

COMUNE DI ALBANO LAZIALE

Provincia di Roma

SETTORE II° - RAGIONERIA E FINANZE SERVIZIO III° (Economato - Provveditorato - Patrimonio)

Prot. Generale n. 34354

del 15 NOV. 2000

Prot. Int. N. _____ / Sett. II°/Serv. III°/ Patr.

del _____

Oggetto: Applicazione Legge 431/98 - Disciplina delle Locazioni uso abitativo.

R.R.R.

Al Vice Segretario

➔ All' Ufficio URP

Al Dirigente IV^ Settore

Al Dirigente III^ Settore - Servizi Sociali

- Loro Sede -

Al Ministero delle Finanze
Ufficio Del Registro di Albano
Via Olivella
00041 Albano Laziale

Si informa che con nota registrata al protocollo generale il 09.05.2000 al n° 13687 è stata depositato l'accordo Territoriale per il Comune di Albano Laziale in attuazione della Legge del 09.12.98 n° 431 e del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 05.03.1999 concernente le locazioni ad uso abitativo, che per conoscenza si rimette in copia.

Il Responsabile Settore II^ Servizio III^
Rag. Maurizia Di Felice





UNIONE PROVINCIALE DI ROMA

Chiar.mo
Sindaco del Comune di ALBANO LAZIALE
MUNICIPIO



RACCOMANDATA RR

oggetto: applicazione legge 431/98 - disciplina delle locazioni uso abitativo-

Com'è noto la nuova normativa, abrogato il vecchio impianto dell'equo canone, ha introdotto nel settore delle locazioni abitative una impostazione radicalmente diversa: *quella dei benefici fiscali (sia a favore del proprietario di casa che del suo inquilino).*

Ai proprietari di case è data l'opportunità di poter liberamente scegliere il contratto più conveniente tra le due distinte opzioni espressamente previste per legge:

1. *il primo canale* prevede libertà nella determinazione del canone, e durata dei contratti pari ad anni 4+4.
2. *il secondo canale*, favorito dalle agevolazioni fiscali valide per l'intera durata contrattuale, richiede invece che la determinazione del canone di locazione stia all'interno delle oscillazioni dei valori stabiliti in appositi accordi territoriali stipulati dalle Associazioni dei proprietari e dei conduttori maggiormente rappresentativi.

La durata (minima) del contratto è di anni 3+2.

L'assistenza ai contratti, che com'è noto non più obbligatoria, è tuttora vivamente consigliata per contenere il contenzioso tra le Parti, e garantire il buon esito delle agevolazioni.

Le agevolazioni previste a favore del proprietario:

-*detrazioni fiscali Irpef ed Irpeg complessivamente pari al 40,5% sull'ammontare dei canoni, e del 30% sull'imposta di registro (da dividere al 50% con il conduttore);*

Le agevolazioni a favore del conduttore:

-*detrazione Irpef pari a £. 320.000 per redditi compresi tra 30 e 60 milioni, e di £. 640.000 per redditi inferiori ai 30 milioni.*

-La Confedilizia, assieme alla Appc ed Asppi, hanno già siglato, in data 6/8/99, l'Accordo territoriale di Roma con le OOSS inquilini: Sunia, Uil, Unione inquilini.

Per favorire la più ampia e diffusa applicazione della legge 431/98 le stesse Associazioni hanno raggiunto in data 27/4/2000 l'intesa per la stipula di tutti gli accordi territoriali riguardanti i Comuni della Provincia di Roma rientranti nell'elenco CIPE (Comuni ad alta tensione abitativa e terremotati).

La Confedilizia, in nome e per conto anche delle altre Associazioni firmatarie: Appc, Asppi, Sunia, Uil, Unione inquilini, trasmette con la presente l'Accordo territoriale raggiunto, che, protocollato ai sensi di legge, consentirà, anche nel vs Comune, di poter fruire delle agevolazioni previste dalla legge 431/98.

*si prega voler dar riscontro, anche via fax, dell'avvenuto protocollo, numero e data.

Le Associazioni firmatarie chiedono un incontro per fornire eventuali approfondimenti sulla normativa, e concordare iniziative di pubblicizzazione a favore della cittadinanza.

I migliori saluti.

