq. _____10%

Totale mq. _____

La superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1.70 è conteggiata al 70%.

Per gli alloggi con superficie interna compresa tra 46 mq. e 70 mq. la superficie è aumentata del 15% fino ad un massimo di 70 mq..

Per gli alloggi con superficie interna compresa inferiore a 46 mq. la superficie è aumentata del 20% fino ad un massimo di 50,6.

I suddetti limiti tengono conto della Sentenza della Corte Costituzionale n. 236 del 18/6/1987.

➢ MEDIA VALORI CONDIZIONI VARIE

a) – TIPOLOGIA CATASTALE A/7 Valore massimo _____
A/2 – A/3 Valore medio _____
A/3 cl.1 – A/4 – A/5 – A/6 Valore minimo _____

b) – STATO DI CONSERVAZIONE: Buono: Valore massimo_____
Medio: Valore medio_____
Scadente: Valore minimo_____

Si definisce "medio" l'alloggio che necessita di lavori di ordinaria manutenzione per il corretto funzionamento di ogni elemento costitutivo dell'alloggio stesso.
Si definisce "scadente" l'alloggio privo di impianto di riscaldamento o che necessita di interventi di straordinaria manutenzione.

c) PERTINENZE ALLOGGIO:

| | | | |
|---|---|---|---|
| - garage | 3 | - posto auto coperto | 2 |
| - posto auto scoperto | 1 | - area godimento esclusivo | 1 |
| - soffitta | 1 | - cantina | 1 |
| - balconi | 1 | | |

TOTALE_____

☐ 6/10 Valore massimo_____
☐ 4/5 Valore medio_____
☐ 0/3 Valore minimo_____

d) PRESENZA SPAZI COMUNI

| | | | |
|---|---|---|---|
| - cortile o giardino | 2 | - area a verde condominiale | 1 |
| - locale comune | 1 | - lastrico solare comune | 1 |
| - stenditoi | 1 | | |

TOTALE_____

| | | |
|---|---|---|
| ☐ | 5/6 | Valore massimo_____ |
| ☐ | 3/4 | Valore medio_____ |
| ☐ | 0/2 | Valore minimo_____ |

DOTAZIONE SERVIZI

| | | | |
|---|---|---|---|
| - ascensore senza abb. barriere | 1 | - ascensore con abb. barriere | 2 |
| - impianto TV centralizzato | 1 | - satellitare centralizzato | 2 |
| - satellitare autonomo | 1 | - riscaldamento centralizzato | 1 |
| - riscaldamento autonomo | 2 | - riscaldamento a pannelli solari | 4 |
| - radiatori a valvole termiche | 3 | - aria condizionata | 2 |
| - antenna parabolica | 1 | - citofono | 1 |
| - doppi servizi | 2 | - doppi vetri | 1 |
| - parquet | 2 | - videocitofono | 2 |

TOTALE_____

| | | |
|---|---|---|
| ☐ | 9/28 | Valore massimo_____ |
| ☐ | 4/8 | Valore medio_____ |
| ☐ | 0/3 | Valore minimo_____ |

e) LIVELLO DI PIANO

| | |
|---|---|
| Attico | Valore massimo_____ |
| Intermedio | Valore medio_____ |
| Terreno/semint. | Valore minimo_____ |

MEDIA DEI VALORI DELLE SINGOLE CONDIZIONI CONSIDERATE

(_____)+(_____)+(_____)+(_____)+(_____)+(_____) :
6=_____

| | | |
|---|---|---|
| ALLOGGIO IMMOBILIATO: | 25% | NUOVO VALORE MENSILE |
| | 20% | NUOVO VALORE MENSILE |
| | 15% | NUOVO VALORE MENSILE |
| | 10% | NUOVO VALORE MENSILE |

(tale aumento, fino al massimo concordato, è applicabile qualora l'immobile è completamente arredato con mobili idonei, per consistenza e qualità, all'uso convenuto).

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| MAGGIORE DURATA: | 4+2 | = | +4% | NUOVO VALORE |
| | 5+2 | = | +5% | NUOVO VALORE |
| | 6+2 | = | +7% | NUOVO VALORE |

VALORE DEFINITIVO_____

CALCOLO

| Superficie | | Valore Definitivo | | Canone annuo | -10% | Canone Concordato Annuale | | mesi | | Canone mensile |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | x | | = | | | | : | 12 | = | |

## B) CONTRATTI PER USO TRANSITORIO (art. 5, comma 1, legge 431/98 e art. 2 D.M. 5.3.99)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in oggetto è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **Porto San Giorgio**.

