

ACCORDO TERRITORIALE
IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431
E DEL DECRETO MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI
5 MARZO 1999

Fra le seguenti organizzazioni:

Confedilizia – APE – in persona del Presidente regionale, delegato dal Presidente confederale, Avv. Pier Luigi Amerio

APPC in persona del Geom. Silvio D'Aloisio Consigliere Nazionale delegato dal Presidente Nazionale

e

SUNIA in persona del Segretario Generale Sig. Raffaele del Ciello

UNIAT in persona del Segretario Generale Sig. Cenzino Berdini

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dai territori amministrativi del Comune di Vercelli.

Constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Vercelli di tutte le Associazioni, organizzazioni ed enti operativi sul territorio.

Accertate le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone catastali.

Esaminate ed acquisite le indicazioni di cui al DM 5/3/99, si conviene e stipula quanto infra.

CAPITOLO I

1) CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2 comma 3, L. 431/98 e art. 1 DM 5/3/99)

A) CIRCA LE AREE:

A-1) Si individuano le seguenti aree:

1. area 1 Centro
2. area 2 Semicentro
3. area 3 Periferia

aventi caratteristiche omogenee:

per valori di mercato;

dotaioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, ecc.);

tipi edilizia, come meglio delimitate in elaborato cartografico che si allega come parte integrante del presente (Allegato 1).

A-2) All'interno delle suddette aree omogenee non si ravvisa la necessità e l'opportunità di evidenziare zone di particolare pregio o degrado.

B) CIRCA I VALORI DEL CANONE

B-1) Convengono di determinare (con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee) per ognuna delle suddette aree come individuate in cartografia allegata, i valori minimi e massimi del canone, espressi in lire annuali per ogni metro quadro utile, come da tabella riepilogativa (con relative sub-fasce per ogni area) che si allega come parte integrante al presente (Allegato 3).

Tali valori sono stati determinati, anche fatte – per quanto occorrere possa – le opportune

valutazioni in merito:

4. >alle attuali condizioni locali del mercato degli affitti;
5. >ai canoni di locazione in generale correnti su piazza;
6. >alla complessità e difficoltà di individuare in concreto marcate differenze tra le specifiche aree individuate, stante una certa omogeneità, su piazza, dei valori locativi;
7. >alle agevolazioni fiscali, come ad oggi specificamente esistenti (a favore del locatore e del conduttore, ciascuno per quanto di sua competenza), introdotte da tale normativa per le parti contrattuali private che intendano ricorrere alla contrattazione del "secondo canale" (previsto all'art. 2, comma 3, legge 431/98);
8. >al fatto che pare opportuno, nello spirito della riforma, individuare per ogni area le relative sub-fasce di oscillazione dei valori individuando elementi oggettivi di riferimento.

B-2) Convengono che il canone di locazione, come definito dalle parti private contrattuali, ai sensi del presente accordo, venga aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente. L'aggiornamento decorrerà a seguito di richiesta con lettera raccomandata.

B-3) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in lire annuali per ogni metro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza.

C) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

C-1) Si ritiene opportuno definire convenzionalmente, per quanto occorrere possa, il concetto di metro quadro utile; ciò per un'avvertita e diffusa esigenza di chiarezza delle future parti contrattuali private. A tal fine le parti hanno concordato di calcolare al 100% i metri relativi alle abitazioni, al 80% i metri relativi ai box e al 25% i metri relativi alle cantine, soffitte, balconi e terrazzi. Misurazioni nette da muri.

C-2) Si reputa oltremodo opportuno invitare le parti private contrattuali ad indicare espressamente in contratto la misura dei metri quadri utili attribuiti all'unità immobiliare oggetto del singolo contratto nonché il valore applicato per singolo metro quadro utile; ciò al fine di chiarezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso. Una variazione della superficie utile dell'unità immobiliare difforme in più o in meno del 4% di quella indicata in contratto, non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto.

D) CIRCA LA DURATA CONTRATTUALE E GLI AUMENTI DI CANONE:

D-1) Convengono di prevedere che le parti contrattuali private non possono stabilire durate contrattuali superiori a quella fissata dalla legge (in tre anni ex art. 5 legge 431/98).

