

COMUNE DI ARZIGNANO
CALCOLO DELLE FASCE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE (valori in €/mese)

FASCIA DEL CENTRO STORICO CAPOLUOGO

SUBFASCE

superfici delle abitazioni

	fino a 50 mq.		da 51 a 70 mq.		da 71 a 100 mq.		oltre 100 mq.	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Inferiore	140	142	140	151	175	205	175	216
Medio	225	250	239	294	321	412	342	429
Superiore	285	307	310	344	484	515	508	539

FASCIA ZONA ABITATA CENTRALE

SUBFASCE

superfici delle abitazioni

	Fino a 50 mq.		da 51 a 70 mq.		da 71 a 100 mq.		oltre 100 mq.	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Inferiore	114	137	114	147	143	203	143	211
Medio	193	249	207	276	288	386	296	427
Superiore	258	303	289	338	417	481	464	534

FASCIA ZONA IMMEDIATA PERIFERIA

SUBFASCE

superfici delle abitazioni

	fino a 50 mq.		da 51 a 70 mq.		da 71 a 100 mq.		oltre 100 mq.	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Inferiore	113	136	113	140	133	171	133	184
Medio	192	232	206	245	261	337	281	376
Superiore	243	280	266	302	374	420	423	473

FASCIA ZONA PERIFERICA

SUBFASCE

superfici delle abitazioni

	fino a 50 mq.		da 51 a 70 mq.		da 71 a 100 mq.		oltre 100 mq.	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Inferiore	100	135	100	129	100	156	100	169
Medio	141	189	151	215	183	297	198	335
Superiore	221	223	251	257	347	369	391	416

Tipo Allegato A al D.M. 30/12/2002

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA
Accordo Territoriale sottoscritto ad Arzignano il 18.05.2006
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

Il/La sig./soc. (1), di seguito
denominato/a locatore

.....
(assistito/a da (2)..... in persona di
.....), concede in locazione al/ alla sig. (1).....

di seguito denominato/ a conduttore.....

.....
identificato/ a mediante (3).....

(assistito/ a da (2)in persona di
.....), che accetta, per sé e suoi aventi causa, **l'unità immobiliare
posta in Arzignano via n. piano ... scala int.....,con
superficie convenzionale di mq.** (vedi allegato 6), composta di n. vani, oltre cucina
e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa
singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

.....
non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento
acqua altre

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 convertito dalla
legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
b) codice fiscale del locatore

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

.....
CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:
.....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni (5), 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'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. 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 tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2
(Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra le Organizzazioni sindacali degli inquilini e della proprietà, sottoscritto e depositato il 18.05.2006 presso il Comune di ARZIGNANO (di seguito denominato "accordo territoriale"), è convenuto in euro , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:(4)
Il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata e comunque non può superare il 75% della variazione Istat.

Articolo 3
(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva - salvo che la durata contrattuale minima non sia superiore ad anni quattro, ferma la proroga del contratto per due anni - di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
Altre forme di garanzia:
..... (4)

Sulle modalità di corresponsione del deposito cauzionale si rinvia a quanto previsto dall'art. 11) dell'accordo territoriale.

Articolo 4
(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.
Si fa esplicito rinvio all'art. 10 dell'accordo territoriale.

Articolo 5

(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 6

(Pagamento, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.
La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene /non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto. Si fa esplicito rinvio, in caso di morosità, a quanto previsto dall'art. 11 dell'accordo territoriale e, in caso di compravendita e riaffitto, all'art.12 dello stesso accordo.

Articolo 7

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi

.....

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale.
Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8

(Recesso del conduttore)

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

Articolo 9

(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato 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 dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:.....

.....
ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

Articolo 10 *(Modifiche e danni)*

Il conduttore non può 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.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 11 *(Assemblee)*

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

Articolo 12 *(Impianti)*

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzata a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato DPR.