Ai fini dell'art. 2, comma 4, D.M. 5 marzo 1999, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuali sarà definito dalle parti contraenti in base alle tariffe e modalità di conteggio già stabilite per i contratti di cui alla lett. A), per le zone del solo Comune di **Porto San Giorgio**.

Per i contratti in oggetto – per i quali le Organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima Tabella degli oneri accessori di cui all'allegato 4 – vengono individuati le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e/o dei conduttori.

**Fattispecie di esigenze dei proprietari:**

1) Quando il proprietario ha esigenza di adibire (entro diciotto mesi) l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:
- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- Matrimonio dei figli o di altri componenti dello stesso nucleo familiare contraente;
- Rientro dall'estero o da altra città di provenienza;
- Destinazione dell'immobile ad uso proprio o dei figli per ragioni di studio documentabili, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- Destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori a seguito di cessazione del rapporto di lavoro – già nota al momento della stipula della locazione – che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;
- Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata sul contratto.

Le esigenze del locatore vanno confermate tramite Racc.ta A.R. prima della scadenza del contratto.

**Fattispecie di esigenze dei conduttori:**

2) Quando il conduttore ha una esigenza transitoria collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata sul contratto, quali ad esempio:
- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- Contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
- Assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio, che si rende disponibile entro 18 mesi, dimostrato con regolare compromesso;
- Iscrizione a corsi di studio o formazione professionale di durata certa e documentabile;

- Vicinanza momentanea a parenti bisognosi non autosufficienti e documentabile con Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà.

Il locatore od il conduttore, in base al Decreto citato, che abbia necessità di stipulare un contratto transitorio, deve provare la stessa necessità di transitorietà allegando l'apposita documentazione al contratto.

Per le locazioni da stipulare in applicazione all'art. 5, comma 1, della legge 431/98, le parti potranno valersi del "Contratto tipo locale" convenuto nel presente Accordo, in conformità al modello di contratto di cui all'Allegato B, del D.M. 5 marzo 1999.

## C) CONTRATTI PER STUDENTI (art. 5, commi 2 e 3, legge 431/98)

Il presente accordo riguarda gli iscritti alle Università statali e non statali di Fermo presenti nel territorio della provincia di Fermo, nonché gli studenti che frequentano corsi universitari di specializzazione o Istituti di livello universitario che rilasciano un valido titolo di studio.

Le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuali sarà definito dalle parti contraenti in base alle tariffe e modalità di conteggio già stabilite per i contratti di cui alla lett. A).

I contratti ad uso abitativo degli studenti avranno una durata variabile tra 6 mesi e 3 anni. In assenza di disdetta entro il termine di 2 mesi prima della scadenza il contratto s'intende automaticamente rinnovato.

Per le locazioni da stipulare in applicazione all'art. 5, commi 2 e 3, della legge 431/98, le parti potranno valersi del "Contratto tipo locale" convenuto nel presente Accordo, in conformità al modello di contratto di cui all'Allegato C, del D.M. 5 marzo 1999.

I contratti possono essere sottoscritti da uno o più studenti o dalle aziende e/o Associazioni per il diritto allo studio.

Le Associazioni firmatarie del presente accordo convengono che i contratti dovranno comprendere le dichiarazioni attestanti l'iscrizione e la frequenza ai corsi universitari e/o equiparati. Convengono inoltre che al titolare o ai titolari di contratto possa subentrare altro studente che deve accettare integralmente le condizioni della locazione.