Roma, 2 maggio 2000

UNIONE PROVINCIALE
DI ROMA - CONFEDILIZIA

Per info: 10/05

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI ALBANO LAZIALE
 IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N° 431 E DEL DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI
 PUBBLICI 5 MARZO 1999

Fra le seguenti organizzazioni:

- CONFEDILIZIA, in persona di Melo PIETROUSE
 ASPPI, in persona di CESARE BOLDORINI
 APPC, in persona di FABIO COGLITORE
 SUNIA, in persona di IUAN HANSEN
 UNIAT, in persona di PATRICIA BEHEHAN
 UNIONE INQUILINI, in persona di MARCO PASQUINI

Si conviene quanto segue:

1- 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 epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Albano Laziale (RM).

Per favorire la migliore applicazione della legge 431/98, in considerazione delle sue dimensioni, il territorio del comune di ALBANO LAZIALE è stato considerato un unicum sostanzialmente omogeneo e dunque non è stato suddiviso in zone:

Conseguentemente la fascia di oscillazione dei canoni -espressi in lire/mq/mese- che potranno fruire delle agevolazioni di legge è così determinata:

FASCIA DI OSCILLAZIONE	SUBFASCIA INFERIORE	SUBFASCIA MEDIA	SUBFASCIA SUPERIORE
4.000\11.000	4.000\7.000	7.001\9.500	9.501\11.000

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato C) recante altresì - come col presente accordo si conviene - le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione istat. Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti all'interno della fascia di oscillazione sulla base degli elementi oggettivi di cui all'allegato F. Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano la tabella come da allegato D.

I metri quadrati dell'unità immobiliare, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno, è data dalla somma dei seguenti elementi:

-l'intera superficie calpestabile

C/m² $\frac{1}{2}$ herb.

- il 50% della superficie delle autorimesse singole;
- il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- il 25% della superficie dei balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.

La superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70 sono conteggiati al 70%.

Per gli alloggi con superficie interna compresa tra 46 mq e 70 mq. la superficie è aumentata del 10% fino ad un massimo di 70 mq.

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

I suddetti limiti tengono conto della sentenza della Corte Costituzionale 236 del 18 giugno 1987.

Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore ad anni tre la fascia di oscillazione dei canoni di cui al presente Accordo relativa al Comune o alle zone ove è ubicato l'immobile potrà subire nei valori minimo e massimo un aumento del due per cento per i contratti di durata di quattro anni, del quattro per cento per i contratti di durata di cinque anni e del sei per cento per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per gli immobili di cui all'articolo 1 comma 2 lettera a), della legge 431/98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui al Comune o alle zone ove è ubicato l'immobile potrà subire nei valori minimo e massimo un aumento del 15% a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

Per le unità immobiliari completamente arredate con mobilio efficiente e non degradato ed elettrodomestici completamente funzionanti, i valori delle sub fasce potranno aumentare fino ad un massimo del 15%.

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

2- CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI (ART. 5 COMMA 1 LEGGE 431/98 E ART. 2 D.M. 5 MARZO 1999)

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti di cui al titolo è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Albano Laziale.

de

FC

ubs.

(4)

Ai fini dell'articolo 2 comma 4, D.M. 5 marzo 1999, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuali in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati per le zone del Comune di Tivoli.

Per i contratti in epigrafe - per i quali le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima Tabella degli oneri accessori di cui sub 1) vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

Fattispecie di esigenze dei proprietari:

- quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i 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
 - rientro dall'estero
 - destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, 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 in seguito alla 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 e data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori:

- quando il conduttore ha una esigenza transitoria collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Si specifica che per la stipula di contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato E).

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 l'8 febbraio 1999 e potrà essere oggetto di revisione prima della suddetta scadenza ove le parti, di comune intesa, lo ritengano opportuno.

Il presente Accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune di Albano Laziale.

Letto, confermato e sottoscritto in data.....

CONFEDILIZIA *di via*
ASPPI *via Feltrina*
APPC *via Casp.*
SUNIA *via Casp.*
UNIAT *via Casp.*
UNIONE INQUILINI *via Casp.*

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

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

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

6) Considerato che la superficie dell'appartamento non supera metri quadrati, il canone annuo di locazione è stabilito in lire /euro
ovvero,

(per i Comuni capoluogo di Provincia nonché per i Comuni confinanti con Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Palermo, Bari e Catania) è convenuto, sulla base di quanto stabilito dall'Accordo territoriale in data 6 agosto 1999 depositato presso il Comune di Roma in data 6 agosto 1999 e tenuto conto degli elementi di cui all'art. 1, comma 4, del d.m. 5 marzo 1999, in lire /euro che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore, ovvero a mezzo bonifico bancario, ovvero in n. rate eguali anticipate di lire /euro ciascuna, scadenti il

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

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

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

.....
ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

10) 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.