Articolo 13 *(Accesso)*

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per

almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:
.....
..... (4)

Articolo 14
(Commissione di conciliazione)

Le parti esplicitamente riconoscono compiti e funzioni della Commissione di Conciliazione previste dall'art.12 dell'accordo territoriale al quale fanno esplicito rinvio. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 15
(Spese condominiali)

Per la determinazione delle spese condominiali deve essere fatto riferimento alla tabella "G" degli oneri accessori, come allegata al D.M. 30/12/2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (allegato 9 all'Accordo Territoriale per la Locazione del Comune di Arzignano). Alla tabella "G" non potranno essere apportate variazioni, eccetto gli eventuali usi e costumi locali propri come definiti dalla Camera di Commercio nell'apposito elenco.

Si precisa che con manutenzione ordinaria a carico dell'inquilino si intendono gli interventi definiti dal codice civile a carico del conduttore. Resta inteso comunque che per quanto non espressamente previsto si fa riferimento agli artt. 9 e 10 della legge 392/78.

Articolo 16
(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. 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 n. 675/96). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale, che viene qui assunto come parte integrante e prevalente in caso di contrasto con le clausole del presente contratto di locazione

Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto

....., li,

Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima è di anni tre.

Allegato C – DM 30/12/2002

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

Accordo Territoriale sottoscritto ad Arzignano il 18.05.2006

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

Il/La sig./soc. (1)di seguito
denominato/ a locatore

.....
.....
(assistito/a da (2)..... in persona di

concede in locazione al/ alla sig. (1)
di seguito **denominato/ a conduttore**.....

.....
.....
identificato/ a mediante (3).....

(assistito/ a da (2)..... in persona di
.....), che accetta, per sé e suoi aventi causa, **l'unità**

immobiliare posta in Arzignano, via n.pianoscala int.

....., con superficie convenzionale di mq. (vedi allegato 6), composta di n.vani,
oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina,
autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

.....
non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento
acqua altre

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 convertito dalla
legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:
b) codice fiscale del locatore:.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

Articolo 1 *(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata dimesi (5), dal al,
allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2 *(Esigenza del locatore) (4)*

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 13 dell'accordo territoriale, il locatore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'allegato C- e dall'Accordo tra le Organizzazioni sindacali degli inquilini e della proprietà, sottoscritto e depositato il 18.05.2006 presso il Comune di ARZIGNANO (di seguito denominato "accordo territoriale"), dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi di quanto ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata da inviarsi al conduttore entro giorni prima della scadenza del contratto. In caso di mancato invio della lettera oppure del venire meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto s'intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98. In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 3

(Esigenza del conduttore) (4)

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 13 dell'accordo territoriale, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'unità immobiliare per un periodo non eccedente i mesi per il seguente motivo:
....., che documenta allegando al presente contratto.....

Articolo 4

(Canone)

A. Il canone di locazione, è convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:(4)

Articolo 5

(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone (7), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Altre forme di garanzia: (4)

Articolo 6

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98. Il pagamento degli oneri anzidetti

deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente. Si fa espresso rinvio a quanto previsto all'art.10 dell'accordo territoriale richiamato all'art.2.

Articolo 7

(Spese di bollo e registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 8

(Pagamento, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, 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 almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n 392/78. La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione della quale viene/non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto. Si fa esplicito rinvio, in caso di morosità, a quanto previsto dall'art. 11 dell'accordo territoriale e, in caso di compravendita e riaffitto, all'art.12 dello stesso accordo.

Articolo 9

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi:
Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 10

(Recesso del conduttore)

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

Articolo 11

(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato 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 dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore 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 del Codice civile, di quanto segue:.....

..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.
(4)

Articolo 12
(Modifiche e danni)

Il conduttore non può 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. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 13
(Assemblee)

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

Articolo 14
(Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso.