*Allegato 1*

**Tabella delle spese condominiali e degli oneri accessori**

## TABELLA ONERI ACCESSORI

## CONCORDATA TRA CONFEDILIZIA E SUNIA-SICET-UNIAT

| AMMINISTRAZIONE | RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE | |
|---|---|---|
| | | |
| Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile | | Conduttore |
| Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali | Locatore | |

| ASCENSORE | RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE | |
|---|---|---|
| | | |
| Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni | | Conduttore |
| Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti | Locatore | |
| Adeguamento alle nuove disposizioni di legge | Locatore | |
| Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione | | Conduttore |
| Tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio | Locatore | |
| Ispezioni e collaudi | | Conduttore |

| AUTOCLAVE | RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE | |
|---|---|---|
| | | |
| Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.) | Locatore | |
| Manutenzione ordinaria | | Conduttore |
| Imposte e tasse di impianto | Locatore | |
| Forza motrice | | Conduttore |
| Ricarico pressione del serbatoio | | Conduttore |
| Ispezioni, collaudi e lettura contatori | | Conduttore |

| IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI | RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE | |
|---|---|---|
| | | |
| Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione | Locatore | |
| Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione | | Conduttore |
| Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme | Locatore | |
| Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme | | Conduttore |
| Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni | Locatore | |
| Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni | | Conduttore |
| Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili | Locatore | |
| Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili | | Conduttore |

| IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA | RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE | |
|---|---|---|
| | | |
| Installazione e sostituzione degli impianti | Locatore | |
| Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti | Locatore | |
| Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario | | Conduttore |
| Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale | | Conduttore |
| Lettura dei contatori | | Conduttore |
| Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua | | Conduttore |

| IMPIANTI SPORTIVI | RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE | |
|---|---|---|
| | | |
| Installazione e manutenzione straordinaria | Locatore | |
| Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari, ecc.) | | Conduttore |
| Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa) | | Conduttore |

| IMPIANTO ANTINCENDIO | RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE | |
|---|---|---|
| | | |
| Installazione e sostituzione dell'impianto | Locatore | |
| Acquisti degli estintori | Locatore | |
| Manutenzione ordinaria | | Conduttore |
| Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi | | Conduttore |

| IMPIANTO TELEVISIVO | RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE | |
|---|---|---|
| | | |
| Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato | Locatore | |
| Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato | | Conduttore |

| PARTI COMUNI | RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE | |
|---|---|---|
| | | |

| | | |
|---|---|---|
| Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico | Locatore | |
| Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico | | Conduttore |
| Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari | Locatore | |
| Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari | | Conduttore |
| Manutenzione straordinaria della rete di fognatura | Locatore | |
| Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti | | Conduttore |
| Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere | Locatore | |
| Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni | | Conduttore |
| Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni | | Conduttore |
| Installazione e sostituzione di serrature | Locatore | |
| Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati | | Conduttore |
| Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo | Locatore | |
| Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo | | Conduttore |

| PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO | RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE | |
|---|---|---|
| | | |
| Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti | Locatore | |
| Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti | | Conduttore |
| Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario | | Conduttore |
| Rifacimento di chiavi e serrature | | Conduttore |
| Tinteggiatura di pareti | | Conduttore |
| Sostituzione di vetri | | Conduttore |
| Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico | | Conduttore |
| Verniciatura di opere in legno e metallo | | Conduttore |
| Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento | Locatore | |

| PORTIERATO | RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE | |
|---|---|---|
| | | |
| 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% Locatore | 90% Conduttore |
| Materiale per le pulizie | | Conduttore |
| Eventuale alloggio del portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista nel c.c.n.l). | 10% Locatore | 90% Conduttore |
| Manutenzione ordinaria della guardiola | 10% Locatore | 90% Conduttore |
| Manutenzione ordinaria della guardiola | 10% Locatore | 90% Conduttore |
| Manutenzione straordinaria della guardiola | Locatore | |

| PULIZIA | RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE | |
|---|---|---|
| | | |
| Spese per l'assunzione dell'addetto | Locatore | |
| 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 | | Conduttore |
| Spese per il conferimento dell'appalto a ditta | Locatore | |
| Spese per le pulizie appaltate a ditta | | Conduttore |
| Materiale per le pulizie | | Conduttore |
| Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia | Locatore | |
| Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia | | Conduttore |
| Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie | | Conduttore |
| Disinfezione di bidoni e contenitori di rifiuti | | Conduttore |
| Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva | | Conduttore |
| Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori | Locatore | |
| Sacchi per la preraccolta dei rifiuti | | Conduttore |

| SGOMBERO NEVE | RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE | |
|---|---|---|
| | | |
| Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso | | Conduttore |

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

**Allegato A**

# CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

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

Il/la sig./soc. _____, di seguito denominato/a **locatore**, con Cod. Fisc. _____ e residente in _____ via _____ n. _____ (assistito/a da _____ in persona di _____ )

**Concede**

in locazioneal/alla sig. _____ di seguito denominato/a **conduttore** identificato/a mediante _____ (assistito/a da _____ in persona di _____ ) che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via _____ n.civico _____ - piano _____ , scala _____, int. _____ - composto di n. _____ vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori ☐ cantina, ☐ autorimessa singola, ☐ posto macchina in comune o meno, altro da indicare _____ ) non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI.
Proprietà, riscaldamento, acqua, altre.
Comunicazione ex art. 8, terzo comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359).

