

DT 5/3/99

ACCORDO TERRITORIALE Per i Comuni della Provincia di Ascoli Piceno

In attuazione della Legge 9 dicembre 1998, n. 431,
Decreto Ministro dei lavori Pubblici 5 marzo 1999

Fra le seguenti **Organizzazioni della Proprietà Edilizia**:

CONFEDILIZIA nelle persone di GENTILI ANTONIO e DOMENICO SANTONI
UPPI in persona di CLAUDIO MANNOCCCHI
ASPPI in persona di RENZO PACCAPELO e PIERLEONI PAOLO
APPC nelle persone di CLAUDIO MONTEROTTI e MARCELLO PETRUCCI

e le **Organizzazioni Sindacali degli Inquilini**

SUNIA in persona di ANTONIO FICCADENTI
SICET nelle persone di GIANLUCA BELFIORE, GIUSEPPE FRATALOCCHI e LUIGI BAIOCCHI
UNIAT in persona di ROMOLO BALDASSARRI

si conviene e stipula quanto segue:

PREMESSA

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali da inserire nel presente Accordo, in riferimento all'art. 2 - comma 3 - della legge 431/98, che tengano conto della specificità del mercato abitativo nell'area e, nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge, si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

- Favorire l'allargamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni per i settori sociali che attualmente ne sono esclusi.
- Avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione, incentivandone la trasformazione in nuovi contratti.
- Ricondurre alla legalità il mercato degli affitti laddove è sommerso e irregolare.
- Avviare con l'UTE di Ascoli Piceno, l'Amministrazione Comunale di San Benedetto Tr. e con i Comuni della Provincia di Ascoli Piceno, un confronto periodico sulla revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe di estimo anche per una più adeguata valutazione dei canoni controllati, delle imposizioni fiscali e delle agevolazioni fiscali previste per tali canoni.
- Sollecitare il Comune di San Benedetto Tr. ed i restanti Comuni della Provincia affinché realizzino, nei limiti della loro piena autonomia amministrativa e compatibilmente con gli equilibri del bilancio, una *rimodulazione delle aliquote ICI*, così come previsto dalla legge 431/98, al fine di incentivare la stipula dei contratti conformi al presente Accordo.

La struttura del presente Accordo Territoriale, ad eccezione dei riferimenti relativi alla "zonizzazione", ai "valori di mercato nelle singole fasce di oscillazione dei canoni" ed alla riduzione percentuale dei canoni controllati rispetto ai primi, è dalle parti ritenuta valida ed essenziale, per tutti i comuni della Provincia di Ascoli Piceno.

A) CONTRATTI AGEVOLATI (art. 2, comma 3, legge 431/98 e art. 1 DM. 5.3.99)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in oggetto è costituito dal territorio amministrativo del Comune di San Benedetto Tr.

1. Ripartizione del Territorio in Zone Omogenee.

Il territorio del Comune, non avendo ancora approvato un progetto per la revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo – come previsto dal DPR 23 marzo 1998, n. 138 – acquisite le informazioni concernenti la delimitazione delle zone ai fini dell'equo/canone, viene suddiviso in 4 "Zone Omogenee":

- 1) Zona di pregio (zona mare);
- 2) Zona centrale;
- 3) Zona semicentrale;
- 4) Zona periferica - Zona agricola;

così come definite e delimitate dalla delibera del Comune di San Benedetto Tr. n. del per l'applicazione del DPR 23 marzo 1998, n. 138 che si allega in copia (Allegato 1 – Planimetrie e stradario).

Si esclude la designazione della Zona di Degrado in quanto i piani di recupero amministrativi o di iniziativa privata hanno – nel tempo decorso – eliminata detta zonizzazione. Pertanto le aree a suo tempo definite tali, andranno considerate parte integrante della Zona – tra quelle sopra elencate – relativamente più prossima per vicinanza ed affinità.

