

ACCORDO TERRITORIALE

in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del nuovo decreto 16.01.2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

* * *

Bolzano li 27.11.2018

Tra le seguenti Organizzazioni:

- CONFEDILIZIA – Associazione della Proprietà Edilizia – APE – della provincia autonoma di Bolzano, in persona del Presidente pro tempore Avv. Alberto Boscarolli;
- CENTRO CASA – SÜDTIROLER MIETERSCHUTZ, in persona del Presidente *pro tempore* Dott.ssa Donatella Califano e dei Vice-Presidenti *pro tempore* Sig. Adolfo Detassis e Sig. Renato Zanieri;

(premesse che:

- in data 30.05.2003, è stato stipulato l'Accordo Territoriale per la città di Bolzano, in attuazione della legge 431/1998 e del D.M. 30.12.2002;
- in data 16.01.2017 è stato emesso il Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'Art. 4 comma 2 della legge 9.12.1998 n. 431;
- pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo Territoriale per il Comune di Bolzano in sostituzione di quello stipulato il 30.05.2003.)

si conviene e stipula, per il territorio amministrativo del Comune di Bolzano, il presente nuovo Accordo Territoriale, che sostituisce integralmente, dalla data del 01.01.2019, quello concluso il 30.05.2003, che continuerà ad avere vigenza ed applicazione, fino alla loro scadenza naturale, solamente per i contratti stipulati prima della data di deposito in Comune e Provincia del presente nuovo accordo, anche se tacitamente rinnovati o prorogati sotto la vigenza del presente nuovo Accordo.

GEBIETSABKOMMEN

in Durchführung des Gesetzes 9. Dezember 1998 Nr. 431 und des Dekretes 16.01.2017 des Ministers für Infrastrukturen und Transportwesen in Einklang mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen

* * *

Bozen am 27.11.2018

Zwischen folgenden Organisationen:

- CONFEDILIZIA – Verband der Hauseigentümer – VHE – der autonomen Provinz Bozen, in Persona des Präsidenten *pro tempore* RA. Alberto Boscarolli;
- CENTRO CASA - SÜDTIROLER MIETERSCHUTZ, in Persona des Präsidenten *pro tempore* Frau Dr. Donatella Califano und der Vize-Präsidenten *pro tempore* Herrn Adolfo Detassis und Herrn Renato Zanieri;

(vorausgeschickt dass:

- am 30.05.2003 das Gebietsabkommen für die Stadt Bozen, in Anwendung des Gesetzes 431/1998 und des M.D. 30.12.2002 abgeschlossen wurde;
- am 16.01.2017 das Dekret des Ministers für Infrastrukturen und Transporte, in Einvernehmen mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen, erlassen wurde, zur Durchführung der Bestimmungen gemäß Art. 4, Absatz 2 des Gesetzes 9.12.1998 Nr. 431;
- daher ist es notwendig, ein neues Gebietsabkommen für die Gemeinde Bozen abzuschließen, welches jenes vom 30.05.2003 ersetzt.)

wird, für das Verwaltungsgebiet der Gemeinde Bozen, das vorliegende neue Gebietsabkommen **vereinbart und abgefasst**, welches, mit Datum 01.01.2019, jenes vom 30.05.2003 vollständig ersetzt, welches jedoch für alle Mietverträge, welche vor der Hinterlegung auf der Gemeinde und der Provinz des vorliegenden Gebietsabkommens abgeschlossen wurden, bis zu deren natürlicher Fälligkeit, weiterhin seine Gültigkeit und Anwendung beibehält, auch wenn sich die Verträge unter dem vorliegenden Abkommen automatisch erneuern oder verlängern.

Donatella Califano




* * *

CAPITOLO I

CONTRATTI DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, della legge 431/98 e art. 1 del D.M. 16.01.2017)

- 1) L'ambito di applicazione del presente accordo, relativamente ai contratti in epigrafe, è costituito dagli immobili abitativi siti nel territorio amministrativo del Comune di Bolzano.
- 2) Il territorio del Comune di Bolzano viene suddiviso in aree omogenee, contraddistinte dalla dizione "Area 1", "Area 2" e "Area 3", la cui individuazione e delimitazione risultano dall'elaborato cartografico, che si allega come parte integrante del presente accordo (*allegato 1*).

Si ribadisce che si è inteso, ad evitare la complessità di un eccessivo frazionamento del territorio comunale, prescindere da considerazioni attinenti l'individuazione di elementi di omogeneità molto particolareggiati e dall'individuazione di zone di particolare pregio o degrado, privilegiando, invece, criteri di generalizzazione e riservando, quindi, ad una maggiore ampiezza delle fasce di oscillazione del canone, tra il minimo e il massimo, la possibilità per i contraenti di trovare un accordo rispondente alle concrete caratteristiche dello specifico immobile da locarsi.

- 3) a) Per ogni singola area, così come individuata nell'allegato 1, vengono definiti i valori, minimo e massimo, delle fasce di oscillazione dei canoni, così come risultano dal prospetto allegato al presente accordo (*allegato 2*); i valori sono espressi in Euro, a mese, per metro quadro utile.

Si precisa che, per ogni area, sono state individuate tre fasce di oscillazione dei valori, che prevedono limiti minimi e massimi del canone, differenziati in base alla maggiore o minore presenza nello specifico immobile, di pertinenze, dotazioni e comfort; a tale scopo è stato concordemente individuato il seguente,



* * *

KAPITEL I

BEGÜNSTIGTE WOHNUNGSMIETVERTRÄGE

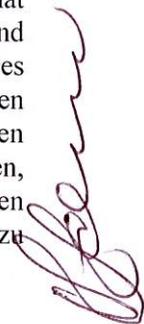
(Art. 2, Absatz 3, des Gesetzes 431/98 und Art. 1 des M.D. 16.01.2017)

- 1) Der Anwendungsbereich der vorliegenden Vereinbarung, bezüglich der in der Überschrift genannten Verträge, besteht aus den Wohngebäuden, welche sich im Verwaltungsgebiet der Gemeinde Bozen befinden.
- 2) Das Gebiet der Gemeinde Bozen wird in homogene Zonen eingeteilt, welche als "Zone 1", "Zone 2" und "Zone 3" bezeichnet werden, deren Bestimmung und Abgrenzung in dem kartographischen Material aufscheinen, welches als integrierender Bestandteil des vorliegenden Abkommens beigelegt wird (*Anlage 1*).

Es wird festgehalten, dass man, um die Komplexität einer übertriebenen Unterteilung des Gemeindegebiets zu vermeiden, bestrebt war, von Überlegungen bezüglich der Festlegung von sehr genauen Homogenitätselementen und von Zonen von besonderem Vorzug oder Nachteil abzusehen. Man hat hingegen allgemeine Kriterien bevorzugt und durch eine größere Breite des Schwankungsbereichs des Mietzinses zwischen dem Minimum und dem Maximum, den Vertragspartnern die Möglichkeit vorbehalten, eine Vereinbarung zu treffen, welche den konkreten Eigenschaften der jeweils zu vermietenden Immobilie entspricht.

- 3) a) Für jede einzelne Zone, wie in Anlage 1 festgelegt, werden die Werte, Minimum und Maximum, der Schwankungsbereiche des Mietzinses bestimmt, wie sie in der beigelegten Aufstellung (*Anlage 2*) angeführt sind. Die Werte sind in Euro pro Monat je nutzbarem Quadratmeter ausgedrückt.

Es wird klargestellt, dass für jede Zone drei Schwankungsbereiche der Werte festgelegt worden sind, welche die Mindest- und Höchstgrenzen des Mietzinses aufgrund des größeren oder geringeren Vorhandenseins von Zubehör, Ausstattung und Komfort der betreffenden Immobilie vorsehen. Zu diesem



tassativo, elenco di elementi oggettivi e, per ognuno di essi, il relativo valore espresso in punti:

- posto auto in comune	1,00
- autorimessa o posto auto esclusivo	1,50
- ulteriore autorimessa o posto auto esclusivo	1,50
- cortile e/o giardino condominiale non adibito a parcheggio	0,50
- cantina o soffitta	0,50
- presenza di balcone o terrazza inferiore a 10 mq	1,00
- presenza di balcone o terrazza di almeno 10 mq	1,50
- ascensore	1,00
- cucina abitabile di almeno 10 mq	1,00
- area verde esclusiva	1,00
- doppi servizi	1,00
- collegamento antenna satellitare	0,50
- impianto fisso di condizionamento d'aria o sistema di ventilazione controllata	1,50
- immobile con meno di 9 unità per scala	1,00
- finestre con vetri isolanti	1,00
- porta di sicurezza e/o antifurto	1,00

Le parti contraenti individueranno la collocazione dell'immobile da affittare nella fascia di sua competenza, sulla base dell'esistenza, nell'immobile stesso, dei su indicati elementi e della somma dei punti attribuiti a ciascun elemento, secondo il seguente criterio: se sono presenti elementi che totalizzano fino a 3 punti, l'immobile sarà collocato nella prima fascia; se sono presenti elementi che totalizzano tra 3,5 e 8 punti, esso sarà collocato nella seconda fascia; se sono presenti elementi che totalizzano oltre 8 punti, esso sarà collocato nella terza fascia

Si precisa, che si è ritenuto di determinare i valori minimi in misura contenuta, onde evitare di escludere dalle agevolazioni, con conseguente penalizzazione di entrambe le parti, contratti relativi ad immobili degradati o comunque affittati a canoni particolarmente moderati.

Zweck ist einvernehmlich folgende, bindende, Auflistung von objektiven Elementen erstellt worden, deren relativer Wert in Punkten ausgedrückt ist:

- gemeinschaftlicher Autoabstellplatz	1,00
- Garage oder eigener Autoabstellplatz	1,50
- zusätzliche Garage oder zusätzlicher eigener Autostellplatz	1,50
- Garten und/oder Hof, welcher nicht als Parkplatz verwendet wird	0,50
- Keller oder Dachboden	0,50
- Vorhandensein von Balkon oder Terrasse mit einer Fläche unter 10 qm	1,00
- Vorhandensein von Balkon oder Terrasse mit einer Fläche von mindestens 10 qm	1,50
- Aufzug	1,00
- Wohnküche mit einer Fläche von mindestens 10 qm	1,00
- eigene Grünfläche	1,00
- zweites Bad/WC	1,00
- Anschluss an Satellitenantenne	0,50
- fixe Klimaanlage oder kontrollierte Ventilationsanlage	1,50
- Immobilie mit weniger als 9 Einheiten pro Stiege	1,00
- schall- und wärmedämmende Fenster	1,00
- Sicherheitstür und/oder Alarmanlage	1,00

Die Vertragsparteien werden aufgrund der in der Immobilie vorhandenen, wie oben angeführten Elemente und der Summe der entsprechenden Punkte für jedes Element die Einordnung der zu vermietenden Wohnung in den zuständigen Schwankungsbereich wie folgt bestimmen: wenn vorhandene Elemente eine Gesamtpunktzahl von bis zu 3 Punkten erreichen, ist die Immobilie dem 1. Bereich zuzuordnen; wenn vorhandene Elemente eine Punktzahl zwischen 3,5 und 8 Punkten erreichen, ist sie dem 2. Bereich zuzuordnen; wenn vorhandene Elemente eine Punktzahl von über 8 Punkte erreichen, ist sie dem 3. Bereich zuzuordnen.

