

## **ACCORDO VIBO VALENTIA**

Accordo, tra le Organizzazioni provinciali della proprietà edilizia facenti capo all'APPC, all'ANPE, all'ASPPI, alla Confedilizia ed all'UPPI e dell'inquilinato rappresentato dall'ANIA, dalla FEDERCASA dal SICET e dal SUNIA per la stipula dei contratti di locazione, nella città di Vibo Valentia, di cui all'art. 2, comma 3, della legge 431/98, dei contratti transitori.

1) **CONTRATTI AGEVOLATI** – (art. 2, comma 3, legge 431/98)

### **Premessa**

L'analisi della distribuzione urbanistica della città per come si è venuta configurando nel corso degli anni suggerisce, oggi, l'individuazione di tre zone principali:

zona **A** – il centro abitato principale sede degli uffici e dei servizi pubblici;

zona **B** – rappresentata dalle frazioni di Vibo Marina e di Bivona;

zona **C** – costituita dalle frazioni di Porto Salvo, Tripardi Longobardi, S. Pietro, Piscopio e Vena.

All'interno di esse risultano, per le caratteristiche possedute, individuabili i seguenti insediamenti particolari:

- ambienti urbani particolarmente degradati rione Carmine, Terravecchia Cerosarella, Castello e via Cordopatri;
- ambienti urbani ad edilizia residenziale pubblica: dovunque si trovino;
- abitazioni facenti parte di fabbricati aventi caratteristiche di accurata finitura.

### **1) CONTRATTI TRANSITORI – Art. 5 comma 1, legge 431/98**

Ai fini del soddisfacimento delle esigenze di stipula di contratti transitori da parte di locatori e conduttori, si conviene che i contratti medesimi abbiano una durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

Le parti sottoscriventi concordano nel definire come transitorie le necessità di uso delle abitazioni determinate da: attività lavorative legate per loro natura a periodi stagionali siano esse di natura didattica, turistica oppure legate ad attività dipendente od autonome che non abbiano legame duratura con il territorio e quant'altro possa rinvenirsi che configurino con le abitazioni un rapporto che non rientri nella normale locazione.

Le parti concordano che i contratti che saranno stipulati nell'ambito della fattispecie transitoria debbano contenere per espresso una clausola specifica che individui l'esigenza transitoria del locatore e del conduttore i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa, tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza del termine stabilito nei diversi contratti. Il mancato adempimento del descritto onere contrattuale oppure il venire meno delle cause della transitorietà riconduce automaticamente il contratto alle condizioni di durata previste dall'art. 2, comma 1, della legge 431/98.

L'esigenza transitoria del conduttore deve essere comprovata da apposita documentazione che dovrà essere allegata al contratto.

I canoni di locazione dei contratti di natura transitoria sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti in seno al punto 1) relativo ai contratti agevolati di cui al presente accordo, modulati secondo le condizioni abitative prescritte attraverso la constatazione della presenza delle 19 condizioni di cui al richiamato punto 1).

E' riconosciuta al conduttore la facoltà di recesso per gravi motivi purché comunicata al locatore con congruo anticipo e con lettera raccomandata.

E' esclusa la sublocazione.

Le parti sottoscriventi concordano inoltre che il contratto che sarà stipulato dovrà contenere esplicito richiamo alle condizioni effettive dell'alloggio; che il deposito cauzionale non dovrà superare le tre mensilità e che sarà produttivo di interessi legali; che gli oneri accessori saranno ripartiti secondo l'accordo nazionale sui medesimi sottoscritto tra le OO.SS. dell'inquilinato e la proprietà e secondo le prescrizioni di cui agli articoli 9 e 10 della legge 392/78, che sarà istituita una commissione conciliativa stragiudiziale al fine di evitare il ricorso alla magistratura ed evitare il sorgere di conflittualità.

Le parti concordano infine che ogni contratto dovrà contenere nella parte descrittiva tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed 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 alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 675/96.

Le parti sottoscriventi il presente accordo concordano sull'inserimento in seno ad ogni contratto di parte descrittiva contenente tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed 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 sull'inserimento di una clausola che faccia esplicito riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 675/96.