E) CIRCA LE RIPARTIZIONI:

E-1) Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella "Oneri accessori" che si allega come parte integrante del presente (Allegato 4). In ogni caso saranno interamente a carico del conduttore le spese – in quanto esistenti – relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90%.

F) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

F-1) Convengono di definire il contratto tipo sulla base del modello allegato (precisamente

allegato A) del DM 05/03/99 (Allegato 6).

CAPITOLO II

2) CONTRATTI PER GLI USI TRANSITORI ABITATIVI

(art. 5 comma 1, della Legge 431/98 e art. 2 DM 5/3/99)

Premesso:

che la legge 9 dicembre 1998 n. 431 (in particolare l'articolo 5), come attuata dal D.M. 05/03/99 (in particolare art. 2), pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 67 del 22/3/99 prevede:

9. >che i contratti di locazione abitativi di natura transitoria, di cui all'art. 5 comma 1, della legge 9/12/98 n. 431, abbiano durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi;

10. che tali contratti siano stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e dei conduttori per fattispecie da individuare nella contrattazione territoriale tra le Organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini.

A) CIRCA LE ESIGENZE DEI PROPRIETARI E DEI CONDUTTORI PER FATTISPECIE DA INDIVIDUARSI NELLA CONTRATTAZIONE TERRITORIALE

A-1) Individuano, anche considerate esigenze, usi, consuetudini locali, le particolari esigenze (delle quali – si specifica – è sufficiente la sussistenza di una delle sottoindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti) come da seguente elenco delle varie fattispecie:

A-2) Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro diciotto mesi l'immobile:

11. Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

12. Matrimonio e/o convivenza;

13. Matrimonio dei figli;

14. Separazione propria o dei figli;

15. Rientro dall'estero;

16. Attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Comune per la ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo;

17. Intende destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, ad uso del coniuge, dei genitori, dei figli, dei parenti fino al secondo grado, indicando l'esatta motivazione all'atto della stipula contrattuale.

A-3) Quando l'inquilino ha esigenza di un contratto transitorio per motivi di:

18. Trasferimento momentaneo della sede di lavoro;

19. Contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;

20. Assegnazione alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi dimostrato con compromesso regolarmente registrato;

21. Vicinanza momentanea a parenti bisognosi;

22. Uso seconda casa con permanenza nella prima casa nello stesso comune o in comune confinante, con certificazione contrattuale, o rogito notarile;

23. Per esigenze di ricerca e di studio.

A-4) convengono che il contratto tipo definito a livello locale debba prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore o del conduttore, i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa, tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza del termine stabilito nel contratto e che qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo deve

prevedere la riconduzione della durata a quella prevista dall'art. 2 comma 1, della legge 9/12/98 n. 431, ovvero in caso di mancato utilizzo dell'immobile rilasciato un risarcimento pari a 36 mensilità.

A-5) Si danno atto che l'esigenza transitoria del conduttore debba essere provata con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto.

B) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

B-1) Convengono di definire il contratto tipo, sulla base del modello allegato (precisamente allegato B) al DM 05/03/99 e comunque sulla base degli elementi e condizioni ugualmente previsti dal detto DM. Si allega il contratto tipo al presente (allegato 7). Nella parte descrittiva dovrà contenere tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alle reciproche autorizzazioni ai sensi della legge 31/12/96 n. 675.

C) CIRCA LE AREE:

C-1) Si richiamano integralmente le aree del capitolo 1 (allegato 1).

D) CIRCA I VALORI DEL CANONE:

D-1) Si richiama integralmente quanto previsto al capitolo 1 (allegato 3), con valori minimi e massimi previsti per ogni area con relative sub-fasce.

D-2) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in lire ad anno per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza. Il valore sarà aumentato del 15% qualora l'immobile abbia ammobiliato almeno la cucina e la camera da letto.

E) CIRCA LE RIPARTIZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE:

E-1) Richiamano, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, la tabella "Oneri accessori" che si allega come parte integrante del presente (Allegato 4). In ogni caso saranno interamente a carico del conduttore le spese – in quanto esistenti – relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90%.

F) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

F-1) Si richiama integralmente quanto esposto al Capitolo I.