Es wird klargestellt, dass man die Minimalwerte niedrig gehalten hat, um zu vermeiden, dass Verträge, welche für Immobilien in schlechtem Zustand oder zu einem besonders mäßigen Mietzins abgeschlossen werden, nicht von den Begünstigungen auszuschließen und folglich beide Parteien zu benachteiligen.

b) Si conviene, che i valori massimi delle fasce di oscillazione si intendono automaticamente soggetti, a decorrere dal 1° gennaio di ogni anno, ad aggiornamento in base al 75% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo, verificatasi dalla data di sottoscrizione del presente accordo.

c) Si conviene che ai valori massimi delle fasce di oscillazione, come sopra individuati, siano apportati i seguenti **correttivi**, in relazione alle caratteristiche del singolo immobile:

- VETUSTÀ:

* abitazione mai integralmente restaurata nei 40 anni precedenti la data di stipulazione del contratto di locazione -10%

- CONDIZIONI PARTICOLARI:

* mancanza assoluta di riscaldamento -10%
* appartamento sito al piano terra senza giardino in uso esclusivo -5%
* appartamento sito al piano seminterrato -15%
* appartamento sito oltre il 2° piano senza ascensore -5%
* assenza di soffitta e cantina -3%
* sito in edificio CASA CLIMA A o superiore +15%
* sito in edificio CASA CLIMA B +10%

d) Saranno le parti contrattuali private, nella loro libera discrezionalità, eventualmente assistite dalle rispettive associazioni, che, se richieste, si adopereranno per agevolare il raggiungimento di un accordo, a definire in concreto il canone effettivo, situandolo tra il minimo e il massimo della fascia di oscillazione di sua pertinenza, in considerazione delle agevolazioni, della maggiore o minore presenza di elementi di cui al punto a), nonché in considerazione di ogni ulteriore elemento, anche di carattere soggettivo, quali (a puro titolo esemplificativo): tipologia dell'alloggio; stato di manutenzione dell'alloggio e dell'intero stabile; zona di degrado o di pregio; affaccio su via trafficata o meno; comodità di trasporti; ecc.

e) Si conviene che il canone definito dalle parti venga aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT,

b) Es wird vereinbart, dass die Maximalwerte der Schwankungsbereiche automatisch, mit Beginn am 1. Januar jeden Jahres, der positiven Veränderung des vom ISTAT festgelegten Indexes der Verbraucherpreise gegenüber des Abschlussdatums des vorliegenden Abkommens, im Ausmaß von 75% angepasst werden.

c) Es wird vereinbart, dass die Maximalwerte der Schwankungsbereiche, wie oben ermittelt, durch folgende **Korrekturparameter**, in Anbetracht der Charakteristiken der einzelnen Immobilie, angepasst werden:

- ALTER:

* Wohnung, welche in den letzten 40 Jahren vor Vertragsabschluss nie vollständig restauriert wurde -10%

- BESONDERE BEDINGUNGEN:

* völliges Fehlen einer Heizung -10%
* Parterrewohnung ohne eignen Garten/Grünfläche -5%
* Wohnung im Tiefparterre -15%
* Wohnung über dem 2. Stock ohne Aufzug -5%
* Fehlen von Dachboden und Keller -3%
* in Gebäude KLIMAHaus A oder höher +15%
* in Gebäude KLIMAHaus B +10%

d) Die beiden privaten Vertragsparteien werden nach eigenem Gutdünken den effektiven Mietzins festlegen, eventuell mit dem Beistand der jeweiligen Interessenverbände, welche auf Anfrage behilflich sein werden eine Vereinbarung zu erreichen, indem sie ihn zwischen dem Minimum und dem Maximum des anzuwendenden Schwankungsbereichs einordnen unter Berücksichtigung der Begünstigungen und der höheren oder geringeren Anzahl der Elemente gemäß Punkt a), sowie unter Beachtung jedes weiteren, auch subjektiven Elementes, wie (nur als Beispiel angeführt): Art der Wohnung; Erhaltungszustand der Wohnung und des gesamten Gebäudes; Zone mit besonderem Nachteil oder Vorzug; Ausrichtung auf verkehrsreiche Straße oder nicht; Transportmöglichkeiten; usw.

e) Es wird vereinbart, dass der von den Parteien festgelegte Mietzins jährlich im Ausmaß von 75 % der Veränderung zum Vorjahr des vom

Donatello Corfies

dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, salvo che il locatore opti per la cedolare secca.

4) a) Si conviene, che la superficie dell'unità immobiliare locata venga, dalle parti contraenti, calcolata secondo le modalità di seguito indicate:

- per l'appartamento si considera la superficie interna (cioè escludendo soltanto i muri esterni o di confine con altro alloggio, ma comprendendo, quindi, tramezze interne, nicchie, soglie, soppalchi ecc.);
- la superficie dei garage va considerata al 75%;
- quella dei posti auto esclusivi al 30%;
- quella del verde esclusivo al 15%;
- quella di balconi e terrazze al 30%;
- quella di cantine e soffitte al 25%.

Nel caso di locazione di porzione di unità immobiliare, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, rispetto alla superficie dell'intero appartamento.

b) Si conviene una percentuale di maggiorazione o diminuzione dei valori minimo e massimo delle fasce di oscillazione, in relazione a ridotta o elevata superficie dell'alloggio, per rispondere al maggiore o minore valore proporzionale del canone per unità di dimensioni progressivamente calanti o rispettivamente crescenti, secondo il seguente schema, nel quale si considera solo la specifica superficie interna dell'alloggio come sopra indicata:

- | | |
|-----------------------------------|-------|
| • superficie fino a 40 mq: | + 25% |
| • superficie tra 40,01 e 55 mq: | + 20% |
| • superficie tra 55,01 e 70 mq: | + 15% |
| • superficie tra 70,01 e 120 mq: | 0% |
| • superficie tra 120,01 e 150 mq: | - 5% |
| • superficie maggiore di 150 mq: | - 10% |

c) Si conviene che non si dia luogo a revisione del canone, se, tra la superficie reale e quella considerata per la determinazione dei valori minimi e massimi del canone, vi sia una differenza, in più o in meno, che non superi il 10%.

ISTAT festgelegten Indexes der Verbraucherpreise für Familien von Arbeitern und Angestellten erhöht wird, außer der Vermieter besteuert die Miete durch die Ersatzsteuer.

4) a) Es wird vereinbart, dass die Fläche der vermieteten Immobilieneinheit von den Vertragsparteien gemäß folgenden Modalitäten definiert wird:

- für die Wohnung wird die Innenfläche berücksichtigt (also ausgeschlossen nur die Außenmauern oder die Grenzmauern zu anderen Wohnungen, jedoch inbegriffen interne Trennwände, Nischen, Stufen, Zwischenböden, usw.);
- die Fläche der Garagen wird zu 75% berücksichtigt;
- die der exklusiven Autostellplätze zu 30%;
- die der exklusiven Grünflächen zu 15%;
- die der Balkone und Terrassen zu 30%;
- die der Keller und Dachböden zu 25%.

Im Falle von Vermietung eines Teils einer Immobilieneinheit wird der Mietzins für die gesamte Wohnung im Verhältnis der Fläche jedes einzelnen vermieteten Teils zur Fläche der gesamten Wohnung aufgeteilt.

b) Es wird ein Prozentsatz für die Anhebung oder Senkung des Minimal- und Maximalwertes des Schwankungsbereichs in Bezug auf kleine oder große Flächen der Wohnung vereinbart, um dem verhältnismäßig höheren oder geringeren Wert des Mietzinses für progressiv kleinere beziehungsweise größere Einheiten Rechnung zu tragen und zwar nach folgendem Schema, bei welchem ausschließlich die Innenfläche der Wohnung, berücksichtigt wird:

- | | |
|--------------------------------------|-------|
| • Fläche bis zu 40 qm: | + 25% |
| • Fläche zwischen 40,01 und 55 qm: | + 20% |
| • Fläche zwischen 55,01 und 70 qm: | + 15% |
| • Fläche zwischen 70,01 und 120 qm: | 0% |
| • Fläche zwischen 120,01 und 150 qm: | - 5% |
| • Fläche über 150 qm: | - 10% |

c) Es wird vereinbart, dass der Mietzins nicht verändert wird, wenn zwischen der effektiven Fläche und der zur Bestimmung der Minimal- und Maximalwerte herangezogenen Fläche eine negative oder positive Differenz besteht, die 10% nicht übersteigt.