2. Fasce di oscillazione dei canoni.

I valori tabulari per la determinazione dei canoni minimi e massimi per le zone suddette vengono stabiliti così come da Allegato 2, espressi in £. a mq/annue ed in £. a mq/mensili

a) Valore unitario per collocazione nelle sub-fasce

Il canone di locazione, di ogni singola unità immobiliare, è determinato dalle parti all'interno della fascia di oscillazione di cui all'Allegato 2 e sulla base degli elementi oggettivi di cui all'Allegato 3.

b) Superficie convenzionale dell'alloggio

I metri quadrati utili dell'unità immobiliare sono calcolati sulla base della sua superficie convenzionale (legge n. 392/78).

In merito alla determinazione della superficie convenzionale e delle caratteristiche dell'alloggio, ai fini della determinazione del canone, verrà steso un Verbale di Consegnà dell'Immobile tra le parti le quali, sottoscrivendolo in forma congiunta, se ne assumono la totale responsabilità, esonerando le Organizzazioni Sindacali eventualmente intervenute da ogni responsabilità.

3. Correttivi da applicarsi per la determinazione del canone alla tipologia dell'immobile.

a) Alloggi collocati in fabbricati intensivi (condomini composti di oltre 8 alloggi):

il canone sarà individuato all'interno di una oscillazione della sub/fascia individuata nei valori massimi e minimi
ridotta di un importo pari al 10%;

b) Alloggi da considerarsi come villini (categoria A/7):

il canone sarà individuato all'interno di una oscillazione della sub/fascia individuata nei valori massimi e minimi
aumentata di un importo pari al 10%;



c) Vetustà

Relativamente all'anno di costruzione o di completa ristrutturazione (o restauro, come documentabile da apposita concessione edilizia) si applicheranno i seguenti coefficienti alla sub/fascia individuata nei valori minimi e massimi:

- fino al 1945
- dal 1946 al 1960
- dal 1961 al 1976
- dal 1977 al 1990
- dal 1991 in poi

una riduzione pari al 30%;
 una riduzione pari al 20%;
 una riduzione pari al 10%;
 una riduzione pari al 5%;
 nessuna variazione.

d) Mobilio

Per alloggi parzialmente o interamente ammobiliati - di cui si allega l'inventario sottoscritto tra le parti - si può applicare una maggiorazione alla sub/fascia individuata nei valori minimi e massimi in proporzione alla quantità di mobili consegnati e per un incremento non superiore al 25%;

e) Durate contrattuali superiori al minimo previsto di 3 anni

La sub/fascia individuata nei valori minimi e massimi può essere incrementata nelle seguenti misure:

- Per contratti della durata di 4 + 2 di eventuale proroga un aumento del 4%;
- Per contratti della durata di 5 + 2 di eventuale proroga un aumento del 5%;
- Per contratti della durata di 6 + 2 di eventuale proroga un aumento del 7%.

f) Carenza di elementi essenziali

La sub/fascia individuata nei valori minimi e massimi sarà ridotta nelle seguenti misure:

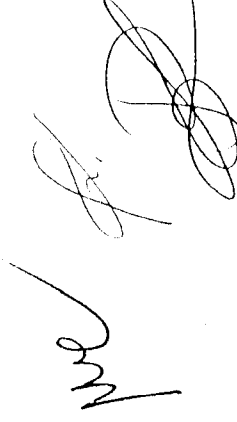
- Assenza di servizi igienici all'interno dell'abitazione una riduzione pari al 30%;
- Mancato allacciamento alla rete fognante una riduzione pari al 8%;
- Mancanza di impianto di riscaldamento mediante elementi fissi in tutti i vani (ad eccezione di ripostigli e similari) una riduzione pari al 10%.

4. Canoni di locazione controllati

I canoni di locazione controllati per il territorio comunale di San Benedetto Tr. dovranno attenersi nell'ambito delle sub/fasce individuate nell'allegato 2 di seguito riportato.