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

12) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, ivi compresa la restituzione dell'immobile alla data di scadenza, 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 tre 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.

[Handwritten signatures and initials]

ALTRE FORME DI GARANZIA:

13) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori" allegata all'Accordo territoriale in data 6/8/99 depositato presso il Comune di Roma in data 6/8/99.

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

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

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

14) 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.

15) 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.

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

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

18) 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.

19) 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.

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

21) 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)

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

(17)

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

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

24) ALTRE PATTUZIONI:

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

Letto, approvato e sottoscritto, li

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 6), 7), 8), 10), 11), 12), 13), 20), 23), 24) e 25).

Il locatore

Il conduttore

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

-UPR Confedilizia

NOTE

(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) Assistenza 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'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.

(4) La durata minima è di mesi uno e quella massima è di mesi diciotto.

*Nei casi di opzione, cancellare quanto non interessa.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

8

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e come da Accordo territoriale di Roma del 6/8/99 1999

-Il/La Sig./Soc. (1) di seguito denominato/a locatore
(assistito/a (2) da

CONCEDE IN LOCAZIONE

-al/alla Sig. (i) di seguito denominato/a conduttore
identificato/ a mediante (3)
(assistito/a (2) da in persona di)
che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in
via n. civico piano scala int.
composta di n. vani, oltre cucina e servizi, per complessivi mq., e dotata altresì dei
seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc; indicare quali):

non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

-TABELLE MILLESIMALI:

proprietà; riscaldamento
acqua; altre

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

CODICE FISCALE del locatore
ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'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 del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 431/98. Alla scadenza del
periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove
condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera
raccomandata da inviare all'altra parte *almeno sei mesi prima* della scadenza. In mancanza della
comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo
adibisca, *nel termine di dodici mesi* dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi per i
quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione
alle medesime condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento *in misura
pari a trentasei mensilità* dell'ultimo canone di locazione 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 nel contratto si applica l'art. 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nel testo vigente a
seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

1 (9)

4) Considerato che la superficie dell'appartamento non supera metri quadrati, il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito in data 6/8/99 e depositato presso il Comune di Roma in data 6/8/99, è convenuto in lire /euro che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore, ovvero a mezzo bonifico bancario, ovvero: in n° rate eguali anticipate di lire /euro ciascuna, scadenti il Tale canone è stato determinato dalle parti tenendo conto degli elementi di cui all'art. 1, comma 4, decreto del Ministro dei lavori pubblici 5 marzo 1999 e sarà aggiornato, a richiesta del locatore, in ragione del 75% della variazione annuale dell'Istat fino al termine del contratto e dell'eventuale proroga biennale.

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

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

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

.....
ovvero, di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

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

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

10) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, ivi compresa la restituzione dell'immobile alla data di scadenza, 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 tre 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 territoriale di cui al punto 4). In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

latrine nonché, ancora, alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del novanta per cento.
Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta.
Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali.
In una col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

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

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

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

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

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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

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

23) ALTRE PATTUZIONI:

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

Letta, 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), 8), 9), 10), 11), 18), 19), 22), 23) e 24).

Il locatore

Il conduttore

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA.

NOTE

(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) Assistenza 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'art. 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 13 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.

(4) La durata minima è di anni tre.

*In casi di opzione, cancellare quanto non interessa.

[Handwritten signature]

Albani

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

ALLEGATO F

All'interno delle fasce di oscillazione del canale agevolato vengono individuate fino a tre sub fasce: per l'individuazione delle sub fasce si tiene conto dei seguenti elementi:

- autorimessa singola
- cortile d'uso comune, storico o attrezzato a verde
- cantina
- sottotetto o soffitta
- terrazza o balcone
- appartamento sito in immobile con meno di tre unità immobiliari a piano
- impianto di acqua corrente, per il Centro storico anche l'impianto a caduta
- impianto di riscaldamento
- ascensore (per le unità immobiliari oltre il secondo piano fuori terra)
- area verde di pertinenza
- posto auto scoperto
- ulteriore posto auto, oltre il primo
- impianto di condizionamento
- impianto sportivo di pertinenza
- doppi servizi
- allacciamento alla rete del gas
- porta blindata
- doppi vetri
- posto auto coperto in autorimessa comune
- giardino ad uso esclusivo con superficie di 80 metri quadri o oltre
- stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni
- sistema di sicurezza o sistema di allarme
- piano attico
- appartamento con superficie superiore a 120 metri quadri
- altezza dei soffitti superiore a m.3,50

I punti 5 e 23 non sono tra loro cumulabili come i punti 17 e 22

La sub fascia di appartenenza è elevata del 5% per tutti gli alloggi inseriti in tipologia a villino (edificio indipendente, di non oltre due piani, con massimo quattro unità immobiliari).

Per gli alloggi che hanno almeno tre degli elementi sottoindicati, che ne contraddistinguono il pregio, la sub fascia massima è elevata del 10% per tutti gli alloggi non situati nel centro storico: per quest'ultima zona gli alloggi in possesso di almeno tre di questi elementi si inseriscono automaticamente nella sub fascia massima:

- tipologia a villa;
- tripli servizi;
- doppio ingresso;
- impianto di condizionamento;
- piscina.

[Handwritten signatures and initials]

Le parti contraenti individueranno la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella sub fascia di competenza sulla base della presenza nell'immobile stesso di almeno 11 elementi caratterizzanti per la sub fascia superiore o di almeno 6 elementi per la fascia sub fascia intermedia, restando l'immobile nella sub fascia inferiore quando siano presenti meno di 6 elementi.

In caso di servizi igienici interni all'abitazione, per l'unità immobiliare oggetto del contratto il canone sarà individuato all'interno di un'oscillazione dal minimo della fascia ad una percentuale del 10% superiore al minimo.

In caso di mancato allacciamento dell'abitazione alla rete fognante o sistema di smaltimento autorizzato per l'unità immobiliare oggetto del contratto, il canone sarà individuato all'interno della oscillazione dal minimo della fascia ad una percentuale del 10% superiore a tale minimo.

Le parti contrattuali assistite a loro richiesta dalle rispettive Associazioni sindacali concorderanno poi il relativo canone tenendo conto di quanto previsto dall'articolo 1 comma 4 del d.m. 5 marzo 1999 e, in particolare, dello stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile.

Per quanto riguarda le contrattazioni integrative con la grande proprietà immobiliare privata di cui al Decreto Ministeriale citato, questa avverrà all'interno delle fasce di oscillazione indipendentemente dai criteri sopra descritti.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Circular stamp]

RIPARTIZIONE SPESE ACCESSORIE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

AMMINISTRAZIONE

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile	C	
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali		L

ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	C	
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti		L
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge		L
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione	C	
Tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio		L
Ispezioni e collaudi	C	

AUTOCLAVE

Installazione e sostituzione dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc.)		L
Manutenzione ordinaria	C	
Imposte e tasse di impianto		L
Forza motrice	C	
Ricarico pressione del serbatoio	C	
Ispezioni, collaudi e lettura contatori	C	

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione		L
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione	C	
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme		L
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme	C	
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni		L
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni	C	
Installazione e sostituzione di impianti di allarme, sicurezza e simili		L
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	C	

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA

Installazione e sostituzione degli impianti		L
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti		L
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario	C	
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale	C	
Lettura dei contatori	C	

Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	C	
--	---	--

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria		L
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari, ecc.)	C	
Consumo di acqua 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 e 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 di grondaie, sifoni e colonne di scarico	C	
Manutenzione straordinaria di tetti e dei lastrici solari		L
Manutenzione ordinaria di tetti e dei lastrici solari	C	
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura		L
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti	C	
Sostituzione di manni, corrimano, ringhiere		L
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni	C	
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni	C	
Installazione e sostituzione di serrature		L
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati	C	
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		L
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	C	

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti		L
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti	C	
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario	C	
Rifacimento di chiavi e serrature	C	
Tinteggiatura di pareti	C	
Sostituzione di vetri	C	
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo dell'impianto citofonico e videocitofonico	C	
Verniciatura di opere in legno e metallo	C	
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento		L

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali ed assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	C 90%	L 10%
Materiale per le pulizie	C	
Eventuale alloggio del portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista dal c.c.n.l.)	C 90%	L 10%
Manutenzione ordinaria della guardiola	C 90%	L 10%
Manutenzione straordinaria della guardiola		L

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto		L
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali ed assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	C	
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta		L
Spese per le pulizie appaltate a ditta	C	
Materiale per le pulizie	C	
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia		L
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia	C	
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie	C	
Disinfezione dei bidoni e contenitori di rifiuti	C	
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva	C	
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori		L