- 5) Qualora le parti concordino una durata contrattuale superiore al minimo legale di tre anni, si conviene che i valori massimi delle fasce di oscillazione, vengano aumentati, a valere per l'intera durata contrattuale ed eventuale proroga biennale legale, del 2% per ogni anno oltre la durata minima.
- 6) Qualora l'appartamento locato sia parzialmente ammobiliato, i valori massimi delle fasce saranno aumentati fino ad un massimo del 10%; qualora l'appartamento locato sia completamente ammobiliato, i valori massimi delle fasce saranno aumentati fino ad un massimo del 20%.
- 7) Le diverse percentuali di variazione dei valori minimi e massimi delle fasce relative alla superficie di cui all'art. 4 b), ai correttivi di cui all'art. 3 c), alla durata di cui all'art. 5 ed al mobilio di cui all'art. 6, sono cumulabili tra loro.
- 8) Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori tra locatore ed inquilino, si conviene di osservare la tabella allegata (allegato D) al D.M. 16.01.2017 (*allegato 3a*), oppure la stessa tabella in lingua tedesca, (*allegato 3b*) del presente accordo; per le voci non considerate nella citata tabella si rinvia a quella approvata in data 12.01.2017 e registrata a Bolzano in data 20.02.2017 sub n. 712 serie 3 (*allegato 3c*), oppure la stessa tabella in lingua tedesca, (*allegato 3d*).
- 9) Come previsto dal D.M. 16.01.2017 le parti stipuleranno il contratto di locazione, utilizzando il tipo di contratto allegato A (*allegato 4a*) al citato D.M. oppure lo stesso tipo di contratto in lingua tedesca, (*allegato 4b*) del presente accordo.
- 10) Si conviene che, qualora al conduttore venga assegnato, in costanza del contratto di locazione, un alloggio di Edilizia Pubblica (ad es. IPES), egli potrà darne motivata comunicazione di disdetta al locatore, con un termine di preavviso ridotto a tre mesi.
- 5) Falls die Parteien eine längere Vertragsdauer vereinbaren als das gesetzliche Minimum von drei Jahren, so wird festgelegt, dass die Maximalwerte der Schwankungsbereiche für die gesamte Vertragsdauer und die eventuelle zweijährige gesetzliche Verlängerung um jeweils 2 % je zusätzlichem Jahr erhöht wird.
- 6) Falls die Wohnung teilmöbliert ist, werden die Maximalwerte der Schwankungsbereiche bis zu höchstens 10% erhöht - falls sie vollständig möbliert ist, werden die Minimal- und Maximalwerte der Schwankungsbereiche um bis zu höchstens 20% erhöht.
- 7) Die verschiedenen prozentuellen Veränderungen der Minimal- und Maximalwerte der Schwankungsbereiche bezüglich Fläche gemäß Art. 4 b), der Korrekturparameter gemäß Art. 3 c), der Dauer gemäß Art. 5 und der Einrichtung gemäß Art. 6) sind untereinander kumulierbar.
- 8) Bezüglich der Aufteilung der Nebenspesen zwischen Vermieter und Mieter wird vereinbart, die dem M.D. 30.12.2002 anliegende Tabelle (Anlage D) (*Anlage 3a*), oder dieselbe Tabelle in deutscher Sprache, (*Anlage 3b*) des vorliegenden Abkommens, einzuhalten; für jene Posten, die in der genannten Tabelle nicht enthalten sind, wird auf die am 12.01.2017 abgeschlossenen Tabelle, registriert in Bozen am 20.02.2017 unter der Nr. 712, Serie 3, verwiesen (*Anlage 3c*), oder dieselbe Tabelle in deutscher Sprache, (*Anlage 3d*).
- 9) Wie vom M.D. 16.01.2017 vorgesehen, schließen die Parteien den Mietvertrag unter Verwendung der dem obgenannten M.D. anliegenden bindenden Vertragsvorlage (Anlage A) (*Anlage 4a*) oder derselben bindenden Vertragsvorlage in deutscher Sprache, (*Anlage 4b*) des vorliegenden Abkommens, ab.
- 10) Es wird vereinbart, dass, sollte einem Mieter während der Vertragslaufzeit eine Wohnung des Wohnbauinstitutes (z.B. WOBI) zugewiesen werden, dieser dem Vermieter eine begründete Kündigung, mit einer auf drei Monate reduzierten Kündigungsfrist, zustellen kann.

CAPITOLO II

CONTRATTI DI LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

(art. 5, comma 1, della legge 431/98 e art. 2 del D.M. 16.01.2017)

Per i contratti in epigrafe, relativi ad immobili abitativi siti nel territorio amministrativo del Comune di Bolzano, le organizzazioni firmatarie ricordano tra l'altro:

- che le locazioni aventi esclusivamente finalità turistiche non sono soggette alla disciplina in questione;
- che, ai sensi dell'art. 2, n. 1, del D.M. 16.01.2017, i contratti non possono avere una durata superiore a diciotto mesi;
- i canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi a contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti;
- che, ai sensi dell'art. 2, n. 2, del D.M. 16.01.2017, i canoni per contratti di durata superiore a 30 giorni devono essere stabiliti nei limiti minimi e massimi previsti per i contratti agevolati, maggiorati fino ad un 20%;
- che non trovano applicazione le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8, comma 1, della Legge 431/98.

1) Per i contratti in epigrafe, le organizzazioni firmatarie del presente accordo, convengono di richiamare integralmente quanto previsto al capitolo I, numeri: 1), 2), 3), 4), 6), 7) e 8).

2) Le organizzazioni firmatarie convengono che i limiti minimi e massimi delle fasce di oscillazione di cui al Capitolo I, n. 3) sono aumentati del 20% come da prospetto di cui all'allegato 2.

Nel caso di locazione di porzione di unità immobiliare, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, rispetto alla superficie dell'intero appartamento.

3) Le organizzazioni firmatarie convengono di individuare le esigenze transitorie rispettivamente

KAPITEL II

WOHNUNGSMIETVERTRÄGE FÜR ÜBERGANGSZEIT

(Art. 5, Absatz 1, des Gesetzes 431/98 und Art. 2 des M.D. 16.01.2017)

Für die in der Überschrift genannten Verträge bezüglich Wohneinheiten im Verwaltungsgebiet der Gemeinde Bozen, erinnern die unterzeichnenden Organisationen unter anderem:

- dass die Vermietung für ausschließlich touristische Zwecke nicht unter diese Bestimmungen fällt;
- dass die Verträge, im Sinne von Art. 2, Nr. 1, des M.D. vom 16.01.2017, eine Dauer von nicht mehr als achtzehn Monate haben können;
- dass der Mietzins und die Aufteilung der Nebenspesen für Verträge mit einer Dauer von bis zu 30 Tagen zwischen den Parteien frei vereinbart werden können;
- dass die Mietzinse, im Sinne von Art. 2, Nr. 2, des M.D. vom 16.01.2017, zwischen den Minimal- und Maximalwerten der begünstigten Verträge, um bis zu 20 % erhöht, festgelegt werden müssen;
- dass die Steuerbegünstigungen gemäß Art. 8, Absatz 1, des Gesetzes 431/98 keine Anwendung finden.

1) Die unterzeichnenden Organisationen der vorliegenden Vereinbarung sind übereingekommen, für die in der Überschrift genannten Verträge die Inhalte folgender Nummern von Kapitel I vollständig zu übernehmen: 1), 2), 3), 4), 6), 7) und 8).

2) Die unterzeichnenden Organisationen vereinbaren, dass die Minimal- und Maximalwerte der Schwankungsbereiche gemäß Kapitel I, Nr. 3) entsprechend der Auflistung Anlage 2 um 20 % erhöht sind.

Im Falle von Vermietung eines Teils einer Immobilieneinheit wird der Mietzins für die gesamte Wohnung im Verhältnis der Fläche jedes einzelnen vermieteten Teils zur Fläche der gesamten Wohnung aufgeteilt.

3) Die unterzeichnenden Organisationen bestimmen einvernehmlich die Voraussetzun-

del locatore e del conduttore, nelle seguenti fattispecie, con la precisazione che è sufficiente la sussistenza di una di esse, in capo anche ad una sola delle parti contraenti, allegando al contratto documentazione eventualmente esistente:

per il locatore; quando egli preveda il verificarsi, entro 18 mesi, di una delle seguenti circostanze:

- a) le ipotesi previste dall'art. 3 legge 431/98 alle lettere a), e);
- b) qualsiasi esigenza specifica del locatore o suoi familiari, collegata ad un evento certo, a data prefissata, che sia espressamente indicata in contratto;

per il conduttore:

- a) trasferimento temporaneo della sede di lavoro o, comunque, trasferimento legato ad esigenze temporanee di lavoro, formazione, avviamento professionale, di cura o assistenza per se o propri familiari;
 - b) esigenze di studio, inteso anche come frequenza di corsi temporanei di istruzione, formazione, specializzazione od altro;
 - c) separazione o divorzio;
 - d) assegnazione di alloggio di edilizia pubblica, o acquisto in cooperativa o da privati, di un alloggio che si renda disponibile entro 18 mesi, dimostrato con attestazione o preliminare;
 - e) esigenza di un alloggio per non più di 18 mesi da parte di un conduttore straniero o richiedente asilo, nell'ambito di una iniziativa prefettizia di accoglienza (in questo caso alla stipulazione del contratto di locazione dovrà intervenire anche l'organizzazione che fosse incaricata della gestione dell'iniziativa dell'accoglienza);
 - f) qualsiasi esigenza specifica del conduttore documentabile e/o collegata ad un evento certo previsto entro 18 mesi.
- 4) In caso di fattispecie non previste al punto 3 o difficilmente documentabili, esse possono essere certificate a mezzo di sottoscrizione del contratto da parte di entrambe le associazioni firmatarie del presente accordo.
- 5) Come previsto dal D.M. 16.01.2017 le parti stipuleranno il contratto di locazione, utilizzando il tipo di contratto allegato B (*allegato 5a*) al

gen für einen Übergangsvertrag für den Vermieter und für den Mieter wie folgt, mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass es ausreicht, wenn eine der Voraussetzungen auch nur bei einer der Vertragsparteien besteht:

für den Vermieter, wenn er voraussieht, dass sich einer der folgenden Umstände innerhalb 18 Monaten ereignet:

- a) die im Art. 3, Gesetz 431/98 unter den Buchstaben a), e) vorgesehenen Fälle;
- b) jedes spezifische Bedürfnis des Vermieters oder seiner Angehörigen, welches mit einem sicheren Ereignis mit festgelegtem Datum zusammenhängt, wenn dies ausdrücklich im Vertrag angeführt wird;

für den Mieter:

- a) zeitlich begrenzte Verlegung des Arbeitssitzes oder Verlegung verbunden mit zeitlich begrenzten Erfordernissen für Arbeit, berufliche Aus- oder Fortbildung, für Pflege oder Beistand für sich oder eigene Angehörige;
- b) Erfordernisse für Studium, verstanden auch als Teilnahme an befristeten Kursen für Aus- und Fortbildung, Spezialisierung und anderes;
- c) Trennung oder Scheidung;
- d) Zuweisung einer Wohnung des öffentlichen Wohnbaues oder Kauf in einer Genossenschaft oder von Privaten, wenn die Wohnung innerhalb von 18 Monaten verfügbar wird und dies durch eine Bescheinigung oder einen Vorvertrag bewiesen wird;
- e) Erfordernis einer Wohnung für nicht mehr als 18 Monate für einen ausländischen oder Asyl beantragenden Mieter bei einer gerichtlich angeordneten Aufnahmeinitiative (in diesem Fall muss bei Abschluss des Mietvertrags auch die Organisation aufscheinen, welche mit dem Aufnahmeverfahren beauftragt ist);
- f) jegliches Erfordernis des Mieters, wenn dieses belegbar und/oder mit einem innerhalb 18 Monaten vorgesehenen sicheren Ereignis verbunden ist.