Le parti concorderanno poi il relativo canone tenendo conto di quanto previsto dall'art.1, comma 4, del D.M. 5 marzo 1999 e, in particolare, dello stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero immobile. Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 2, comma 3, della legge 431/98, le parti potranno valersi esclusivamente del "Contratto tipo locale" convenuto nel presente Accordo, in conformità al modello di contratto di cui all'Allegato A, del D.M. 5 marzo 1999, recante - come col presente Accordo formalmente si conviene - le modalità di eventuale aggiornamento del canone, nella misura massima annuale del 75% della variazione Istat, con la formula "sarà/non sarà aggiornato".

Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano l'allegata Tabella (Allegato 4).



B) CONTRATTI PER USO TRANSITORIO (art. 5, comma 1, legge 431/98 e art. 2 D.M. 5.3.99)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in oggetto è costituito dal territorio amministrativo di i Comuni della Provincia di Ascoli Piceno.

Ai fini dell'art.2, comma 4, D.M. 5 marzo 1999, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati, sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati, per le zone del solo Comune di **San Benedetto Tr.**

Per i contratti in oggetto – per i quali le Organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima Tabella degli oneri accessori di cui all'allegato 4 – vengono individuati le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

Fattispecie di esigenze dei proprietari:

- 1) Quando il proprietario ha esigenza di adibire (entro diciotto mesi) l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:
 - Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - Matrimonio dei figli o di altri componenti dello stesso nucleo familiare contraente;
 - Rientro dall'estero o da altra città di provenienza;
 - Destinazione dell'immobile ad uso proprio o dei figli per ragioni di studio documentabili, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
 - Destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori a seguito di cessazione del rapporto di lavoro – già nota al momento della stipula della locazione – che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;
 - Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata sul contratto.

Le esigenze del locatore vanno confermate tramite Racc.ta A.R. prima della scadenza del contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori:

- 2) Quando il conduttore ha una esigenza transitoria collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata sul contratto, quali ad esempio
 - Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - Contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
 - Assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio, che si rende disponibile entro 18 mesi, dimostrato con regolare compromesso;
 - Iscrizione a corsi di studio o formazione professionale di durata certa e documentabile;
 - Vicinanza momentanea a parenti bisognosi non autosufficienti e documentabile con Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà.

Il locatore od il conduttore, in base al Decreto citato, che abbia necessità di stipulare un contratto transitorio, deve provare la stessa necessità di transitorietà allegando l'apposita documentazione al contratto.

Per le locazioni da stipulare in applicazione all'art. 5, comma 1, della legge 431/98, le parti potranno valersi esclusivamente del "Contratto tipo locale" convenuto nel presente Accordo, in conformità al modello di contratto di cui all'Allegato B, del D.M. 5 marzo 1999.

ALLEGATO

Parte integrante dell'Accordo

Allegato 1**Zone Omogenee**

Così come definite e delimitate dalla delibera del Comune di San Benedetto Tr. n. del per l'applicazione del D.P.R. 23.3.'98 n. 138.

Allegato 2**Fasce/subfasce di oscillazione dei canoni di affitto****Zona pregio (zona mare)**

Superficie	Fascia minima Lire/mq. mensile	Fascia media Lire/mq. mensile	Fascia massima Lire/mq. mensile
Fin a 50	10.000	15.000	20.000
da 51 a 100	8.000	10.000	12.000
oltre 100	5.500	7.000	10.000

Zona centrale

Superficie	Fascia minima Lire/mq. Mensile	Fascia media Lire/mq. mensile	Fascia massima Lire/mq. mensile
Fin a 50	5.000	8.000	10.000
da 51 a 100	4.000	6.800	9.000
oltre 100	3.500	5.500	8.000

Zona di Degradato
Si considerano in fase di recupero e si omettono.

Zona Semicentrale

Superficie	Fascia minima Lire/mq. Mensile	Fascia media Lire/mq. mensile	Fascia massima Lire/mq. mensile
Fin a 50	7.500	9.000	10.500
da 51 a 100	6.000	7.500	9.000
oltre 100	5.000	6.500	8.000

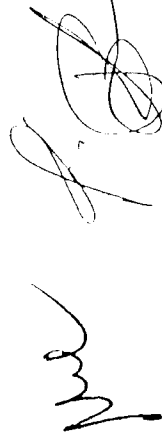
Zona di Degradato
Si considerano in fase di recupero e si omettono.