Articolo 15
(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

.....(4)

Articolo 16
(Commissione di conciliazione)

Le parti esplicitamente riconoscono compiti e funzioni della Commissione di Conciliazione previste dall'art. 12 dell'accordo territoriale al quale fanno esplicito rinvio. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 17
(*Varie*)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. 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 n. 675/96). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale, che viene qui assunto come parte integrante e prevalente in caso di contrasto con le clausole del presente contratto di locazione.

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto
....., li

Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore

NOTE

- (1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita Iva, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.
- (2) L'assistenza è facoltativa.
- (3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.
- (4) Cancellare la parte che non interessa.
- (5) La durata minima è di mesi uno e quella massima è di mesi diciotto.
- (6) Cancellare delle lettere A, B e C le due che non interessano.
- (7) massimo tre mensilità.

COMUNE DI ARZIGNANO

PARAMETRI DI RIFERIMENTO

<u>ELEMENTI CARATTERIZZANTI</u>	<u>CLASSIFICAZIONE</u>
1. TIPOLOGIA EDILIZIA	
Casa singola, bifamiliare o a schiera	superiore
Unità su stabile fino a quindici alloggi	medio
Unità su stabile con più di quindici alloggi	inferiore
2. TIPOLOGIA CATASTALE	
A/1 A/7 A/2 classi da 6 a 3	superiore
A/2 classi 2, 1 e A/3 tutte le classi	medio
A/4 in poi	inferiore
3. ANNO DI FABBRICAZIONE O INTEGRALE RISTRUTTURAZIONE O COMPLETO RESTAURO O MANUTENZIONE STRADINARIA CHE INTERESSI L'INTERA UNITÀ ABITATIVA PARAGONABILE AD UN COMPLETO RESTAURO	
Da zero a quindici anni	superiore
Da quindici a trenta anni	medio
Oltre a trenta anni	inferiore
4. ACCESSORI IN DOTAZIONE	
a = Posto auto coperto o garage interno (*)	
b = posto auto scoperto oltre a quello inserito in metratura convenzionale (*)	
c = Doppi servizi, eccetto le abitazioni fino a 50 mq.	
d = Soffitta o cantina o terrazza	
e = giardino o scoperto ad uso comune	
Gli accessori segnati con asterisco (*) non sono richiesti per le abitazioni situate nella zona " centro storico Capoluogo ".	
NB. Questo elemento appartiene alla classe di livello SUPERIORE quando l'unità presenta almeno TRE accessori MEDIO quando l'unità presenta almeno DUE accessori INFERIORE quando L'UNITÀ presenta almeno UNO accessorio.	
5. DOTAZIONI DI SERVIZI TECNICI	
1) Impianto di riscaldamento autonomo	
2) Impianto di raffreddamento o condizionamento	
3) Ascensore da tre piani ed oltre	
4) Parco giochi o verde attrezzato	

5) Videocitofono

N.B. Questo elemento appartiene alla classe di livello:

SUPERIORE quando l'unità presenta almeno DUE dotazioni

MEDIO quando l'unità presenta almeno UNA dotazione

INFERIORE quando l'unità non ne presenta nessuna

SCHEMA RIEPILOGATIVO DELLA CLASSIFICAZIONE

	SUPERIORE	MEDIO	INFERIORE
1. TIPOLOGIA EDILIZIA.....			
2. TIPOLOGIA CATASTALE.....			
3. VETUSTA'.....			
4. ACCESSORI IN DOTAZIONE.....			
5. DOTAZIONE SERVIZI TECNICI.....			
CLASSIFICAZIONE GLOBALE.....			

Rientrano nella sub-fascia superiore gli alloggi che presentano tre o più elementi di livello superiore

Rientrano nella sub-fascia media gli alloggi che presentano da due a quattro elementi di livello medio

Rientrano nella sub-fascia inferiore gli alloggi che presentano tre o più elementi di livello inferiore

COMUNE DI ARZIGNANO

COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

*(costituita ai sensi del D.M. Infrastrutture e Trasporti 30.12.2002 e dell'accordo territoriale
sottoscritto il 18.05.2006)*

Avanti la Commissione di Conciliazione formata dai sigg.:

.....
per il sindacato degli inquilini e

.....
per le associazioni dei proprietari,
sono comparsi

il sig..... residente a via..... n.....
proprietario dell'immobile sito in ARZIGNANO, via, n....., piano.....
e iscritto in catasto al foglio.....mapp.....sub..... del comune censuario di Arzignano ed il
sig.....inquilino della suddetta abitazione.