4) Im Falle von Erfordernissen, welche unter Punkt 3) nicht vorgesehen sind oder schwer belegbar sind, können diese durch die Gegenzeichnung des Mietvertrags seitens beider Verbände, welche das Gebietsabkommen unterzeichnet haben, bestätigt werden.

5) Wie vom M.D. 16.01.2017 vorgesehen, schließen die Parteien den Mietvertrag unter Verwendung der dem obgenannten M.D.

citato D.M. oppure lo stesso tipo di contratto in lingua tedesca, (*allegato 5b*) del presente accordo.

* * *

CAPITOLO III

CONTRATTI DI LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI (art. 5, comma 2 e 3, della legge 431/98 e art. 3 del D.M. 16.01.2017)

Per i contratti in epigrafe, relativi ad immobili abitativi siti nel territorio amministrativo del Comune di Bolzano, le organizzazioni firmatarie del presente accordo, ricordano, tra l'altro, che la durata non può essere inferiore a mesi sei e superiore a mesi trentasei e che trovano applicazione le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della legge 431/98.

- 1) Per i contratti in epigrafe, le organizzazioni firmatarie del presente accordo, convengono di richiamare integralmente quanto previsto al capitolo I, numeri: 1), 2), 3), 4), 6), 7) e 8).
- 2) Le organizzazioni firmatarie convengono che per i predetti contratti i limiti minimi e massimi delle fasce di oscillazione di cui al Capitolo I, n. 3) sono aumentati del 20% come da prospetto di cui all'allegato 2.

Nel caso di locazione di porzione di unità immobiliare, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, rispetto alla superficie dell'intero appartamento.

- 3) Si conviene che, ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a mesi sei, il valore massimo della fascia di oscillazione in questione, venga aumentato del 2% per ogni ulteriore semestre, a valere per l'intera durata contrattuale.
- 4) Come previsto dal D.M. 16.01.2017, le parti stipuleranno il contratto individuale di locazione, utilizzando il tipo di contratto allegato C (*allegato 6a*) al citato D.M. oppure lo stesso tipo

anliegenden bindenden Vertragsvorlage - Anlage B (*Anlage 5a*) oder derselben bindenden Vertragsvorlage in deutscher Sprache, (*Anlage 5b*) des vorliegenden Abkommens, ab.

* * *

KAPITEL III

WOHNUNGSMIETVERTRÄGE FÜR UNIVERSITÄTSSTUDENTEN (Art. 5, Absatz 2 und 3, des Gesetzes 431/98 und Art. 3 des M.D. 16.01.2017)

Für die in der Überschrift angeführten Verträge bezüglich Wohnungen im Verwaltungsgebiet der Gemeinde Bozen, erinnern die dieses Abkommen unterzeichnenden Organisationen unter anderem daran, dass die Dauer nicht weniger als sechs Monate und nicht mehr als sechsunddreißig Monate betragen kann und dass die Steuerbegünstigungen laut Art. 8 des Gesetzes 431/98 Anwendung finden.

- 1) Die unterzeichnenden Organisationen der vorliegenden Vereinbarung sind übereingekommen, für die in der Überschrift genannten Verträge die Inhalte folgender Nummern von Kapitel I vollständig zu übernehmen: 1), 2), 3), 4), 6), 7) und 8).
- 2) Die unterzeichnenden Organisationen vereinbaren, dass für die genannten Verträge die Minimal- und Maximalwerte der Schwankungsbereiche gemäß Kapitel I, Nr. 3) entsprechend der Auflistung Anlage 2 um 20 % erhöht sind.

Im Falle von Vermietung eines Teils einer Immobilieneinheit wird der Mietzins für die gesamte Wohnung im Verhältnis der Fläche jedes einzelnen vermieteten Teils zur Fläche der gesamten Wohnung aufgeteilt.

- 3) Falls die Parteien eine Dauer von mehr als sechs Monaten vereinbaren, wird übereingekommen, dass der Maximalwert des Schwankungsbereiches für jedes weitere Semester und für die gesamte Dauer des Vertrages um 2% erhöht wird.
- 4) Wie vom M.D. 16.01.2017 vorgesehen, schließen die Parteien den Mietvertrag unter Verwendung der dem obgenannten M.D. anliegenden bindenden Vertragsvorlage -

di contratto in lingua tedesca (*allegato 6b*) del presente accordo.

* * *

CAPITOLO IV

VERBALE DI CONSEGNA/RICONSEGNA

Al fine di ridurre il rischio di contenzioso riferibile alle condizioni di consegna e riconsegna dell'immobile locato, le Organizzazioni firmatarie hanno concordemente predisposto un modulo di verbale in lingua italiana (*allegato 7a*) oppure lo stesso tipo di verbale in lingua tedesca (*allegato 7b*) che sarà completato e sottoscritto dai contraenti all'atto della consegna e riconsegna dell'immobile locato.

* * *

CAPITOLO V

1) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'art. 7, comma 2 del D.M. 16.01.2017, ha durata di 5 anni decorrenti dal giorno 01.01.2019 e resterà in vigore, anche dopo tale scadenza, fino a che non interverrà un nuovo accordo.

2) Le organizzazioni firmatarie convengono che il presente accordo possa, di comune intesa, formare oggetto di revisione, aggiornamento, integrazione, sia in caso di modifica del D.M. 16.01.2017, sia quando ciò apparirà opportuno alle organizzazioni stesse, per mutate condizioni del mercato, della normativa e delle specifiche agevolazioni, nonché dell'imposizione fiscale.

3) In tale ipotesi, così come alla scadenza del presente accordo, l'organizzazione firmataria che intendesse modificarlo o stipularne uno nuovo, inviterà l'altra organizzazione ad avviare gli opportuni incontri e, qualora la parte invitata non vi aderisse, potrà richiedere al Comune la convocazione delle organizzazioni tutte e, qualora il comune non vi provveda entro 30 giorni, potrà convocare di propria iniziativa la riunione delle organizzazioni stesse.

4) Le organizzazioni firmatarie si impegnano a prestare assistenza alla stipulazione dei contratti ai sensi del presente accordo ed eventualmente a

Anlage C (*Anlage 6a*) oder derselben bindenden Vertragsvorlage in deutscher Sprache, (*Anlage 6b*) des vorliegenden Abkommens, ab.

* * *

KAPITEL IV

ÜBER-/RÜCKGABEPROTOKOLL

Um das Risiko eines Rechtsstreits bezüglich des Zustandes der Immobilie bei der Übergabe und der Rückgabe zu minimieren haben die unterzeichnenden Organisationen einverständlich eine Modell eines Protokolls in italienischer (*Anlage 7a*) oder in deutscher Sprache (*Anlage 7b*) erstellt, welches von den Vertragsparteien bei der Wohnungsübergabe und bei der Wohnungsrückgabe vervollständigt und unterzeichnet wird.

* * *

KAPITEL V

1) Dieses Abkommen, hinterlegt gemäß der Modalitäten des Art. 7, Komma 2 des M.D. 16.01.2017, hat eine Laufzeit von 5 Jahren ab dem 01.01.2019 und bleibt auch nach dieser Fälligkeit in Kraft, bis ein neues Abkommen abgeschlossen wird.

2) Die unterzeichnenden Parteien vereinbaren, dass das vorliegende Abkommen in gegenseitigem Einvernehmen jederzeit überarbeitet, abgeändert oder ergänzt werden kann, wenn das M.D. 16.01.2017 abgeändert werden sollte oder falls dies den Organisationen aufgrund veränderter Bedingungen des Marktes, der Rechtsvorschriften und der spezifischen Steuerbegünstigungen sowie der Besteuerung zweckdienlich erscheint.

3) In einem solchen Fall, sowie bei Fälligkeit dieses Abkommens, kann die unterzeichnende Organisation, welche eine Änderung oder ein neues Abkommen anstrebt, die andere Organisation einladen, um die notwendigen Treffen zu vereinbaren und, sofern die eingeladene Partei nicht zustimmen sollte, die Gemeinde mit der Einberufung aller Organisationen beauftragen; sollte die Gemeinde dieser Aufforderung nicht innerhalb von 30 Tagen nachkommen, kann die Partei selbst die Versammlung der Organisationen einberufen.

4) Die unterzeichnenden Organisationen verpflichten sich, Beistand bei der Abfassung der Mietverträge im Sinne des vorliegenden Abkommens zu leisten

controfirmare congiuntamente i contratti stessi.

5) L'attestazione prevista dagli artt. 1 comma 8, e 2 comma 8 e 3 comma 5, del D.M. 16.01.2017 è rilasciata da una organizzazione firmataria del presente accordo tramite la compilazione dell'allegato modello di attestazione in lingua italiana (*allegato 8a*) o in lingua tedesca (*allegato 8b*).

L'attestazione viene redatta sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali con relativa assunzione di responsabilità delle parti stesse sulla rispondenza dei dati dichiarati.

6) Le organizzazioni firmatarie si impegnano inoltre ad istituire a richiesta la Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale di cui all'art. 6 del D.M. 16.01.2017, secondo la procedura di cui all'allegato E) del D.M. 16.01.2017.

7) Le organizzazioni firmatarie del presente accordo si impegnano a non sottoscrivere altri accordi territoriali diversi dal presente.

8) Il presente accordo verrà depositato presso la segreteria del Comune di Bolzano e presso la Provincia autonoma dell'Alto Adige.

Allegati:

- 1) Planimetria del territorio comunale di Bolzano con individuazione delle aree;
- 2) Prospetto delle fasce di oscillazione del canone;
- 3a) Tabella di ripartizione degli oneri accessori in lingua italiana – D.M. 16.01.2017;
- 3b) Tabella di ripartizione degli oneri accessori in lingua tedesca – D.M. 16.01.2017;
- 3c) Tabella di ripartizione degli oneri accessori in lingua italiana - Bolzano;
- 3d) Tabella di ripartizione degli oneri accessori in lingua tedesca - Bolzano;
- 4a) Tipo di contratto per locazione abitativa agevolata in lingua italiana;
- 4b) Tipo di contratto per locazione abitativa agevolata in lingua tedesca;
- 5a) Tipo di contratto per locazione abitativa di natura transitoria in lingua italiana;
- 5b) Tipo di contratto per locazione abitativa di natura transitoria in lingua tedesca;
- 6a) Tipo di contratto per locazione abitativa per studenti universitari in lingua italiana;
- 6b) Tipo di contratto per locazione abitativa per studenti universitari in lingua tedesca;

und eventuell genannte Verträge gemeinsam gegenzuzeichnen.

5) Die Bescheinigung gemäß Art. 1, Absatz 8, und Art. 3, Absatz 5, des M.D. 16.01.2017 wird von einer der Unterzeichnerorganisationen dieses Abkommens durch das Ausfüllen des Bescheinigungsmodells in italienischer Sprache (*Anlage 8a*) oder in deutscher Sprache (*Anlage 8b*) ausgestellt.

Die Bescheinigung wird anhand der von den Vertragsparteien erklärten objektiven Elemente abgefasst. Die Vertragsparteien selbst übernehmen die volle Verantwortung bezüglich der Richtigkeit der erklärten Daten.

6) Die unterzeichnenden Organisationen verpflichten sich außerdem, auf Antrag die Kommission für außergerichtliche Verhandlungs- und Vergleichsverfahren gemäß Art. 6 des M.D. 16.01.2017, nach dem Verfahren gemäß der Anlage E) des M.D. 16.01.2017, einzuführen.

7) Die unterzeichnenden Organisationen verpflichten sich, keine anderen Gebietsabkommen, die sich vom gegenwärtigen unterscheiden, zu unterschreiben.

8) Das vorliegende Gebietsabkommen wird im Sekretariat der Gemeinde Bozen und in der autonomen Provinz Südtirol hinterlegt.

Anlagen:

- 1) Lageplan der Stadt Bozen mit Kennzeichnung der Zonen;
- 2) Auflistung der Schwankungsbereiche des Mietzinses;
- 3a) Aufteilungstabelle der Nebenspesen in italienischer Sprache – M.D. 16.01.2017;
- 3b) Aufteilungstabelle der Nebenspesen in deutscher Sprache – M.D. 16.01.2017;
- 3c) Aufteilungstabelle der Nebenspesen in italienischer Sprache - Bozen;
- 3d) Aufteilungstabelle der Nebenspesen in deutscher Sprache - Bozen;
- 4a) Standardvertrag für begünstigte Wohnungsvermietung in italienischer Sprache;
- 4b) Standardvertrag für begünstigte Wohnungsvermietung in deutscher Sprache;
- 5a) Standardvertrag für Wohnungsvermietung für Übergangszeit in italienischer Sprache;
- 5b) Standardvertrag für Wohnungsvermietung für Übergangszeit in deutscher Sprache;
- 6a) Standardvertrag für Wohnungsvermietung für Universitätsstudenten in italienischer Sprache;
- 6b) Standardvertrag für Wohnungsvermietung für Universitätsstudenten in deutscher Sprache;

Donatella Ceilho

- 7a) Verbale di consegna/riconsegna in lingua italiana;
- 7b) Verbale di consegna/riconsegna in lingua tedesca;
- 8a) Modello di attestazione in lingua italiana;
- 8b) Modello di attestazione in lingua tedesca.

- 7a) Über-/Rückgabeprotokoll in italienischer Sprache;
- 7b) Über-/Rückgabeprotokoll in deutscher Sprache;
- 8a) Bescheinigungsmodell in italienischer Sprache;
- 8b) Bescheinigungsmodell in deutscher Sprache.

Il presente accordo entra in vigore in data 01.01.2019.

Dieses Abkommen tritt am 01.01.2019 in Kraft.

Letto, confermato e sottoscritto in data 27.11.2018 dalle organizzazioni stipulanti l'accordo:

Gelesen, bestätigt und unterzeichnet am 27.11.2018 von den das Abkommen abschließenden Organisationen:

CONFEDILIZIA - Associazione della Proprietà Edilizia - APE - della provincia autonoma di Bolzano

CONFEDILIZIA - Verband der Hauseigentümer - VHE - der autonomen Provinz Bozen

CENTRO CASA - SÜDTIROLER MIETERSCHUTZ

CENTRO CASA - SÜDTIROLER MIETERSCHUTZ

Donatello Colfer

Donatello Colfer

Rando...

Rando...

[Signature]

[Signature]

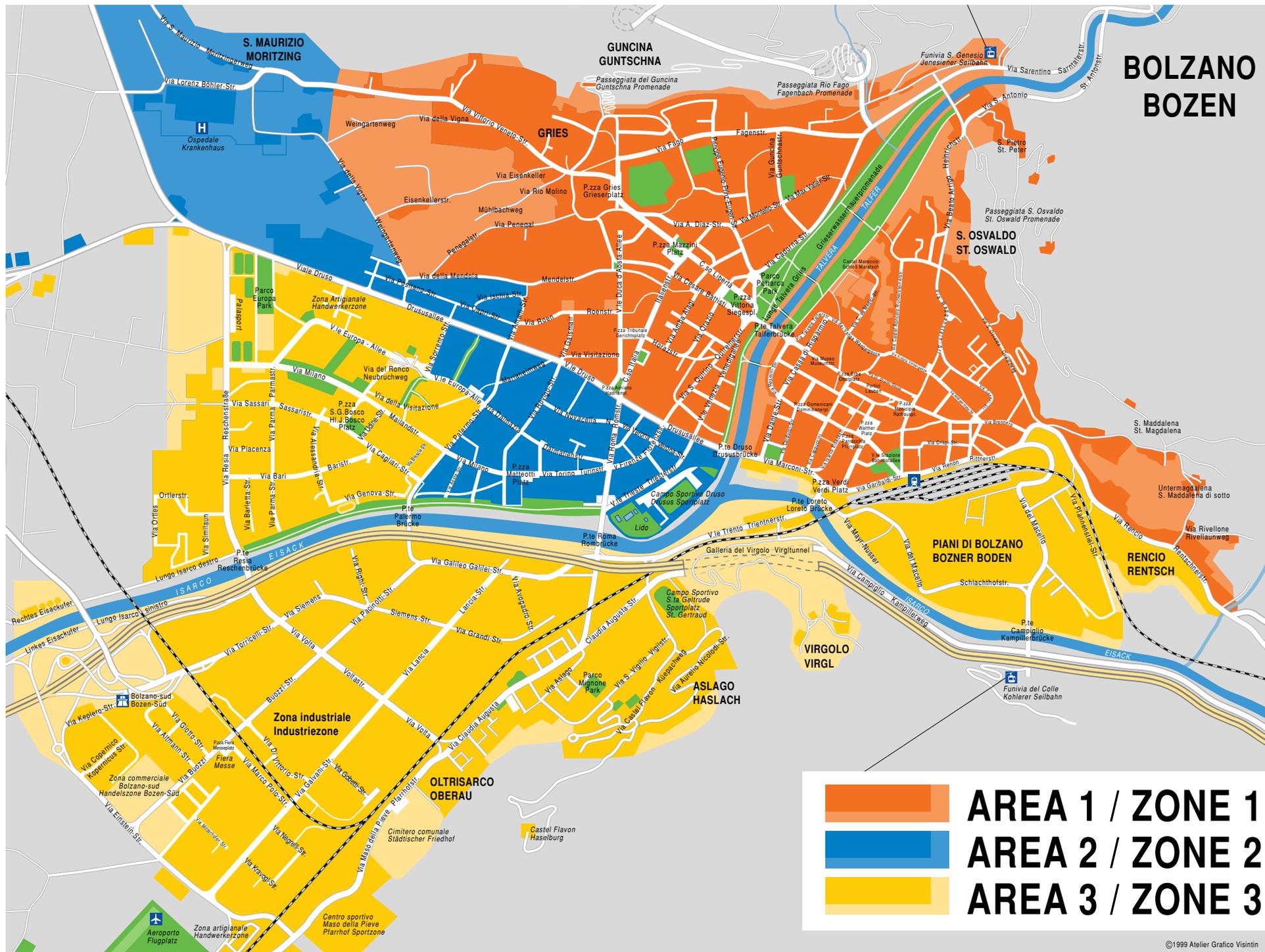
A questo Accordo hanno aderito le seguenti organizzazioni:

Diesem Abkommen haben sich folgende Organisationen angeschlossen:

.....
.....

.....
.....

BOLZANO BOZEN



PROSPETTO DELLE FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI
AUFLISTUNG DER SCHWANKUNGSBEREICHE DES MIETZINSES

		CONTRATTI AGEVOLATI				CONTRATTI TRANSITORI E PER STUDENTI UNIVERSITARI			
		BEGÜNSTIGTE MIETVERTRÄGE				VERTRÄGE FÜR ÜBERGANGSZEIT UND FÜR UNIVERSITÄTSSSTUDENTEN			
AREA ZONE	FASCIA BEREICH	MINIMO MINIMUM		MASSIMO MAXIMUM		MINIMO MINIMUM		MASSIMO MAXIMUM	
		in Euro per mq al mese in Euro je m ² pro Monat		in Euro per mq al mese in Euro je m ² pro Monat		in Euro per mq al mese in Euro je m ² pro Monat		in Euro per mq al mese in Euro je m ² pro Monat	
AREA 1 ZONE 1	1° FASCIA 1. BEREICH	Euro	4,50	Euro	8,55	Euro	5,40	Euro	10,26
	2° FASCIA 2. BEREICH	Euro	4,50	Euro	12,05	Euro	5,40	Euro	14,46
	3° FASCIA 3. BEREICH	Euro	4,50	Euro	13,25	Euro	5,40	Euro	15,90
AREA 2 ZONE 2	1° FASCIA 1. BEREICH	Euro	3,50	Euro	7,65	Euro	4,20	Euro	9,18
	2° FASCIA 2. BEREICH	Euro	3,50	Euro	11,15	Euro	4,20	Euro	13,38
	3° FASCIA 3. BEREICH	Euro	3,50	Euro	12,25	Euro	4,20	Euro	14,70
AREA 3 ZONE 3	1° FASCIA 1. BEREICH	Euro	2,50	Euro	6,75	Euro	3,00	Euro	8,10
	2° FASCIA 2. BEREICH	Euro	2,50	Euro	10,15	Euro	3,00	Euro	12,18
	3° FASCIA 3. BEREICH	Euro	2,50	Euro	11,15	Euro	3,00	Euro	13,38

TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

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, DI VIDEOSORVEGLIANZA 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
Installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza	L	
Manutenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza		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 CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE

DATI INFORMATIVI

Installazione, sostituzione o potenziamento dell' impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	L	
Manutenzione ordinaria dell' impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare		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, del cavo, dell' impianto citofonico e videocitofonico e dell' impianto individuale di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo e satellitare		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Manutenzione ordinaria dell' impianto di riscaldamento e condizionamento		C
Manutenzione straordinaria dell' impianto di riscaldamento e condizionamento	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.