Zona Periferica - Agricola

Superficie	Fascia minima Lire/mq. Mensile	Fascia media Lire/mq. mensile	Fascia massima Lire/mq. mensile
Fin a 50	5.000	6.000	7.000
da 51 a 100	4.500	5.500	6.500
oltre 100	4.000	5.000	6.000

Zona di Degradato
Si considerano in fase di recupero e si omettono.

Subfasce da utilizzare nella individuazione del Canone Effettivo secondo il numero degli Elementi Qualificanti e le modalità descritti nell'Allegato 3

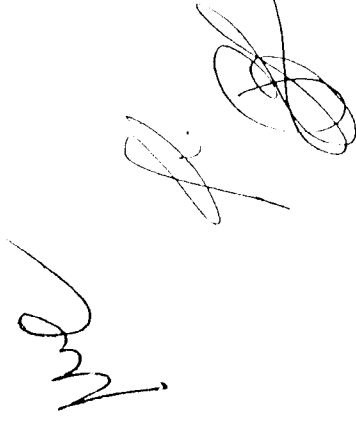


*Allegato 3***Elementi qualificanti per la determinazione del Canone Effettivo**

All'interno delle fasce di oscillazione del canale agevolato si tiene conto dei seguenti elementi qualificanti:

- 1) autorimessa singola;
- 2) posto auto coperto;
- 3) posto auto scoperto;
- 4) bagno interno completo (water, bidè, lavabo, vasca o doccia);
- 5) cucina abitabile con finestra (min. 10 mq.)
- 6) sottotetto, soffitta o cantina;
- 7) terrazza o balcone;
- 8) isolamento termico;
- 9) impianti di risparmio energetico;
- 10) superamento delle barriere architettoniche;
- 11) ascensore (per le unità immobiliari dal 3° piano fuori terra);
- 12) giardino privato;
- 13) ulteriore posto auto, oltre il primo;
- 14) impianto di condizionamento;
- 15) impianto sportivo di pertinenza;
- 16) edificio con portiere;
- 17) doppi servizi;
- 18) impianto antifurto;
- 19) impianti tecnologici (luce, gas, sollevamento, riscaldamento, etc.) a norma di legge.

Le parti contraenti individueranno la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella subfascia di competenza sulla base della presenza nell'immobile stesso di: almeno 13 elementi caratterizzanti per la fascia massima; almeno 7 elementi caratterizzanti per la fascia media; resta collocato l'immobile nella fascia minima quando siano presenti meno di 7 elementi.




Allegato 4

Tabella delle spese condominiali e degli oneri accessori

TABELLA ONERI ACCESSORI

CONCORDATA TRA CONFEDILIZIA E SUNIA-SICET-UNIAT

AMMINISTRAZIONE	RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile	Conduttore
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	Locatore
ASCENSORE	RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	Conduttore
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	Locatore
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	Locatore
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione	Conduttore
Tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio	Locatore
Ispezioni e collaudi	Conduttore
AUTOCLAVE	RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	Locatore
Manutenzione ordinaria	Conduttore
Imposte e tasse di impianto	Locatore
Forza motrice	Conduttore
Ricarico pressione del serbatoio	Conduttore
Ispezioni, collaudi e lettura contatori	Conduttore




IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI	RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	Locatore
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione	Conduttore
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	Locatore
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme	Conduttore
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	Locatore
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni	Conduttore
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	Locatore
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	Conduttore

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA	RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE
Installazione e sostituzione degli impianti	Locatore
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	Locatore
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario	Conduttore
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale	Conduttore
Letture dei contatori	Conduttore
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	Conduttore

IMPIANTI SPORTIVI	RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE
Installazione e manutenzione straordinaria	Locatore
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari, ecc.)	Conduttore
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)	Conduttore

IMPIANTO ANTINCENDIO	RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE
Installazione e sostituzione dell'impianto	Locatore
Acquisti degli estintori	Locatore
Manutenzione ordinaria	Conduttore
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	Conduttore