Su istanza dei sig/sigg..... la Commissione viene
chiamata a svolgere la sua opera in ordine alla possibilità di far incontrare le volontà dei due soggetti al
fine di perfezionare il riaffitto del suddetto immobile.

Il coordinatore della Commissione premette alle parti che la Commissione ha competenza solo
conciliativa.

A questo punto le parti, previo invito a cura del Coordinatore rivolto al proprietario a riaffittare
l'immobile all'inquilino residente, vengono invitate a formulare le loro proposte ed offerte.

Il proprietario sig..... presenta la sua proposta motivando con
.....

L'inquilino sig. espone la sua controproposta
osservando che

Sulla base degli elementi emersi dal confronto, la Commissione invita le parti a valutare la convenienza
di un accordo e quindi a considerare ciascuna le posizioni dell'altra al fine di raggiungerlo.

*(seguono i verbali dei due esiti possibili, tra loro alternativi. La Commissione compila quello aderente
alle risultanze dell'incontro cancellando con un rigo la dizione non pertinente)*

1) La Commissione constata che il suo invito viene accolto e che le parti concordano il riaffitto
dell'immobile fra i medesimi al canone mensile di €....., secondo l'allegato A/B del D.M.
30.XII.2002 e l'accordo territoriale di cui alla premessa

oppure

2) La Commissione constata che tra le parti non è stato possibile raggiungere alcuna intesa.....
.....

Redatto in ARZIGNANO, presso la sede della Commissione, nella residenza comunale, in data

Il proprietario
.....

L'inquilino
.....

I commissari
.....
.....
.....

COMUNE DI ARZIGNANO

COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

*(costituita ai sensi del D.M. Infrastrutture e Trasporti 30.12.2002 e dell'accordo territoriale
sottoscritto il 18.05.2006)*

Avanti la Commissione di Conciliazione formata dai sigg.:

.....
per il sindacato degli inquilini e

.....
per le associazioni dei proprietari,
sono comparsi

il sig..... residente a via..... n.....
proprietario dell'immobile sito in Arzignano, via, n....., piano.....
e iscritto in catasto al foglio..... mapp..... sub..... del comune censuario di
ed il sig..... inquilino della suddetta abitazione.

Su istanza dei sig/sigg..... la Commissione viene
chiamata a svolgere la sua opera in ordine alla possibilità di far incontrare le volontà dei due soggetti al
fine di perfezionare la compravendita del suddetto immobile.

Il coordinatore della Commissione premette alle parti che la Commissione ha competenza solo
conciliativa e che non è suo compito formulare proprie stime o valutazioni dell'immobile.

A questo punto le parti vengono invitate a formulare le loro proposte ed offerte.

Il proprietario sig..... presenta la sua proposta di vendita motivando con

.....
L'inquilino sig. espone la sua controproposta osservando
che.....

Sulla base degli elementi emersi dal confronto, la Commissione invita le parti a valutare la convenienza
di un accordo e quindi a considerare ciascuna le posizioni dell'altra al fine di raggiungerlo.

*(seguono i verbali dei due esiti possibili, tra loro alternativi. La Commissione compila quello aderente
alle risultanze dell'incontro cancellando con un rigo la dizione non pertinente)*

1) La Commissione constata che il suo invito viene accolto e che le parti concordano per la
compravendita dell'immobile al prezzo di €..... da corrispondere secondo le seguenti
modalità

.....
Le parti si impegnano ad effettuare il rogito notarile entro il.....