Codice fiscale del locatore _____ estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare _____
Documentazione amministrativa e tecnica: ☐ Sicurezza impianti ☐ Certificato di collaudo ☐ certificazione energetica.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) il contratto è stipulato per la durata di 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'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'art. 3.
Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.
In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.
Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di

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

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

3) l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi:
Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404;

4) il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'accordo definito tra _____ e _____ depositato in data _____ presso il comune di _____ ( prov. _____ ) è convenuto in lire _____ ( _____ ) pari a € _____, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero in n. ____ rate mensili eguali anticipate di lire _____ ciascuna, scadenti il _____.

Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri:
secondo quanto stabilito dall'allegato 2 dell'accordo territoriale ovvero del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici di concerto con il Ministro delle Finanze di cui all'art. 4, comma 3, legge n. 431/1998.
Il canone sarà/non sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata che comunque non potrà superare il 75% della variazione Istat;

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

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

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

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

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

10) a garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di lire/euro pari a _____ mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.
Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

**Altre forme di garanzia**

11) per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della «Tabella oneri accessori» allegata all'accordo di cui al punto 4).
In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni.
Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del novanta per cento.
Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta.
Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali.
In una col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente;

12) il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.
Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.
Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei 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 le eccezioni di legge;

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

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

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

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

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

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

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

21) per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla convenzione nazionale di cui all'art. 4, comma 1, della legge n. 431/1998, al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici di concerto con il Ministro delle Finanze di cui all'art. 4, comma 2, della legge n. 431/1998 del, _____ all'accordo di cui al punto 4) (eventualmente al decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'art. 4,comma 3, della legge n. 431/98, emanato il _____ ), alle disposizioni del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali;

22) Ciascuna delle parti potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una **Commissione di Conciliazione stragiudiziale** formata, quanto a due componenti – scelti fra gli appartenenti alle rispettive Organizzazioni firmatarie dell'accordo di cui trattasi - sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto ad un terzo - che svolgerà eventualmente funzioni di Presidente -, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designatiove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale ci conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino alla nuova variazione.

23) altre pattuizioni
Letto, approvato e sottoscritto, li

Il locatore _____ Il conduttore _____

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 7), 9), 10), 11), 12), 15), 20), 21), 22) e 23).

Il locatore _____ Il conduttore _____

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza

_____ _____

[1] Per le persone fisiche, riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale.
Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita Iva, numero iscrizione tribunale nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.
[2] Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191.
Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7 del
decreto legislativo n. 286/1998.
[3] Assistenza facoltativa.
[4] La durata minima è di anni tre.

**Allegato B**

# CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA

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

Il/la sig./soc. [1] _____ di seguito denominato/a locatore (assistito/a da [3] _____ in persona _____ _____ di _____ )

**Concede in locazione**

al/alla sig.[1] _____ di seguito denominato/a conduttore identificato/a mediante [2] _____ (assistito/a da [3] _____ in persona _____ di _____ ) che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via _____ _____ n. civico _____ - piano _____, scala _____, int. _____ - composto di n. _____ vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori ( ☐ cantina, ☐ autorimessa singola, ☐ posto macchina in comune o meno, ecc. (indicare quali) non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI.

Proprietà, riscaldamento, acqua, altre.

Comunicazione ex art. 8, terzo comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359).

Codice fiscale del locatore _____ estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare _____

Documentazione:

- amministrativa e tecnica
- sicurezza impianti
- certificato di collaudo
- certificazione energetica

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) il contratto è stipulato per la durata di mesi[4] _____ dal _____ al _____ allorché, fatto salvo quanto previsto dal punto 2), cesserà senza bisogno di disdetta alcuna, e il locatore nel rispetto di quanto previsto dalla convenzionenazionale firmata in data, _____ dall'art. _____ del Decreto del Ministro dei lavori pubblici e di concerto con il Ministro delle Finanze, n. _____ del _____ dall'art. _____ dell'accordo tra _____ _____ e _____ depositato il presso il comune di il _____ dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

2) il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi dell'evento e della dichiarazione che ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata a/r da inviarsi al conduttore nel termine di _____ giorni prima della scadenza del contratto.
In caso di mancato invio della lettera ovvero di venir meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto si intende ricondotto alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, della legge n. 431/1998.