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

Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti

C

Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva

C

Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori

L

Sacchi per la preraccolta dei rifiuti

C

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

C

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

RIPARTIZIONE DELLE SPESE TRA PROPRIETARIO E INQUILINO

La tabella indica come vanno ripartiti secondo equità (non, necessariamente, secondo legittimità) gli oneri accessori tra i soggetti interessati a servizi, prestazioni e altri tipi di spese. Per essere a ogni effetto vincolante, la tabella deve quindi essere richiamata nei singoli contratti di locazione stipulati ai sensi della Legge 9 dicembre 1998, n° 431, Art. 2, comma 1, in modo da superare ogni dubbio o falsa interpretazione.

Nei singoli contratti di locazione, per rendere vincolante la presente tabella (che è applicabile anche al di fuori della realtà condominiali) è sufficiente inserire nei contratti stessi la seguente clausola : "Per la ripartizione degli oneri accessori al presente contratto di locazione si fa rinvio alla *Tabella di ripartizione oneri accessori proprietario / conduttore concordata tra l'Associazione della Proprietà Edilizia - CONFEDILIZIA Sede di Bolzano, l'ANACI Sede provinciale di Bolzano, l'Unione commercio turismo servizi di Bolzano, Il Centro Tutela Consumatori Utenti della provincia di Bolzano ed il Centro Casa della Provincia di Bolzano e registrata a Bolzano - Atti privati al n. 712, serie 3, in data 20.02.2017 e presso la CCIAA di Bolzano.*"

Naturalmente sono possibili accordi nei quali questa suddivisione sia richiamata solo parzialmente : in questo caso bisognerà ricopiare a parte le voci che interessano, e allegare questo accordo speciale al contratto di locazione.

Attenzione : la lettera **P** indica che a pagare deve essere il proprietario, la **I** l'inquilino.

AMMINISTRAZIONE	
Depositi cauzionali per erogazione di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono, ecc.)	P
Assicurazione delle stabile, ivi compresi gli impianti	P
Cancelleria, copisteria, postali, bancarie, noleggio sala per riunioni	50%
Cancelleria, copisteria, postali e noleggio sala per riunioni, se trattasi di assemblee straordinarie convocate per iniziativa dei conduttori ; spese di fotocopia dei documenti giustificativi richiesti dal conduttore	I
Compenso all'amministratore del condominio per la gestione ordinaria	50%
Adempimenti fiscali ordinari del condominio sostituto d'imposta	50%
Adempimenti fiscali straordinari del condominio sostituto d'imposta	P
Tasse per occupazione temporanea di suolo pubblico e tributi in genere	P
Tassa per passo carraio	I
ASCENSORE	
Installazione	P
Sostituzione integrale dell'impianto	P
Manutenzione straordinaria compresa sostituzione motore, ammortizzatori, parti meccaniche, parti elettriche	P
Consumi forza motrice e illuminazione	I
Riparazione e manutenzione ordinaria della cabina, delle parti meccaniche, elettriche, dei dispositivi di chiusura, della pulsantiera, comprensive delle sostituzioni di piccola entità	I
Ispezione e collaudi periodici eseguiti da enti preposti	I
Adeguamento alle norme legislative	P
Manutenzione in abbonamento	I
Sostituzione delle funi in conseguenza all'uso	I

AUTOCLAVE	
Installazione e integrale rifacimento	P
Sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc.)	P
Consumi forza motrice	I
Collaudo, imposte e tasse di impianto	P
Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti	I
Riparazione e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso	I
Manutenzione in abbonamento	I
Ricarica pressione del serbatoio	I
Consumo acqua potabile e calda	I
Depurazione e decalcificazione	I
CANTINE (SPAZI DI DISIMPEGNO)	
Installazione impianto elettrico e suo rifacimento	P
Ordinaria manutenzione, sostituzione lampadine e riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo ecc.	I
Installazione impianto idrico e suo anche parziale rifacimento	P
Ordinaria manutenzione, riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, ecc.)	I
Sostituzione contatori divisionali e lavello	P
Servizio di disinfestazione : derattizzazione	I
Servizio di disinfestazione : deblattizzazione e disinfezione dei bidoni dell'immondizia	I
Consumi di energia elettrica ed acqua	I
Tinteggiatura pareti e soffitti	50%
Pulizia e relativi materiali d'uso	I
COPERTURE - LASTRICI - TERRAZZE A LIVELLO	
Rifacimento della struttura delle coperture, dei lastrici e delle terrazze a livello. Ivi compreso il manto	P
Manutenzione ordinaria, ripassatura e riparazione della copertura, dei lastrici e delle terrazze a livello	I
Rifacimento nei lastrici solari e nelle terrazze a livello del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione e spese per ulteriori lavori conseguenti	P
Sostituzione grondaie, converse, bandinelle, paraneve e pluviali	P
Ordinaria manutenzione, pulizia e verniciatura grondaie e sgombero neve nei lastrici e nelle terrazze agibili	I
Rifacimento camini	P
Pulizia e manutenzione ordinaria camini	I

Installazione parafulmine	P
CORSIE E RAMPE AUTORIMESSE	
Rifacimento delle pavimentazioni	P
Riparazione e manutenzione delle pavimentazioni	I
Installazione di apparecchiature automatiche e non automatiche per il comando di elementi di chiusura e di radiocomando	P
Riparazione degli automatismi di chiusura e di radiocomando, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità	I
Installazione e rifacimento di impianto elettrico d'illuminazione	P
Sostituzione di lampadine ; riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo	I
Installazione impianto idrico e suo anche parziale rifacimento	P
Ordinaria manutenzione, riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, ecc.)	I
Sostituzione contatori divisionali e livello	P
Installazione e sostituzione della segnaletica verticale	P
Realizzazione della segnaletica orizzontale	P
Manutenzione ordinaria della segnaletica	I
Sostituzione di elementi protettivi (guard-rail, parapetti, cavedi, ecc.)	P
Riparazione e verniciatura degli elementi protettivi (guard-rail, parapetti, cavedi, ecc.)	I
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo	P
Ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti	I
Consumi di energia elettrica, di acqua e lo smaltimento acqua, compreso il canone	I
Pulizia corsie e rampe, compresi i relativi materiali d'uso	I
Sgombero neve	I
Acquisto e spandimento sale	I
CORTILI E GIARDINI	
Installazione e sostituzione di recinzioni e di cancelli	P
Costruzione dei passi carrabili	P
Ordinaria manutenzione, riparazione e verniciatura dei cancelli e recinzione	I
Installazione e sostituzione di apparecchiature automatiche e non automatiche per il comando di elementi di chiusura e di radiocomando	P
Ordinaria manutenzione, riparazione degli automatismi di chiusura e di radiocomando, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità	I
Esecuzione di pavimentazione di cortili, marciapiedi e camminamenti in zone verdi eseguita con materiali di qualsiasi natura	P
Riparazione e verniciatura di attrezzature per stendere la biancheria	I

Installazione e sostituzione di attrezzature per stendere la biancheria	I
Realizzazione di segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto	P
Rifacimento periodico della segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto, in conseguenza dell'uso	I
Impianto arboreo ed erbaceo per le aree verdi, abbattimento alberi ad alto fusto	P
Acquisto attrezzature e macchine occorrenti per la manutenzione delle aree verdi	P
Riparazione delle attrezzature e delle macchine occorrenti per la manutenzione delle aree verdi, in conseguenza d'uso	I
Manutenzione delle aree verdi; taglio del tappeto erboso, potature, giardinaggio, innaffiamenti, acquisto concimi e antiparassitari, consumo d'acqua	I
Installazione e sostituzione di impianto di irrigazione e di attrezzature sportivo/ricreative (panchine, giochi per ragazzi, ecc.)	P
Riparazione dell'impianto di irrigazione e delle attrezzature sportivo/ricreative	I
Installazione impianto di illuminazione	P
Riparazione impianto di illuminazione, sostituzione lampadine	I
Consumi energia elettrica	I
Pulizia cortili e aree verdi : sgombero neve (compresi i relativi materiali d'uso)	I
FOGNATURE E SCARICHI	
Allacciamento rete comunale	P
Rifacimento anche non integrale della rete fognaria dal collettore urbano al fabbricato e all'interno del fabbricato stesso	P
Installazione sifone	P
Installazione e rifacimento delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilizie ivi compresi i pozzetti a sifone	P
Ordinaria manutenzione delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilizie ivi compresi i pozzetti a sifone	I
Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento elettrico della pompa	P
Riparazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto in conseguenza dell'uso (cuscinetti, paracqua, ecc.)	I
Ordinaria manutenzione pulizia, spurgo e disotturazione delle reti fognarie, delle colonne di scarico, dei relativi pozzetti e dei sifoni	I
IMPIANTO CENTRALIZZATO TV	
Installazione e sostituzione di impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali ed esteri	P
Ordinaria manutenzione e riparazione dell'impianto centralizzato TV per ricezioni di programmi nazionali ed esteri	I
Sostituzione cavi ed altri accessori anche per l'ampliamento della ricezione	P

IMPIANTI SPORTIVI (PISCINE, CAMPI DA TENNIS)	
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari)	I
Acqua, pulizia, depurazione, acquisto terra rossa, manutenzione, materiali, ecc.	I
Installazione e manutenzione straordinaria	P
PARETI ESTERNE	
Restauro integrale delle facciate	P
Rifacimento di intonaci, tinteggiature dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale	P
PORTIERATO E VIGILANZA	
Salario, tredicesima, ferie, accantonamento, liquidazione, indennità supplementari come da vigente contratto nazionale di lavoro dei portieri ed eventuali contratti integrativi provinciali, contributi previdenziali e assicurativi	I 90% P 10%
Costo dell'eventuale alloggio del portiere pari all'indennità sostitutiva prevista dal c.c.n.l.	I 90% P 10%
Indennità particolari come da contratto nazionale e accordi particolari	I 90% P 10%
1) compensi o indennità per: annaffiamento aiuole, giardini, fiori e piante	I
2) compensi o indennità per: rotazione sacchi e/o bidoni della spazzatura e loro eventuale trasporto dal piano cantina al piano stradale	I
3) compensi o indennità per: conduzioni impianto riscaldamento, condizionamento e acqua calda	I
Indumenti da lavoro portiere	I
Vigilanza notturna	I
PULIZIE E PRE-RACCOLTA RIFIUTI	
Acquisto attrezzature specifiche (lucidatrice, aspirapolvere, scale, ecc.)	P
Salario o compenso addetto pre-raccolta rifiuti	I
Contributi previdenziali e assicurativi addetto	I
Sacchi per pre-raccolta e acquisto materiale di pulizia	I
Pulizia e ordinaria manutenzione, derattizzazione e disinfestazione in genere dei locali legati alla raccolta immondizie	I
Tassa rifiuti	I

RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, CONDIZIONAMENTO	
Adeguamento dell'impianto di riscaldamento, produzione d'acqua calda e di condizionamento alle leggi e ai regolamenti in materia di prevenzione incendi, contenimento dei consumi o altro	P
Sostituzione di caldaia, bruciatore, cisterne e boyler	P
Installazione e sostituzione dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e di condizionamento	P
Sostituzione di apparecchiature o parti di esse per danno accidentale (valvole, pompe di circolazione, saracinesche, manometri, termometri, ecc.) limitatamente al danno accidentale	I
Riparazione di parti accessorie delle apparecchiature : valvole, pompe di circolazione, saracinesche, manometri, termometri, ecc. ; avvolgimento elettrico pompe, ecc.	I
Installazione e/o sostituzione apparecchi per la contabilizzazione del calore	P
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo ; acquisto estintori	P
Ricarica estintori; ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti; compresi costi relativi alla tenuta del libretto di centrale	I
Retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, ivi compresi gli oneri assicurativi previdenziali	I
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	I
Pulizia annuale dell'impianto per la messa a riposto stagionale : caldaie, bruciatori, canne fumarie, ecc.	I
Riparazione del rivestimento refrattario	I
Ricostruzione del predetto	P
Costi della fornitura del calore comprendenti consumo combustibile, assistenza tecnica all'impianto, forza motrice per il bruciatore, compenso a fuochista	I
Spese manutenzione e funzionamento dei depuratori d'acqua	I
Piccola manutenzione e pulizia filtri dell'impianto di condizionamento e di depurazione dell'acqua	I
Per l'impianto autonomo, manutenzione ordinaria e piccole riparazioni a : caldaia, bruciatore, tubazioni, radiatori, valvole e manopole, ecc.	I
Compenso a tecnici per "bilanciamento" dell'impianto termico	I
Tassa ASL verifica impianto	I
SCALE E ALTRI	
Ricostruzione struttura portante della scale, dei gradini e dei pavimenti di pianerottoli	P
Tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi il parapetto e il corrimano	50%
Fornitura e montaggio di armadietto per contatori (gas, luce, acqua) ; di contenitori per i bidoni immondizie ; di bacheca portatarghe	P
Riparazione, manutenzione dell'armadietto per contatori (gas, luce, acqua) ; di contenitori per i bidoni immondizie ; di bacheca portatarghe	I
Installazione di: impianto elettrico , suoneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, ecc.	P
Fornitura di guide e zerbini	I

Fornitura e montaggio di casellari postali	P
Riparazione di parti dell'impianto elettrico : soneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, compresi relais, elettroserrature e temporizzatori	I
Sostituzione predetti	P
Applicazione targhette nominative personali	I
Installazione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi	P
Riparazione e sostituzione di dispositivi automatici di chiusura e chiavi relative	I
Sostituzione dei vetri	I
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio comprese le relative spese di collaudo ; acquisto estintori	P
Ricarica degli estintori ; ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti	I
Installazione di portalampane, plafoniere e lampadari	P
Riparazione e sostituzione di portalampane, plafoniere, sostituzione lampadine e neon	I
Consumi energia elettrica	I
TRATTAMENTO DELLE ACQUE POTABILI	
Installazione di impianto di trattamento delle acque potabili (addolcimento, ecc.)	P
Riparazione e sostituzione di parti componenti l'impianto di trattamento delle acque potabili, necessaria in conseguenza all'uso	I
Consumo di sali, di resine, di forza motrice, ecc.	I
Retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto	I
IMPIANTO ELETTRICO	
Rifacimento integrale e riparazione straordinaria dell'impianto elettrico; cablaggio	P
Ordinaria manutenzione dell'impianto elettrico e sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi)	I

LOCAZIONE ABITATIVA

(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,

A) l'unità immobiliare posta in _____ via _____ n. ____ . piano ____ scala ____ int. ____ .. composta di n. ____ . vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) _____ .
non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in _____ via _____ n. ____ ... piano ____ scala ____ int. ____ .. composta di n. ____ . vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo (5) _____
non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

b) prestazione energetica:

c) sicurezza impianti

d) tabelle millesimali: proprietà _____ riscaldamento _____ . acqua _____ altre _____

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di _____ anni (6), dal _____ .. al _____ , e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, 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 riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato 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 disdetta 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 territoriale tra l'Associazione della Proprietà Edilizia - APE - della Provincia autonoma di Bolzano (CONFEDILIZIA) ed il Centro Casa - Bolzano (7) e depositato il _____ . presso il Comune di Bolzano, è convenuto in euro

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 del 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la cedolare secca per la durata dell'opzione. (8)

Articolo 3

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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 (9) del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. 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.

Eventuali altre forme di garanzia: (10)

Articolo 4

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D 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.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire 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 rendiconto dell'anno precedente (11). Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro salvo conguaglio (12).

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 documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (13)

Articolo 6

(Pagamento)

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.

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 e di comodato 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.

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, 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, ai sensi della normativa del d.lgs. n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

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 o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: ..

Articolo 14
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15
(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 (d.lgs. n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

Altre clausole: ..

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

Il locatore ..
Il conduttore ..

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 4 (Oneri accessori), 6 (Pagamento), 9 (Consegna), 10 (Modifiche e danni), 12 (Impianti), 13 (Accesso), 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 15 (Varie) del presente contratto.

Il locatore ũ ũ ũ ũ ũ ũ ũ ũ ũ ũ ũ ũ ũ ũ ũ
Il conduttore ũ ũ ũ ũ ũ ũ ũ ũ ũ ũ ũ ũ ũ ũ ũ

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. 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. 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) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di localarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(6) La durata minima è di anni tre.

(7) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).

(8) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto.

(9) Massimo tre mensilità.

(10) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.

(11) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della Legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione, sostitutiva dell'intero articolo:

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D 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. 431/98

- e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire 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, 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.

La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

(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,

A) l'unità immobiliare posta in _____ via _____ n. _____ piano _____ scala _____ int. _____ composta di n. _____ vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) _____ non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in _____ via _____ n. _____ piano _____ scala _____ int. _____ composta di n. _____ vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo (5) _____ non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

b) prestazione energetica:

c) sicurezza impianti

d) tabelle millesimali: proprietà _____ riscaldamento _____ acqua _____ altre _____

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di _____ mesi/giorni (6), dal _____ al _____, allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2

(Esigenza del locatore/conduttore) (4)

A) Il locatore/conduttore, 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 B - e dall'Accordo territoriale tra l'Associazione della Proprietà Edilizia - APE - della Provincia autonoma di Bolzano (CONFEDILIZIA) ed il Centro Casa - Bolzano depositato il _____ presso il Comune di Bolzano (7), dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto _____, e che documenta, in caso di durata superiore a 30 giorni, allegando _____

B) Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 4 del decreto Ministero delle infrastrutture e trasporti, ex art. 4 comma 2 legge 431/98, e dall'Accordo territoriale tra l'Associazione della Proprietà Edilizia - APE - della Provincia autonoma di Bolzano (CONFEDILIZIA) ed il Centro Casa - Bolzano, depositato il _____ presso il Comune di Bolzano (7), le parti concordano, assistite con il supporto, quanto al locatore dall'Associazione della Proprietà Edilizia - APE - della Provincia autonoma di Bolzano (CONFEDILIZIA) _____ in persona di _____ e quanto al conduttore dal Centro

Casa - Bolzano in persona di _____ che la presente locazione ha natura transitoria per il seguente motivo _____

(Il presente periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 3

(Inadempimento delle modalità di stipula)

Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula previste dall'art. 2, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del decreto dei Ministri delle infrastrutture e dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 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, senza giustificato motivo, 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.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

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)

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra l'Associazione della Proprietà Edilizia - APE - della Provincia autonoma di Bolzano (CONFEDILIZIA) ed il Centro Casa - Bolzano (7) e depositato il _____ presso il Comune di Bolzano, 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 periodo B non si applica nei contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 5

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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 (8), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della 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.

Eventuali altre forme di garanzia: _____ (9)

Articolo 6

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D 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 B.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire 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 rendiconto dell'anno precedente **(10)**.

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro ũ ũ ..).

Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro ũ ũ ũ ũ ũ salvo conguaglio **(11)**.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 7

(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 documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. **(12)**

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 8

(Pagamento)

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.

Articolo 9

(Uso)

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

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione e di comodato 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 10

(Recesso del conduttore)

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

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

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

della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 17 (*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 (d.lgs n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo di cui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole: _____ .

Letto, approvato e sottoscritto. Bolzano, li, _____ .

Il locatore _____

Il conduttore _____

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (Esigenza del locatore/conduttore), 3 (Cessazione delle condizioni di transitorietà), 4 (canone), 5 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 6 (Oneri accessori), 8 (Pagamento), 9 (Uso), 10 (Recesso del conduttore), 11 (Consegna), 12 (Modifiche e danni), 14 (Impianti), 15 (Accesso), 16 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 17 (Varie) del presente contratto.

Il locatore _____

Il conduttore _____

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. 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. 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) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di localarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(6) La durata massima è di mesi diciotto.

(7) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).

(8) Massimo tre mensilità.

(9) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.

(10) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della Legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione, sostitutiva dell'intero articolo:

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D 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. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire 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, 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.

La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

- a) spese generali
- b) spese ascensore
- c) spese riscaldamento
- d) spese condizionamento
- e)
- f)
- g)

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulta dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro ..., da corrispondere in

ŧ ŧ ŧ ŧ ,rate alle seguenti scadenze:
al ŧ ŧ ŧ ŧ euro ŧ ŧ ŧ ŧ
al ŧ ŧ ŧ ŧ euro ŧ ŧ ŧ ŧ
al ŧ ŧ ŧ ŧ euro ŧ ŧ ŧ ŧ
al ŧ ŧ ŧ ŧ euro ŧ ŧ ŧ ŧ
salvo conguaglio.

(11) Indicare: mensile, bimestrale, trimestrale, ecc.

(12) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3)

Il/La sig./soc. (1) _____ di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (3) _____ in persona di _____) concede in locazione

al/ alla sig. (2) _____ di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (4) _____ (assistito/a da (3) _____ in persona di _____), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in _____ via _____ n. _____ piano _____ scala _____ int. _____ composta di n. _____ vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) _____ non ammobiliata / ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in _____ via _____ n. _____ piano _____ scala _____ int. _____ composta di n. _____ vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo (6) _____ non ammobiliata / ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

b) prestazione energetica:

c) sicurezza impianti

d) tabelle millesimali: proprietà _____ riscaldamento _____ acqua _____ altre _____

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di _____ mesi (7), dal _____ al _____ Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno un mese e non oltre tre mesi prima della data di scadenza del contratto.

Articolo 2

(Natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra l'Associazione della Proprietà Edilizia "APE" della Provincia autonoma di Bolzano (CONFEDILIZIA) ed il Centro Casa "Bolzano, depositato il _____ presso il Comune _____ di Bolzano, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile frequentando il corso di studi di _____ presso la Libera Università di Bolzano (8).

Articolo 3

(Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra l'Associazione della Proprietà Edilizia "APE" della Provincia autonoma di Bolzano (CONFEDILIZIA) ed il Centro Casa "Bolzano (7) e depositato il _____ presso il Comune _____ di Bolzano, 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 500.000 ciascuna, alle seguenti date: 5/1/2000 ... (5)

Articolo 4

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (5) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro 500.000 .. pari a 500.000 mensilità del canone (10), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della 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. Eventuali altre forme di garanzia: 500.000 (11)

Articolo 5

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D 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 C.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire 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 rendiconto dell'anno precedente (12).

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro 500 ..).

Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro 500.000 salvo conguaglio (13).

Articolo 6

(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 documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (14)

Articolo 7

(Pagamento)

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.

Articolo 8

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 14
(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 o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: _____ .

Articolo 15
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

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 (d.lgs n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo di cui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole: _____ .

Letto, approvato e sottoscritto. Bolzano, li, _____ .

Il locatore _____

Il conduttore _____

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (Natura transitoria), 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 5 (Oneri accessori), 7 (Pagamento), 10 (Consegna), 11 (Modifiche e danni), 13 (Impianti), 14 (Accesso), 15



VERBALE DI

CONSEGNA APPARTAMENTO

Con la presente i sottoscritti _____
 _____ (locatore) e _____
 _____ (conduttore), in seguito a sopralluogo
 congiunto, attestano reciprocamente, a futura memoria, le caratteristiche e le
 dotazioni dell'immobile sito in _____, Via
 _____ n. _____, piano _____, interno _____,
 oggetto del contratto di locazione stipulato in data _____
 L'appartamento è composto da : _____

 e prevede l'uso esclusivo delle seguenti pertinenze: _____

L'immobile viene consegnato:

- pulito: SI NO
- tinteggiato SI NO

Lo stato generale è da considerarsi _____

Nello specifico:

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI in _____ stato

INFISSI in _____ stato

TERMOSIFONI (n. _____) in _____ stato

PRESE LUCE E TV funzionanti

CAMPANELLO ESTERNO funzionante

CITOFONO funzionante

CASSETTA POSTA con serratura funzionante

La lettura contatori evidenzia la seguente numerazione:

Si riporta di seguito l'inventario dettagliato degli arredi e delle dotazioni
 presenti nell'immobile:

INGRESSO: _____

tutto in _____ condizioni.

CUCINA: _____

tutto in _____ condizioni.

SOGGIORNO: _____

tutto in _____ condizioni.

CAMERA 1: _____

tutto in _____ condizioni.

CAMERA 2: _____

tutto in _____ condizioni.

BAGNO: _____

tutto in _____ condizioni.

RICONSEGNA APPARTAMENTO

Con riferimento al contratto di locazione stipulato tra i sottoscritti
 _____ (locatore) e
 _____ (conduttore)
 per l'immobile sito in _____, Via
 _____ n. _____, piano _____, interno _____, viene
 effettuato in data odierna sopralluogo congiunto dell'immobile, al fine di
 verificarne lo stato e procedere alla restituzione delle chiavi e
 rispettivamente alla restituzione del deposito cauzionale eventualmente
 versato dal conduttore all'atto della stipula.

L'immobile viene riconsegnato:

- pulito: SI NO
- tinteggiato SI NO

Lo stato generale è da considerarsi _____

Nello specifico:

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI in _____ stato

INFISSI in _____ stato

TERMOSIFONI (n. _____) in _____ stato

PRESE LUCE E TV funzionanti

CAMPANELLO ESTERNO funzionante

CITOFONO funzionante

CASSETTA POSTA con serratura funzionante

La lettura contatori evidenzia la seguente numerazione:

Si riporta di seguito l'inventario dettagliato degli arredi e delle dotazioni
 presenti nell'immobile:

INGRESSO: _____

tutto in _____ condizioni.

CUCINA: _____

tutto in _____ condizioni.

SOGGIORNO: _____

tutto in _____ condizioni.

CAMERA 1: _____

tutto in _____ condizioni.

CAMERA 2: _____

tutto in _____ condizioni.

BAGNO: _____

tutto in _____ condizioni.

Si allega documentazione

- fotografica: SI NO

- video: SI NO

A sopralluogo effettuato il locatore consegna al conduttore le chiavi dell'immobile di seguito specificate, dichiarando di non trattenerne copia:

n. _____ chiavi del portone

n. _____ chiavi della porta d'entrata

n. _____ chiavi delle porte interne

n. _____ chiavi della cantina

n. _____ chiavi/telecomando del garage

n. _____ chiavi della cassetta della posta

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo e data _____

Il locatore _____

Il conduttore _____

Si allega documentazione

- fotografica: SI NO

- video: SI NO

A sopralluogo effettuato il conduttore in data odierna riconsegna l'appartamento al locatore e riconsegna al locatore le chiavi dell'immobile di seguito specificate, dichiarando di non trattenerne copia:

n. _____ chiavi del portone

n. _____ chiavi della porta d'entrata

n. _____ chiavi delle porte interne

n. _____ chiavi della cantina

n. _____ chiavi/telecomando del garage

n. _____ chiavi della cassetta della posta

Ciò considerato, in merito alla restituzione del deposito cauzionale le parti concordano quanto segue: - (*barrare una delle opzioni*)

Non avendo riscontrato alcun deterioramento ulteriore rispetto a quello dovuto al normale uso ed essendo stati interamente pagati i canoni e rimborsate le spese accessorie sino ad oggi, il locatore restituisce al conduttore l'intero deposito cauzionale, comprensivo degli interessi legali maturati, per un totale di Euro _____, ed il conduttore ne dà liberatoria ricevuta.

Avendo riscontrato i danni di seguito elencati, il deposito cauzionale viene decurtato, a titolo di risarcimento danno ed a saldo del conguaglio spese accessorie, forfettariamente concordate ad oggi, della somma forfettaria concordata in Euro _____,

Fermo restando quanto sopra espresso le parti rilasciano ampia ed incondizionata dichiarazione liberatoria.

Avendo riscontrato i danni di seguito elencati, il locatore si impegna a presentare al conduttore, che, all'uopo, fornisce il nuovo indirizzo in _____, Via _____, regolare preventivo/fattura relativi ai lavori di ripristino entro _____ giorni dalla firma della presente. Il deposito cauzionale verrà restituito entro quella data, decurtato delle somme corrispondenti, nonché dell'eventuale conguaglio delle spese accessorie ad oggi, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni.

Avendo riscontrato i danni di seguito elencati, il conduttore si impegna ad effettuare a propria cura e spese i lavori di ripristino entro _____ giorni. Viene quindi fissato un ulteriore sopralluogo per il _____ per una nuova verifica congiunta dello stato dell'alloggio.

DANNI RISCONTRATI:

a. _____

b. _____

c. _____

d. _____

Non c'è accordo tra le parti, per cui facendo salvo ogni reciproco diritto, le chiavi: *vengono consegnate.*

non vengono consegnate.

Luogo e data _____

Il locatore _____

Il conduttore _____

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/1/2017

Il/la _____, firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di BOLZANO, depositato il _____, in persona del Signor _____,

PREMESSO CHE

il/la Signor/a _____, C.F.: _____, residente a _____ in Via/P.za _____ n. _____, nella qualità di locatore/conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito a _____ in Via/P.za _____ n. _____, piano _____, int. _____, con contratto stipulato con il/la Signor/a _____, C.F.: _____, residente a _____ in Via/P.za _____ n. _____, il _____ e decorrenza il _____, (registrato il _____ al n. _____ presso l'Agenzia delle Entrate Bolzano/in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti), dichiarando di aver utilizzato il tipo di contratto allegato all'Accordo territoriale di cui sopra e di non aver apportato modifiche allo stesso, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/1/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi:

SUPERFICI LOCATE:

Superficie interna appartamento	mq
Garage	mq
Posto auto esclusivo	mq
Verde esclusivo	mq
Balcone e/o terrazza	mq
Cantina e/o soffitta	mq

ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI:

posto auto in comune	autorimessa o posto auto esclusivo
ulteriore autorimessa e/o ulteriore posto auto esclusivo	cortile non adibito a parcheggio e/o giardino
soffitta o cantina	presenza di balcone o terrazza inferiore a 10 mq
presenza di balcone o terrazza di almeno 10 mq	ascensore
cucina abitabile di almeno 10 mq	area verde esclusiva
doppi servizi	collegamento antenna satellitare
impianto fisso di condizionamento d'aria o sistema di ventilazione controllata	immobile con meno di 9 unità per scala
finestre con vetri isolanti	porta di sicurezza e/o antifurto

MOBILIO:

alloggio completamente arredato	alloggio parzialmente arredato	alloggio vuoto
---------------------------------	--------------------------------	----------------

VETUSTÀ:

abitazione <u>mai integralmente restaurata</u> nei 40 anni precedenti la data di stipulazione del contratto di locazione	abitazione integralmente restaurata nei 40 anni precedenti la data di stipulazione del contratto di locazione
--	---

CONDIZIONI PARTICOLARI:

manca assoluta di riscaldamento	appartamento sito al piano terra senza giardino esclusivo
appartamento sito al piano interrato	appartamento sito oltre il 2° piano senza ascensore
assenza di soffitta e cantina	
sito in edificio CASA CLIMA A o superiore	sito in edificio CASA CLIMA B

Tutto ciò premesso, il/la _____, come sopra rappresentata, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di BOLZANO, depositato in data ũ ũ ũ ũ .

Il dichiarante

p. _____

_____ Bolzano, li _____