I contratti di locazione realizzati in base ai contenuti di cui ai punti 1,2, 3 del presente accordo complessivo possono essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabilito negli accordi locali, che saranno depositati presso il comune di Vibo Valentia, unitamente agli accordi territoriali.

Le parti si danno reciprocamente atto di dover prevedere, in seno ai contratti di locazione che si andranno a sottoscrivere, la costituzione di una commissione extragiudiziale paritetica costituita da un rappresentante dei proprietari di un rappresentante degli inquilini, scelti dalle parti direttamente interessate, e da un terzo componente che le organizzazioni sceglieranno, eventualmente, quale super partes.

p. l'ANPE

p. l'ANIA

p. l'APPC

p. La FEDERCASA

p. la CONFEDILIZIA

p. il SICET

p. l'UPPI

p. il SUNIA

p. l'ASPPI

## **ALLEGATO 2**

DURATA ANNI 3

		CANALE CONCERTATO	
		Min	Max
AREA CENTRO STORICO	CENTRO STORICO A	L. 3.833	L. 5.000
	CENTRO STORICO B	L. 2.833	L. 3.583
	CENTRO STORICO C	L. 2.167	L. 2.833
AREA INTERMEDIA	AREA INTERMEDIA A	L. 4.000	L. 5.292
	AREA INTERMEDIA B	L. 3.833	L. 4.833
	AREA INTERMEDIA C	L. 2.417	L. 2.833
AREA FRAZIONI	AREA FRAZIONI	L. 3.500	L. 4.167

VALORI AL MQ. UTILE

### ALLEGATO 3

#### DEFINIZIONE DI MQ UTILE

Il mq/utile viene definito secondo i seguenti criteri:

a) la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei punti precedenti entrano nel computo della superficie utile fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a).

Si apportano le seguenti variazioni per le superficie in metri quadrati utili non comprese tra 60

e 120:

Superficie inferiori a 60 mq utili i valori sono aumentati del 15%

Superficie superiori a 120 mq utili i valori sono diminuiti del 15%

## ALLEGATO "B"

### 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. (1) \_\_\_\_\_ di seguito  
denominato/a  
conduttore \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ identificato/a mediante (2) \_\_\_\_\_ (assistito/a  
da (3) \_\_\_\_\_ in persona di  
\_\_\_\_\_) che accetta, per sé e suoi aventi  
causa, l'unità immobiliare posta in via \_\_\_\_\_ n. civico \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_  
scala \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_ composto di n. \_\_\_\_\_ vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì  
dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o  
meno, ecc.: indicare quali)

\_\_\_\_\_

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

TABELLE MILLESIMALI

Proprietà \_\_\_\_\_ riscaldamento  
\_\_\_\_\_ acqua  
\_\_\_\_\_ altre  
\_\_\_\_\_

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma , D.L. 11 luglio 1992, n. 333

(convertito dalla L. 8 agosto 1992, n. 359)

CODICE FISCALE del locatore \_\_\_\_\_

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

\_\_\_\_\_

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

---

---

---

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di mesi ..... (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'articolo ..... del Decreto dei Ministri dei Lavori Pubblici e Finanze numero ..... del ....., dall'articolo dell'Accordo ..... tra ..... depositato il ..... presso il Comune di ..... il .....dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

---

---

---

2) Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi dell'evento e della dichiarazione che ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata A/R da inviarsi al conduttore nel termine di giorni ..... prima della scadenza del contratto. In caso di mancato invio della lettera ovvero di venir meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto si intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2 comma 1 della legge 431/98.

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

3) Ai sensi di quanto previsto dall'articolo ..... 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'articolo 2, il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 3 mesi 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 L. 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

6) Il canone annuo di locazione é stabilito in lire .....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 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 ..... ciascuna, scadenti il  
..... Tale canone é stato determinato dalle parti sulla base  
dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri: secondo quanto stabilito  
dall'articolo ..... dell'Accordo di cui al punto 1)

---

---

---

ovvero dall'articolo ..... del decreto Ministri Lavori Pubblici e Finanze ex articolo 4  
comma 3 legge 431/98.