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

3) ai sensi di quanto previsto dall'art. dell'accordo di cui al punto 1) le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente di _____ mesi per il seguente motivo _____ che documenta allegando al presente contratto;

4) nel caso previsto dall'art. 2, il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi amezzo lettera raccomandata almenoprima;

5) l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi:
Per la successione del contratto, si applica l'art. 6 dellalegge 27 luglio 1978, n. 392, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404;

6) il conduttore non potrà sub-locare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto;

7) il canone annuo di locazione è stabilito in lire _____ ( _____ ) pari a € _____, ovvero (per le 11 aree metropolitane, nei comuni con essi confinanti e nei comuni capoluogo di provincia), secondo quanto stabilitodall'accordo di cui al punto 1) è convenuto in lire _____ ( _____ ) pari a € _____ , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero in n. ____ rate eguali anticipate di lire _____ ciascuna, scadenti il _____.
Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri:
secondo quanto stabilito dall'allegato 2 dell'accordo territoriale ovvero del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici di concerto con il Ministro delle Finanze di cui all'art. 4, comma 3, legge n. 431/1998.

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

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

10) il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode.
Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare

le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.
È in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.
Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 del codice civile di quanto segue, ovvero come da allegato verbale di consegna;

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

12) il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli dala presenza dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi;

13) a garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con lafirma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di lire _____ ( _____ ) pari a € _____ pari a _____ mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.
Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

*Altre forme di garanzia;*

14) per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della «Tabella oneri accessori» allegata all'accordo di cui al punto 1). In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni.
Le spese per il servizio di portineria, ove istituito saranno a carico del conduttore nella misura del novanta per cento.
Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta.
Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei
criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali.
In una col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente;

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

16) il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, 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 eccezioni di legge;

17) nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata il conduttore dovrà onsentire la visita all'unità immobiliare unavolta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità:;

18) il locatore concede/o non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978. n. 392;

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

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

21) qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto;

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

23) per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla convenzione nazionale ex art. 4, comma 1,legge n. 431/1998 del, al decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'art. 4, comma 2, della legge n. 431/1998 del,all'accordo di cui al punto 1) (eventualmente al decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cuiall'art. 4, comma 3, della legge n. 431/1998, emanato il _____ ), alle disposizioni del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali;

24) Ciascuna delle parti potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una **Commissione di Conciliazione stragiudiziale** formata, quanto a due componenti – scelti fra gli appartenenti alle rispettive Organizzazioni firmatarie dell'accordo di cui trattasi - sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto ad un terzo - che svolgerà eventualmente funzioni di Presidente -, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designatiove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale ci conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone, a valere

fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale o fino alla nuova variazione.

25) altre pattuizioni

Letto, approvato e sottoscritto, lì

Il locatore _____ Il conduttore _____

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 7), 8), 10), 11), 12), 13), 15), 16), 20), 21) e 25).

Il locatore _____ Il conduttore _____

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza _____

[1] Per le persone fisiche, riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale.
Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita Iva, numero iscrizione tribunale nonché
nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.
[2] Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n. 286/1998.
[3] Assistenza facoltativa.
[4] La durata minima è di mesi uno e quella massima è di mesi diciotto.