IMPIANTO TELEVISIVO		RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato		Locatore
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato		Conduttore
PARTI COMUNI		
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE		
Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico		Locatore
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico		Conduttore
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari		Locatore
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari		Conduttore
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura		Locatore
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti		Conduttore
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere		Locatore
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		Conduttore
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		Conduttore
Installazione e sostituzione di serrature		Locatore
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati		Conduttore
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		Locatore
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		Conduttore
PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO		
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE		
Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti		Locatore
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		Conduttore
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		Conduttore
Rifacimento di chiavi e serrature		Conduttore
Tinteggiatura di pareti		Conduttore
Sostituzione di vetri		Conduttore
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico		Conduttore
Verniciatura di opere in legno e metallo		Conduttore
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento		Locatore

PORTIERATO	RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE
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.	10% Locatore 90% Conduttore
Materiale per le pulizie	Conduttore
Eventuale alloggio del portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista nel c.c.n.l.).	10% Locatore 90% Conduttore
Manutenzione ordinaria della guardiola	10% Locatore 90% Conduttore
Manutenzione ordinaria della guardiola	10% Locatore 90% Conduttore
Manutenzione straordinaria della guardiola	Locatore
PULIZIA	RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE
Spese per l'assunzione dell'addetto	Locatore
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.	Conduttore
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	Locatore
Spese per le pulizie appaltate a ditta	Conduttore
Materiale per le pulizie	Conduttore
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	Locatore
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia	Conduttore
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie	Conduttore
Disinfezione di bidoni e contenitori di rifiuti	Conduttore
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva	Conduttore
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	Locatore
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti	Conduttore
SGOMBERO NEVE	RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE
Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso	Conduttore

Per le voci non concordate nella presente tabella si rinvia alle norme di legge vigenti e agli usi locali.

Roma, li 28 gennaio 1999

Allegati "A" e "B" Contratti Tipo previsti dal D.M. 5 marzo 1999

Allegato A

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

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

Il/la sig./soc. _____, di seguito denominato/a locatore, con Cod. Fisc. _____ e residente in _____ via _____ n. _____ (assistito/a da _____ in persona di _____)

Concede

in locazione/all'a sig. _____ di seguito denominato/a conduttore identificato/a mediante _____ (assistito/a da _____ in persona di _____) che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via _____ n. civico _____ - piano _____, scala _____, int. _____ - composto di n. _____ vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, altro da indicare _____ posto macchina in non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI.

Proprietà, riscaldamento, acqua, altre.

Comunicazione ex art. 8, terzo comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 353
(convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359).

Codice fiscale del locatore _____ estremi catastali
identificativi dell'unità immobiliare _____
Documentazione amministrativa e tecnica: Sicurezza impianti Certificato di collaudo
 certificazione energetica.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) il contratto è stipulato per la durata di anni _____ (_____) dal _____ al _____ e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'art. 3.

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

Nel caso in cui il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di



locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito;

2) il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima;

3) l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi;

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

4) il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'accordo definito tra _____ e _____ (prov. _____) depositato in data _____ presso il comune di _____ (prov. _____) è convenuto in lire _____ (_____) pari a € _____ che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero in n. _____ rate mensili eguali anticipate di lire _____ ciascuna, scadenti il _____.

Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri:

secondo quanto stabilito dall'allegato 2 dell'accordo territoriale ovvero del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici di concerto con il Ministro delle Finanze di cui all'art. 4, comma 3, legge n. 431/1998.

Il canone sarà/non sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata che comunque non potrà superare il 75% della variazione Istat;

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

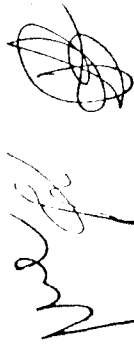
6) il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione;

7) il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.