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 l'accesso 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 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 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 ddel C.C. di quanto segue

---

---

---

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

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa  
verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ALTRE FORME DI GARANZIA

---

---

---

---

13) 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.

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, sulla 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 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 alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità:

---

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

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

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).

22) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale ex articolo 4 comma 1 legge 431/98 del ....., al decreto dei Ministri e dei Lavori Pubblici e delle Finanze ex articolo 4 comma 2 legge 431/98 del ....., all'Accordo di cui al punto 1) (eventualmente al decreto Ministri Lavori Pubblici e Finanze ex articolo 4 comma 3 legge 431/98 emesso il .....) alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 n.392, della legge 9/12/1998 n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

23) Le parti di comune accordo potranno adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione e esecuzione del presente contratto alla Commissione di Conciliazione stragiudiziale paritetica istituita tra ..... Nell'ambito dell'Accordo di cui al punto

#### 24) ALTRE PATTUZIONI

---

---

---

---

---

Letto, approvato e sottoscritto

\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_

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

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

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5) 7), 8), 10), 11), 12), 13), 15), 16), 20), 21), 22) e 25).

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) 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 é di mesi diciotto.



**ALLEGATO "C"**

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

**ai sensi dell'art. 5, comma 2, 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. (1) ovvero se la locazione riguarda più conduttori ai  
Sig.ri \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

di seguito denominati/a conduttori identificati/a mediante (2)

\_\_\_\_\_ (assistiti dal Sindacato (3)  
\_\_\_\_\_ in persona di  
\_\_\_\_\_)

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via \_\_\_\_\_ n.  
civico \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_ scala \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_ composto di n. \_\_\_\_\_ vani, oltre  
cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola,  
posto macchina in comune o meno, ecc.: indicare quali)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

TABELLE MILLESIMALI

proprietà

\_\_\_\_\_ riscaldamento \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ acqua \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ altre \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma , D.L. 11 luglio 1992, n. 333

(convertito dalla L. 8 agosto 1992, n. 359)

CODICE FISCALE del locatore \_\_\_\_\_

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ CER

## TIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

---

---

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1. Il contratto è stipulato per la durata di mesi ..... (4)  
dal ..... al .....
  - 2) Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno tre mesi prima della data di scadenza del contratto.
  - 3) Ai sensi di quanto previsto dall'articolo ..... dell'Accordo ai sensi articolo 5 comma 3 legge 431/98 tra ..... depositato il ..... presso il Comune di ..... le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore/i espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i .....(3) frequentando il corso di studi di ..... presso l'Università di .....per il seguente motivo ..... che documenta allegando al presente contratto .....
  - 4) Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 3 mesi prima. Tale facoltà é consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari e in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione.
  - 5) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore
  - 6) Secondo quanto stabilito dall'Accordo di cui al punto 3) 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 ..... ciascuna, scadenti il ..... Tale canone é stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri: secondo quanto stabilito dall'articolo ..... dell'Accordo: \_\_\_\_\_
  - 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 l'accesso 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 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 tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 C.C. di quanto segue
-

---

---

---

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

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ALTRE FORME DI GARANZIA

---

---

---

---

---

13) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori allegata all'Accordo di cui al punto 3).

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.

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, sulla 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 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 alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità:

---

---

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 hanno prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

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

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

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

21) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale ex articolo 4 comma 1 legge 431/98 del ....., al decreto dei Ministri e dei Lavori Pubblici e delle Finanze ex articolo 4 comma 2 legge 431/98 del ....., all'Accordo tra .....ex articolo 5 comma 3 legge 431/98 depositato il .....presso il Comune di .....(eventualmente al decreto Ministri Lavori Pubblici e Finanze ex articolo 4 comma 3 legge 431/98 emesso il .....) alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 n. 392, della legge 9/12/1998 n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

22) 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 .

### 23) ALTRE PATTUZIONI

---

---

---

---

Letto, approvato e sottoscritto

\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_

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

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

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i

patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4) 5) 7), 8), 10), 11), 12), 13), 16), 19) 20) 21), 22) 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) 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 sei e quella massima é di mesi trentasei.