Allegato C

## LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI
### TIPO DI CONTRATTO
*(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 2)*

Il/La sig./ soc. (1) ..... di seguito
denominato/ a LOCATRICE, (assistita da (2).....in persona di .....) concede in locazione al/ alla sig. (1) .....
di seguito denominato/ a/ i CONDUTTORE/I identificato/ a/ i mediante (3) .....
(assistito/ a/ i da (2) .....in persona di.....), che accetta/ no, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in.....
via ..... n.....piano.....scala.....int..... composta di n. .....vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. )
.....
.....
non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.
TABELLE MILLESIMALI: proprietà.....riscaldamento.....
acqua .....altre .....
COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma., del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:
a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:.....
b) codice fiscale della LOCATRICE .....
documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti:
.....
certificato di collaudo e certificazione energetica: .....
.....
.....
a locazione è destinata ad uso esclusivo di abitazione del CONDUTTORE.
RIFERIMENTI SPECIFICI ALLE CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E/O DELL'UNITA' IMMOBILIARE: .....
.....
La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

### Articolo 1
*(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di ..... mesi (5), dal ..... .....al ..... Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il CONDUTTORE non comunica alla LOCATRICE disdetta almeno tre mesi prima della data di scadenza del contratto.

### Articolo 2
*(Natura transitoria)*

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della

legge n. 431/98, tra .....depositato il ..... presso il Comune di ..... , le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il CONDUTTORE espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i .....frequentando il corso di studi di ..... presso l'Università di ..... .

**Articolo 3**
*(Canone)*

Il canone di locazione, è convenuto in euro .....
che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio della LOCATRICE ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero ....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: ..... (4)
Le parti si danno reciprocamente atto che il canone è determinato tra i valori minimi e massimi risultanti dall'Accordo territoriale stipulato tra le organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà e dei conduttori relativo al Comune di ....., depositato presso detto Comune il ....., prot. ....., ed inoltre che detto canone è conforme a quanto stabilito dall'Accordo integrativo stipulato in ..... il ..... tra la LOCATRICE e le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori ..... del Comune di .....

ovvero

secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge 431/1998 (4).

**Articolo 4**
*(Deposito cauzionale)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il CONDUTTORE versa/non versa (4) alla LOCATRICE (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a ..... mensilità del canone (6), non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al CONDUTTORE al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
Altre forme di garanzia:.....
..... (4)

**Articolo 5**
*(Quote di ripartizione di spese ed oneri)*

La PARTE LOCATRICE dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il CONDUTTORE approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:
a) spese generali .....
b) spese ascensore .....
c) spese riscaldamento .....
d) spese condizionamento .....
e) .....
f) .....
g) .....

La LOCATRICE, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al CONDUTTORE. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta.
In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla LOCATRICE, il CONDUTTORE può adire la Commissione di conciliazione di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 22 del presente contratto.

## Articolo 6
*(Spese ed oneri a carico del conduttore)*

Sono a carico del CONDUTTORE per le quote di competenza esposte al punto 5 le spese che - in base alla Tabella oneri accessori, allegato G al decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo, comma 2, della legge n. 431/98 - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la LOCATRICE e il CONDUTTORE dichiarano di aver avuto piena conoscenza.
Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

## Articolo 7
*(Riscaldamento, raffrescamento, condizionamente)*

Sono interamente a carico del CONDUTTORE i costi sostenuti dalla LOCATRICE per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al punto precedente. Il CONDUTTORE è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza di cui al punto 5.
Il CONDUTTORE è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla LOCATRICE, per le spese di cui sopra che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della LOCATRICE richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della LOCATRICE, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge 27 luglio 1978, n.392. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.
Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro ..... ;
da corrispondere in ..... rate alle seguenti scadenze:
al ..... euro .....
al .....euro .....
al ..... euro .....
al ..... euro ..... ,
salvo conguaglio. (7)

## Articolo 8
*(Imposte, tasse, spese di contratto)*

Tutte le spese di bollo, di quietanza, di esazione canoni, compresi i diritti di banca, sono a carico del CONDUTTORE.
La LOCATRICE provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al CONDUTTORE.
Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.
Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

## Articolo 9
*(Pagamento)*

Il CONDUTTORE si impegna ad effettuare il pagamento dei canoni, nonché degli importi dovuti ai sensi di quanto previsto agli articoli 5 e 6, il primo giorno del mese/trimestre (4) di competenza, secondo le modalità stabilite dalla LOCATRICE.
Rimane comunque salvo il diritto della LOCATRICE alla risoluzione del contratto, col conseguente risarcimento di ogni maggiore danno dalla medesima subìto.
Il pagamento non può venire ritardato o sospeso dal CONDUTTORE per alcuna ragione o motivo.
Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il CONDUTTORE, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

## Articolo 10
*(Risoluzione e prelazione)*

Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al CONDUTTORE di ottenere la risoluzione del contratto per inidoneità sopravvenuta della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al CONDUTTORE né alla LOCATRICE, la LOCATRICE è tenuta a restituire solo la parte di corrispettivo anticipatole proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del CONDUTTORE, escluso ogni altro compenso e qualsiasi risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.
Il CONDUTTORE ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto, previo avviso da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima.
La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene / non viene (4) concessa la prelazione al CONDUTTORE - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

## Articolo 11
*(Cessione, sublocazione, comodato, successione)*

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

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

## Articolo 12
*(Recesso)*

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

## Articolo 13
*(Uso e riparazioni)*

Il CONDUTTORE si obbliga ad usare la cosa locata con la diligenza del padre di famiglia, senza recare molestia agli altri conduttori o utilizzatori dell'edificio, e ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria. Sono altresì a carico del CONDUTTORE gl'interventi resi necessari da un uso negligente o cattivo della cosa locata o dalla mancata manutenzione. Ove il CONDUTTORE non provveda a tali interventi, vi può provvedere la LOCATRICE, a spese del CONDUTTORE medesimo.
Qualora la cosa locata abbisogni di riparazioni non a carico del CONDUTTORE, quest'ultimo è tenuto a dare immediata comunicazione scritta alla LOCATRICE della necessità delle riparazioni stesse.
Oltre ai lavori che il CONDUTTORE non abbia eseguito pur essendo a suo carico, sono addebitati al CONDUTTORE medesimo o ai conduttori responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni.
Il CONDUTTORE è tenuto ad osservare, nell'uso dei locali e dei servizi comuni, le prescrizioni di legge o dei regolamenti emanati dalle competenti autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque sanzione pecuniaria o altra conseguenza derivante dall'inadempimento di tale suo obbligo. Deve altresì osservare le disposizioni contenute nel "Regolamento dello stabile" o nel "Regolamento di condominio" ove esistente, ovvero, in mancanza, nel "Regolamento generale per gli inquilini" registrato per la provincia in cui si trova l'immobile, dichiarando il CONDUTTORE di avere avuto piena conoscenza di quello applicabile al presente contratto, posto a sua disposizione dalla LOCATRICE.
La LOCATRICE si riserva il diritto di far eseguire sia all'interno sia all'esterno dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto tutti gl'interventi che si rendessero necessari, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 1583 e 1584 del Codice civile.

## Articolo 14
*(Consegna)*

Il CONDUTTORE dichiara di aver visitato i locali oggetto della locazione e di averli trovati in normale stato d'uso, adatti all'uso convenuto e adeguati alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gl'impianti, infissi e serramenti. Il CONDUTTORE dichiara altresì di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detti locali si trovano, esonerando la LOCATRICE da qualsiasi obbligo di effettuare

adattamenti di sorta, salvo quanto previsto dalle vigenti normative. Il CONDUTTORE con il ritiro delle chiavi prende consegna ad ogni effetto di legge dei locali suindicati.
La LOCATRICE s'impegna peraltro ad eseguire entro il..... i seguenti interventi
.....,
senza che il CONDUTTORE possa opporsi o alcunché rivendicare anche a titolo di indennizzo ovvero il CONDUTTORE eseguirà entro il ..... i seguenti interventi:
.....
.....
e l'ammontare della spesa relativa (forfettariamente determinata dalle parti consensualmente in euro ..... ) verrà dal CONDUTTORE medesimo trattenuta dal canone. (4)
Qualora si tratti di unità immobiliare già occupata dal medesimo CONDUTTORE, il CONDUTTORE stesso dichiara di ben conoscere i locali oggetto del precedente contratto per abitarli sin dal ..... in virtù di contratto stipulato in data .....e di non avere eccezioni da sollevare al riguardo ovvero di avere rappresentato le seguenti carenze, il cui onere ricade per legge a carico della LOCATRICE:.....
..... (8)