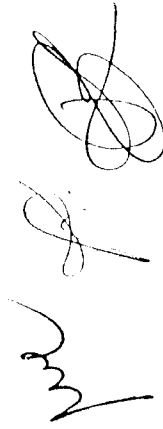
È in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 del codice civile di quanto segue ovvero come da allegato verbale di consegna;

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



- 9) il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli dalla presenza dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi;
- 10) a garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di lire/euro pari a _____ mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.
Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
- Altre forme di garanzia**
- 11) per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della «Tabella oneri accessori» allegata all'accordo di cui al punto 4).
- In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni.
Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del novanta per cento.
Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta.
Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali.
In una col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente;
- 12) il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.
Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.
Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori;
- 13) il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza - autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge;
- 14) nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità _____



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

~~16) il locatore concede/o non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392;~~

17) le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto;

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

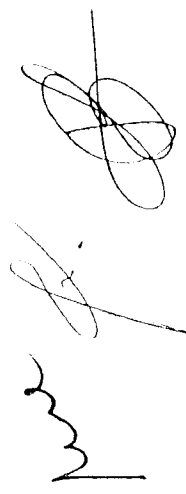
19) qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto;

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

21) per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla convenzione nazionale di cui all'art. 4, comma 1, della legge n. 431/1998, al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici di concerto con il Ministro delle Finanze di cui all'art. 4, comma 2, della legge n. 431/1998 del, _____ all'accordo di cui al punto 4) (eventualmente al decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'art. 4, comma 3, della legge n. 431/98, emanato il _____), alle disposizioni del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali;

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

23) altre pattuizioni
Letto, approvato e sottoscritto, li



Il locatore _____ Il conduttore _____

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 7), 9), 10), 11), 12), 15), 20), 21), 22) e 23).

Il locatore _____ Il conduttore _____

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza

[1] Per le persone fisiche, riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale.

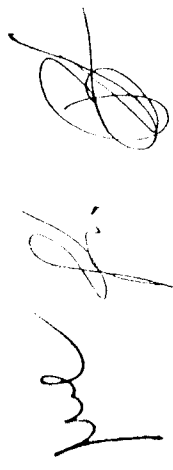
Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita Iva, numero iscrizione tribunale nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.

[2] Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191.

Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n. 286/1998.

[3] Assistenza facoltativa.

[4] La durata minima è di anni tre.



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA

(ai sensi dell'art. 5, comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n. 431)

Il/la sig./soc. [1] _____ di seguito denominato/a locatore
 (assistito/a da [3] _____ in persona _____
 _____ di _____)

Concede in locazione

al/alla sig. [1] _____ di seguito denominato/a conduttore
 identificato/a mediante [2] _____ (assistito/a da [3]
 _____ in persona _____) che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta
 in via _____ n. civico _____ - piano _____, scala _____, int. _____
 - composto di n. _____ vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori
 (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. (indicare
 quali) non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI.

Proprietà, riscaldamento, acqua, altre.

Comunicazione ex art. 8, terzo comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 353 (convertito dalla
 legge 8 agosto 1992, n. 359).

Codice fiscale del locatore _____ estremi catastali identificativi
 dell'unità immobiliare _____

Documentazione:

- amministrativa e tecnica
- sicurezza impianti
- certificato di collaudo
- certificazione energetica

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) il contratto è stipulato per la durata di mesi [4] _____ dal _____ al _____
 allorché, fatto salvo quanto previsto dal punto 2), cesserà senza bisogno di disdetta alcuna, e il
 locatore nel rispetto di quanto previsto dalla convenzionazionale firmata in data, _____
 dall'art. _____ del Decreto del Ministro dei lavori pubblici e di concerto con il Ministro delle
 Finanze, n. _____ del _____ dall'art. _____ dell'accordo tra _____
 _____ e _____ depositato il presso il
 comune di il _____ dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto;

2) il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi dell'evento e della dichiarazione che ha
 giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata a r da
 inviarsi al conduttore nel termine di _____ giorni prima della scadenza del contratto.

In caso di mancato invio della lettera ovvero di venir meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto si intende ricondotto alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, della legge n. 431/1998.