LA COMMISSIONE CONCILIATIVA STRAGIUDIZIALE FACOLTATIVA

Convengono che ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una commissione stragiudiziale formata, quanto a due componenti – scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi – sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo – che svolgerà eventualmente funzioni di presidente – sulla base della scelta dei due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. Tale commissione non esclude la normale competenza dell'autorità giudiziaria.

In caso di variazione annuale in misura superiore al 10% in diminuzione o in aumento dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto la parte interessata potrà adire una commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà nel termine di 90 giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione. La commissione, prima della decisione della nuova determinazione del canone, non può sospendere il pagamento del canone pattuito dalle parti.

La Commissione conciliatrice sarà regolata in via di massima come da allegato (allegato 2).

ACCORDI CON ALTRI ENTI

Per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici od individuali detentori di grandi proprietà immobiliari, ecc. i canoni definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per aree omogenee come sopra indicate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi integrativi locali fra proprietà, assistita – a sua richiesta – dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatari degli accordi nazionali e/o territoriali.

Per gli enti previdenziali pubblici si procede con accordi integrativi locali, anche in relazione a quanto previsto dal decreto legislativo n. 104/96; i canoni relativi a tale comparto sono determinati in base alle aree omogenee ed agli elementi individuati negli accordi locali. Gli accordi integrativi saranno conclusi tra la proprietà, assistita – a sua richiesta – dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e a sua richiesta – dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali.

Gli accordi definiti in sede locale possono stabilire durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge. In questo caso gli accordi locali individuano le relative misure di aumento dei valori minimo e massimo delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee.

Negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in lire per metro quadro utile o, eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori ed altro.

REVISIONE ACCORDO

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di convenzione nazionale sostitutiva di quella sottoscritta il 08/02/99 e potrà di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune deliberi aliquote ICI specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente Accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della legge 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione e quanto lo si ritenga necessario.

REVISIONE CANONI

Le Associazioni firmatarie il presente accordo territoriale convengono che nel caso di sensibile variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quelle in atto al momento della firma del presente accordo su iniziativa anche di una delle parti le stesse si convocheranno per discutere i parametri utili per la definizione dei canoni dei nuovi contratti di locazione e di quelli già firmati, al momento del loro rinnovo trascorsi i tre anni di durata previsti dalla legge.

CERTIFICAZIONE DEI PARAMETRI

Le Associazioni potranno sottoscrivere certificazioni di congruità (vedi allegato 5).

SI ALLEGANO COME PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE ACCORDO TERRITORIALE:

1. >Cartografia con individuazione delle aree omogenee
2. >Domanda di conciliazione
3. >Tabella riepilogativa (per ogni area) dei valori minimi e massimi dei canoni, espressi in lire annue per ogni metro quadro utile

4. >Tabella ripartizione oneri accessori
5. >Certificazione di congruità
6. >Contratto tipo
7. >Contratto tipo per contratti transitori

Allegato 2

DOMANDA DI CONCILIAZIONE

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

L'istanza deve contenere le generalità delle parti, l'oggetto della controversia, una sommaria descrizione delle ragioni che l'hanno indotta, le domande della parte e copia del contratto di locazione in corso ed ogni altro eventuale documento ritenuto utile, nonché l'associazione di cui dovrà nominare un proprio rappresentante come componente la Commissione di conciliazione. L'istanza deve essere spedita tramite raccomandata con ricevuta di ritorno all'altra parte. Quest'ultima, qualora sia disponibile ad accettare il tentativo di conciliazione dovrà far conoscere all'altra parte entro 10 giorni l'associazione da cui vuol farsi rappresentare. La prima riunione della commissione di conciliazione sarà convocata entro i 10 giorni successivi e le parti decideranno la sede che sarà, di norma, alternativamente presso le sedi delle associazioni della proprietà e dell'inquilinato firmatarie il presente accordo territoriale.

I rappresentanti delle Associazioni incaricati si riuniranno il giorno stabilito alla presenza delle parti. Esaminato il contenzioso aggiorneranno, se del caso, la seduta per l'esame di eventuali perizie e per le conclusioni.