**Articolo 15**
*(Riconsegna)*

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

**Articolo 16**
*(Modifiche e migliorie)*

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

**Articolo 17**
*(Divieti)*

E' fatto divieto al CONDUTTORE di occupare con materiali od oggetti gli spazi comuni, nonché porre fissi, infissi, targhe, insegne, tende di qualsiasi genere e condizionatori all'esterno dell'unità immobiliare locatagli, salvo che a ciò non sia stato preventivamente autorizzato dalla LOCATRICE, la quale si riserva in ogni caso la disponibilità dell'esterno dell'immobile. E' altresì vietato installare antenne radio o TV senza il preventivo consenso della LOCATRICE, che potrà indicare le modalità di installazione.
Il CONDUTTORE prende atto che è assolutamente vietato entrare con veicoli di qualsiasi tipo nei cortile, nei viali di accesso e comunque nelle zone private circostanti il fabbricato, così come è vietato far sostare veicoli di sorta in tali zone, salvo espressa autorizzazione della LOCATRICE. In

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

## Articolo 18
*(Esonero di responsabilità)*

Il CONDUTTORE è costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente la LOCATRICE da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di altri conduttori o di terzi in genere. Resta ferma la responsabilità della LOCATRICE per i danni provocati da fatti colposi dei propri dipendenti nell'esercizio delle mansioni loro affidate.
Il CONDUTTORE si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ammette temporaneamente nei locali. Si obbliga inoltre a tenere sollevata ed indenne la LOCATRICE da eventuali danni cagionati con propria colpa o dalle persone delle quali è chiamato a rispondere e derivanti dall'uso del gas o dell'acqua o dell'elettricità.

## Articolo 19
*(Servizi)*

Il CONDUTTORE esonera la LOCATRICE da ogni responsabilità per sospensioni o irregolarità dei servizi di riscaldamento, raffrescamento, condizionamento, illuminazione, acqua, acqua calda e ascensore dovute a casi imprevisti o alla sostituzione, riparazione, adeguamento, manutenzione degli impianti per il periodo necessario per l'effettuazione di tali interventi. La LOCATRICE si riserva il diritto di non fornire il servizio di portierato nei giorni di riposo, di ferie e di ogni altra assenza del portiere rientrante nelle previsioni normative e contrattuali della categoria, nonché di modificare e sopprimere il servizio di portierato.
Il CONDUTTORE è tenuto a fruire, se forniti, dei servizi di condizionamento, raffrescamento e riscaldamento nei periodi previsti per l'erogazione e deve rimborsare alla LOCATRICE, con le modalità stabilite all'articolo 5, la relativa spesa. Il CONDUTTORE non può altresì esimersi dall'obbligo di rimborsare nelle misure contrattualmente stabilite le spese poste a suo carico relative agli altri servizi resi, ove rinunzi a tutti o parte dei servizi stessi.
Il CONDUTTORE ha diritto di voto, in luogo della LOCATRICE, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.
Quanto stabilito in materia di condizionamento, raffrescamento e riscaldamento si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla LOCATRICE o da almeno tre conduttori.

## Articolo 20
*(Visite)*

La LOCATRICE, per motivate ragioni, si riserva il diritto di far visitare da propri incaricati i locali dati in locazione.
Il CONDUTTORE s'impegna altresì a consentire la visita dell'unità immobiliare locatagli sia agli aspiranti nuovi conduttori, in caso di risoluzione del presente rapporto, sia, in caso di vendita, agli

aspiranti acquirenti. A tal fine il CONDUTTORE si obbliga a concordare con la LOCATRICE un giorno lavorativo della settimana in cui consentire la visita; l'orario di visita sarà concordato e compreso nell'arco di tempo intercorrente tra le ore 8 e le ore 12 e tra le ore 16 e le 20, per una durata di due ore.

## Articolo 21
*(Inadempimento)*

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

## Articolo 22
*(Commissione di conciliazione)*

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

## Articolo 23
*(Varie)*

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.
Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.
La LOCATRICE ed il CONDUTTORE si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice Civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.
In quanto vi siano più conduttori tutti gli obblighi del presente contratto si intendono dagli stessi assunti solidalmente.
Per la disdetta del contratto da parte della LOCATRICE si applica l'articolo 3 della legge n. 431/98.
Altre clausole .....
.....

Letto, approvato e sottoscritto

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23.

Il locatore .....

Il conduttore .....

*NOTE*

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima è di mesi sei e quella massima di mesi trentasei.

(6) Massimo tre mensilità.

(7) In caso di alloggi dotati di impianti termici autonomi verrà inserita nel contratto - in sostituzione - una clausola del seguente tenore:
"Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, vale la normativa del DPR 26 agosto 1993, n. 412, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello specificato DPR".

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