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

3) ai sensi di quanto previsto dall'art. dell'accordo di cui al punto 1) le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente di _____ mesi per il seguente motivo _____ che documenta allegando al presente contratto;

4) nel caso previsto dall'art. 2, il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almenoprima;

5) l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi;

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

6) il conduttore non potrà sub-locare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto;

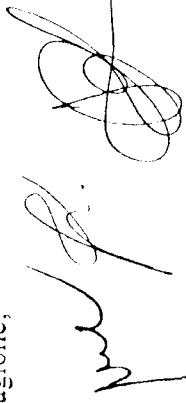
7) il canone annuo di locazione è stabilito in lire _____ (_____) pari a € _____, ovvero (per le 11 aree metropolitane, nei comuni con essi confinanti e nei comuni capoluogo di provincia), secondo quanto stabilito dall'accordo di cui al punto 1) è convenuto in lire _____ (_____) pari a € _____, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero in n. _____ rate eguali anticipate di lire _____ ciascuna, scadenti il _____.

Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri:

secondo quanto stabilito dall'allegato 2 dell'accordo territoriale ovvero del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici di concerto con il Ministro delle Finanze di cui all'art. 4, comma 3, legge n. 431/1998.

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

9) il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione;



10) il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode.

~~Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.~~

È in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 del codice civile di quanto segue, ovvero come da allegato verbale di consegna;

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

12) il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli dalla presenza dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi;

13) a garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di lire _____ (_____) pari a € _____ mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.

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

Altre forme di garanzia;

14) per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della «Tabella oneri accessori» allegata all'accordo di cui al punto 1). In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni.

Le spese per il servizio di portineria, ove istituito saranno a carico del conduttore nella misura del novanta per cento.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta.

Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei

criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali.

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

15) il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condòmini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori;

- 16) il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore - in caso di inosservanza - autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve eccezioni di legge;
- 17) nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata il conduttore dovrà onsentire la visita all'unità immobiliare unavolta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità.;
- 18) il locatore concede/o non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392;
- 19) le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.
Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che hanno prestato assistenza per la stipula del presente contratto;
- 20) a tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del comune ove è situato l'immobile locato;
- 21) qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto;
- 22) il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675);
- 23) per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla convenzione nazionale ex art. 4, comma 1, legge n. 431/1998 del, al decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'art. 4, comma 2, della legge n. 431/1998 del, all'accordo di cui al punto 1) (eventualmente al decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'art. 4, comma 3, della legge n. 431/1998, emanato il _____), alle disposizioni del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali;
- 24) Ciascuna delle parti potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una **Commissione di Conciliazione stragiudiziale** formata, quanto a due componenti - scelti fra gli appartenenti alle rispettive Organizzazioni firmatarie dell'accordo di cui trattasi - sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto ad un terzo - che svolgerà eventualmente funzioni di Presidente -, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati



gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta-giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino alla nuova variazione.

25) altre pattuizioni

Letto, approvato e sottoscritto, li

Il locatore _____

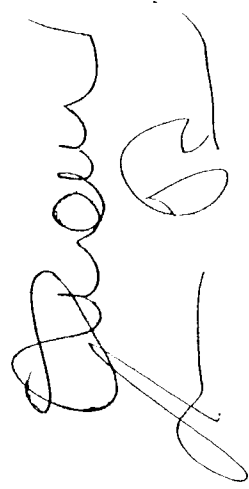
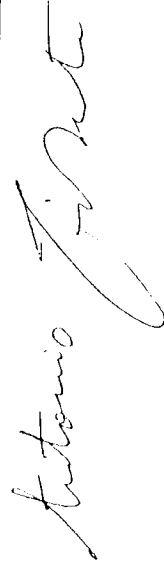
Il conduttore _____

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

Il locatore _____

Il conduttore _____

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza

[1] Per le persone fisiche, riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale.

Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita Iva, numero iscrizione tribunale nonché

nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.

[2] Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n. 286/1998.

[3] Assistenza facoltativa.

[4] La durata minima è di mesi uno e quella massima è di mesi diciotto.