Se il tentativo di conciliazione riesce, viene redatto un verbale di conciliazione sottoscritto dalle parti che ha natura di scrittura privata. Del verbale di conciliazione è fornita copia alle parti.

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

Allegato 3

TABELLA DELLE FASCE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE	
ESPRESSI IN LIRE ANNUALI AL METRO QUADRO UTILE	
PARTICOLARI DOTAZIONI DELL'ALLOGGIO	
1. Presenza di autorimessa o posto macchina coperto	
2. Presenza di cantina o soffitta	
3. Presenza di impianto di acqua corrente	

4. Presenza di impianto di riscaldamento			
5. Ulteriore dotazione nel caso che l'impianto di riscaldamento si autonomo			
6. Presenza di autorimessa o posto macchina coperto oltre il primo			
7. Presenza di doppi servizi			
8. Presenza di allacciamento alla rete del gas			
9. Presenza di porta blindata			
10. Comodità di salita (presenza di ascensore per unità oltre il secondo piano)			
11. Presenza di area verde di pertinenza del condominio			
12. Presenza di posto macchina scoperto			
	Presenza di almeno 6 elementi	Presenza di almeno 4 elementi	Presenza di non più di 3 elementi
CENTRO	110.000-92.000	92.000-70.000	70.000-53.000
SEMICENTRO	88.000-75.000	75.000-59.000	59.000-48.000
PERIFERIA	77.000-66.000	66.000-54.000	54.000-43.000

Allegato 4
TABELLA ONERI ACCESSORI
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

AMMINSITRAZIONE	
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile	L
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L
Assicurazione dello stabile (parte globale fabbricato) e degli impianti al 100% e 50% della responsabilità civile	L

Assicurazione dello stabile solo della parte responsabilità civile verso terzi 50%	C
Postali e telefoniche	L
Copisteria, fotocopie, cancelleria e postali, noleggio sala per riunione in caso di unico proprietario o copie documenti richiesti dagli inquilini	C
Fotocopie, copisteria, cancelleria	L
Compenso amministratore 50% solo se indicato contrattualmente, diversamente interamente a carico della proprietà	L
Compenso dell'amministratore 50% solo se indicato contrattualmente	C
Trasporti e vacanze	L
ASCENSORE	
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione	C
Tasse annuali per rinnovo licenza di esercizio	L
Ispezioni e collaudi	C
Manutenzione in abbonamento	C
Riparazione delle parti meccaniche ed elettriche per guasti, ivi comprese le riparazioni delle serrature e pulsantiere della cabina	C
Sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso nella misura del 50%	L
Sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso nella misura del 50%	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
Riparazioni e piccole sostituzioni di parti che siano conseguenti all'uso	C
Manutenzione in abbonamento	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 ed allarme	L
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria ed allarme	C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, e sicurezza e simili	L
Manutenzioni ordinari ad impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	C
Riparazioni e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso: lampade, lampadine, interruttori, neon, starters, reattori, portalampade, ecc.	C
Energia elettrica secondo bollette Enel o ATENA	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 impiati e dei fitlri e messa a riposo stagionale	C
Lettura dei contatori	C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	C
Riparazione e sostituzione delle parti accessorie in conseguenza dell'uso, ugelli, avvolgimento pompe e bruciatori, elettrodi, pompa bruciatore, ecc. Apparecchiatura elettrica bruciatore	C
Manutenzione straordinaria locale centrale termica	L
Ricarica estintori	C
Lavori di adeguamenti imposti da norme antincendio, antismog, ANCC, e regolamenti comunali	L
Salario, indennità e contributi sociali al fuochista	C
Diritti VVFF	L
Assicurazioni infortuni fuochista	C
Pulizia caldaie, burciatori, canne fumarie, messa a riposo stagionale	C
Compenso amministrazione (riscaldamento, acqua calda)	C
Lettura contatori acqua calda	C
IMPIANTI SPORTIVI	
Installazione e manutenzione straordinaria	L
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari, ecc.)	C
Consumo di acqua per pulizie 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 di tetti e lastrici 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 e sostituzione serrature	L
Mantuenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati	C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni,	L

armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide ed altro materiale di arredo	
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide ed altro materiale di arredo	C
Spurgo delle fosse biologiche e disotturazioni delle colonne di scarico e relativi pozzetti	C
Riparazione di tubazioni interne	L
Spurgo dei pozzi neri	C
Sostituzione e riparazione di marmi ringhiere e corrimano	L
Installazione e sostituzione inferriate, concellate, infissi, seminfissi, e vetrate	L
Riparazione di infissi e seminfissi in conseguenza dell'uso e vetri a seguito di rottura da parte degli inquilini	C
Opere murarie di manutenzione delle murature e strutture dello stabile	L
Riparazione delle apparecchiature e della centralina di comanda per il funzionamento automatico di cancelli	C
Riparazione di serrature e chiudiporte, eventuale sostituzione di chiavi	C
Impianto alberi, cespugli, piante fiorite nonché attrezzature occorrenti per la manutenzione del giardino	L
Riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi nazionali	C
Installazioni e riparazioni dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi a colori, esteri e privati	C
Targhette nominativi personali per casellari postali, pulsantiere citofono e porte	C
Servizio deblattizzazione e disinfestazione in genere, ivi compresal al disinfestazione dei contenitori e dei bidoni della spazzatura	C
Sostituzione dei vetri dei balconi e delle parti comuni se causata per colpa di inquilini	C
Sostituzione alberi, cespugli, piante fiorite	C
Sostituzione piante ornamentali e fiori ingresso palazzo	C

Mano d'opera per il taglio dell'erba, potature, innaffiatura, acquisto concimi, riparazione attrezzi nonché manutenzione del giardino	C
Canone in abbonamento per manutenzione e sostituzione piante e fiori ornamentali	C
Sostituzione e riparazione, per uso, di attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, caselle postali, bacheche, plafoniere, bidoni per la spazzatura, trespoli, ecc.)	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
Riparazione della rubinetteria in conseguenza dell'uso, valvole termosifoni, termoconvettori, impianti a pavimento	C
Riparazione e sostituzione delle cinghie, molle cordelle di attacco al rullo delle persiane avvolgibili	C
Chiavi e serrature	C
Tappezzeria	C
PORTIERATO	
Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi	L10%

previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi ferie e indennità varie, anche locali, come da CCNL	C90%
Materiale per le pulizie	C
Eventuale alloggio del portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista CCNL)	L10% C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10% C90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L
Acquisto e manutenzione arredi della portinera che non siano di uso personale del portiere e della sua famiglia	L
Polizza assicurativa contro gli infortuni nei casi di contratti d'opera per le pulizie	C
Alloggio del portiere, in mancanza dell'indennità sostitutiva	L
Riscaldamento, luce e acqua dell'alloggio del portiere	C
Portierato per la quota del 10%	L
Tenuta libri paga	C
Canone abbonamento telefono portineria	C
Divise estive ed invernali e tute da lavoro	C
Sgombero da materiale e rifiuti abbonamenti nei corridoi, cantine, soffitte e cortili	C
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 CCNL	C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L

Spese per le pulizie appaltate a ditta	C
Materiale per le pulizie	C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia	C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie	C
Disinfezione di bidoni e contenitori di rifiuti	C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva	C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti	C
Primo acquisto di trespoli, bidoni e contenitori per spazzatura	L
Salario o compenso addetto preraccolta rifiuti	C
Comunicazione alle PA dei metri quadrati degli alloggi	L
Contributi previdenziali e assicurativi addetto	C
Sacchi per preraccolta	C
Polizza assicurativa contro gli infortuni	C
Noleggio contenitori	C
Disotturazione pattumiere e loro disinfezione	C
SGOMBERO NEVE	
Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso	C

Allegato 5

CERTIFICAZIONE DI APPLICAZIONE DEI PRAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE

In riferimento al contratto di locazione stipulato in data _____ tra il locatore _____ e il conduttore _____ secondo quanto previsto dall'accordo territoriale firmato a Vercelli, in data _____

Che richimava la legge 431 del 9/12/1998 e il Decreto del Ministro dei lavori pubblici del 05/03/1999.

L'associazione della proprietà _____ e l'associazione sindacale dell'inquilino _____ dichiarano che il canone di locazione pattuito rientra – secondo le dichiarazioni delle parti – nei parametri previsti sull'accordo territoriale depositato presso il comune in data

Allegato 6

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

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

Il/l a Sig./soc. (1)

Di seguito denominato/a locatore

(assistito/a da (3)

in persona di

concede in locazione

al/alla Sig./Soc. (1)

di seguito denominato/a conduttore

identificato/a mediante (2)

(assistito/a da (3)

in persona di

che accetta, per sé e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in

via

n. civico

priano

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 da 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 e certificazione energetica

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni (4)

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. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'art. 3.

Alla scadenza del periodo di prorga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetto 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 6 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 Vercelli, è convenuto in £./Euro

che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero

in n.

rate eguali anticipate di £./Euro

ciascuna, scadenti il

tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri: secondo quanto stabilito dall'art.

dell'accordo

ovvero dell'articolo

del decreto Ministeriale dei lavori pubblici di concerto con il Ministero delle finanze di cui all'art. 4, comma 3, legge n. 431/98

Nel caso in cui l'accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone 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 né 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 né 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. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e di 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 gli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

9) Il conduttore esonererà espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzione incolpevole dei servizi.

10) A garanzia delle obbligazioni tutte le assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto né rilascia, in caso, quietanza) una somma di £. /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.

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

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere 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 giustificati 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 di assemblea condominiale relativa alle spese e 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 dove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

13) Il conduttore – in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centr(alizzata) – 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, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del comune ove è situato l'immobile locato.

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. 431/98, al decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'art. 4, comma 2, della legge n. 431/98 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) Le parti di comune accordo potranno agire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione e esecuzione del presente contratto la Commissione di Conciliazione stragiudiziale paritetica istituita tra nell'ambito dell'accordo di cui al punto 4).

23) Altre pattuizioni

Letto, approvato e sottoscritto

Vercelli, li

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice Civile, le parti specificatamente

approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 7), 9), 10), 11), 12), 15), 20), 21) e 23).

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Sottoscrivono in segno demma 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 fiscali, 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 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 7

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA

(ai sensi dell'art. 5 comma 1, della legge 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./Soc. (1)

di seguito denominato/a conduttore

identificato/a mediante (2)

(assistito/a da (3)

in persona di

che accetta, per sé i 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 e certificazione energetica

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

5) 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 convenzione nazionale firmata in data

, dall'art.

del decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze, n.

del

dall'art.

dell'accordo tra

depositato il

presso il

Comune di Vercelli 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 431/98.

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

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 i

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 a mezzo lettera raccomandata almeno prima.

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 della legge 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 sublocare 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 £. /Euro

, ovvero (per le 11 aree metropolitane, nei comuni con essi confinanti e nei comuni capoluogo di provincia), secondo quanto stabilito dall'accordo di cui al punto 1) è convenuto in £./Euro.

, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero

in n.

rate eguali anticipate di £./Euro

ciascuna, scadenti il

tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri: secondo quanto stabilito dall'art.

dell'accordo di cui al punto 1),

ovvero dell'articolo

del decreto del Ministero dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'art. 4, comma 3, legge n. 431/98.

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 né 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 incaricati ove gli stessi né 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 si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e di 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 ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del

locatore.

12) Il conduttore esonererà espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzione incolpevole dei servizi.

13) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto né rilascia, in caso, quietanza) una somma di £./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

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 90 per cento.

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

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

15) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere di assemblea condominiale relativa alle spese e 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 dove 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.

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 le eccezioni di legge.

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

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 conduttore 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 alla stipula del presente contratto.

20) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicili 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, della legge 431/98, 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. 431/8 del

all'accordo di cui al punto 1) (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.

24) Le parti di comune accordo potranno adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione e esecuzione del presente contratto la Commissione di Conciliazione stragiudiziale paritetica istituita tra

nell'ambito dell'accordo di cui al punto 1)

25) Altre pattuizioni

Letto, approvato e sottoscritto

Vercelli, li

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice Civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1-2-3-4-5-7-8-10-11-12-13-15-16-20-21-22 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.