Oppure

2) La Commissione constata che tra le parti non è stato possibile raggiungere alcuna intesa in quanto la differenza tra l'offerta di vendita e di acquisto non è superabile. La Commissione invita il proprietario a non vendere l'abitazione a cifra inferiore a quella offerta e, nel caso ritenesse di ridurre il prezzo, a riproporre la vendita all'inquilino anche tramite ulteriore negoziato presso la Commissione di conciliazione.

Redatto in Arzignano, presso la sede della Commissione, nella residenza comunale in data

Il proprietario

.....

L'inquilino

.....

I commissari

.....
.....
.....

COMUNE DI ARZIGNANO

COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

*(costituita ai sensi del D.M. Infrastrutture e Trasporti 30.12.2002 e dell' accordo territoriale
sottoscritto il 18.05.2006)*

Avanti la Commissione di Conciliazione formata dai sigg.:

.....
per il sindacato degli inquilini e

.....
per le associazioni dei proprietari,
sono comparsi

il sig..... residente a via..... n.....
proprietario dell'immobile sito in ARZIGNANO, via, n....., piano.....
e iscritto in catasto al foglio.....mapp.....sub..... del comune censuario di Arzignano ed il
sig.....inquilino della suddetta abitazione.

Su istanza dei sig/sigg..... la Commissione viene
chiamata a svolgere la sua opera in ordine ai problemi di insalubrità dell'abitazione e/o di opere
necessarie per conservare la destinazione e stato originari dell'immobile locato.

Alla Commissione è stata prodotta la seguente documentazione

.....
.....
.....
Il proprietario osserva che

.....
.....
L'inquilino replica

.....
.....
L'elaborato della ULSS, per il caso di insalubrità, ha rilevato che

.....
.....
Sulla base della documentazione prodotta, la Commissione chiede al proprietario/inquilino come
intenda ovviare ai difetti riscontrati.

Il proprietario/inquilino risponde che

.....
.....

La Commissione all'unanimità invita il proprietario/inquilino ad espletare i lavori necessari ed il completamento conseguenti all'elaborato dell'ULSS.

Ove non venga raggiunta l'unanimità, verrà compilato il verbale di mancato accordo

.....
.....
.....

Redatto in ARZIGNANO, presso la sede della Commissione, nella residenza comunale in data

.....

Il proprietario

.....

L'inquilino

.....

I commissari

.....
.....
.....

SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO

La suddivisione in zone è stata effettuata con riferimento all'articolazione del territorio comunale in zone omogenee, facendo riferimento alla tavola grafica predisposta.

LA SUDDIVISIONE IN ZONE E' LA SEGUENTE:

- a) CENTRO STORICO CAPOLUOGO;**
- b) ZONA ABITATA CENTRALE;**
- c) ZONA IMMEDIATA PERIFERIA;**
- d) ZONA PERIFERICA.**

Costituisce parte integrante del presente documento l'allegata cartografia scala 1:10.000 relativa alla zonizzazione del territorio comunale di Arzignano.

Allegato G DM 30/12/2002

COMUNE DI ARZIGNANO - TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE 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
Ispezioni e collaudi		C

AUTOCLAVE

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

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

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

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

Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C
Lettura dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria	L	
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)		C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)		C

IMPIANTO ANTINCENDIO

Installazione e sostituzione dell'impianto	L	
Acquisti degli estintori	L	
Manutenzione ordinaria		C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi		C

IMPIANTO TELEVISIVO

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato		C

PARTI COMUNI

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

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

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

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.

L10% C90%

Materiale per le pulizie

C

Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.

L10%

C90%

Manutenzione ordinaria della guardiola

L10%

C90%

Manutenzione straordinaria della guardiola

L

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto

L

Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.

Spese per il conferimento dell'appalto a ditta

L

C

Spese per le pulizie appaltate a ditta

C

Materiale per le pulizie

C

Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia

L

Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia

C

Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie

C

Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti

C

Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva

C

Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori

L

Sacchi per la raccolta dei rifiuti

C

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

C

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore