



COMUNE DI "ALPIGNANO" ACCORDO TERRITORIALE

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N° 4
E DEL DECRETO MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI
30 DICEMBRE 2002



Fra le seguenti organizzazioni:

Confedilizia- APE -Torino in persona di ERASMO BAZZETTI

UPPI in persona di CIPRESSO ROBERTO

UNIONCASA in persona di BUTTAJOLO V. TO

CONFAPPI in persona di IURATA ERIC

ASPPI in persona di MANFREDI SALVATORE

APPC in persona di SILVIO D'ALOISIO SILVIO D'ALAINO

AIIESEC in persona di _____

ANPE (FERPROPRIETA') in persona di Dr. Maurizio Ferrero

SUNIA in persona di EDUARDO ROBERTI (Comune di Stranleghe)

SICET in persona di BARATA GIOVANNI

UNIAT in persona di LUGHEZZANI FLAVIO ERNESTO

ASIA in persona di _____

ANIAT - CONIA in persona di RUBINI MARIO

SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO
Via Pedemonte 43 - 10122 TORINO
Telefono 011.543.693

e con l'intervento - per la parte relativa ai contratti di locazione di natura transitoria
afferenti agli studenti universitari - anche delle seguenti organizzazioni:
Ente Regionale per il diritto allo studio universitario via Madama Cristina 83, Torino
Associazione Fuori sede, nella persona di Federico Laface, Via S. Ottavio 20, Torino
L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dai
territori amministrativi del Comune di Alpignano.

Constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Alpignano di tutte le Associazioni,
organizzazioni ed enti operativi sul Territorio;
Accertate le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone catastali;
Esaminate ed acquisite le indicazioni di cui al DM 30/12/2002
si conviene e stipula quanto *infra*.

Collegho 21/10/2007
AS APC
UNIAT 10/5
[Handwritten signatures and initials]

CAPITOLO I
CONTRATTI AGEVOLATI
(ART.2, COMMA 3, L. 431/98 E ART. 1 D.M. 30.12.2002)

A) CIRCA LE AREE:

- A-1) Si Individuano le seguenti aree: **Zona "A" - Zona "B"**

aventi caratteristiche omogenee (per valori di mercato; dotazioni infrastrutturali; trasporti pubblici; verde pubblico; servizi scolastici e sanitari. attrezzature commerciali eccetera; tipi edilizi, come meglio e delimitate in elaborato cartografico che si allega come parte integrante al presente accordo (allegato 1). Il confine, tra le due zone, è determinato in base all'elenco delle vie perimetrali indicato nella legenda della planimetria.

B) CIRCA I VALORI DEL CANONE:

B-1) convengono di determinare (con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee) per ognuna delle suddette aree come individuate in cartografia, i valori minimi e massimi del canone, espressi in Euro mensili per ogni metro quadro utile, come da tabelle riepilogative (allegato 2 con relative sub-fasce per ogni area) che si allegano come parte integrante al presente accordo.

Tali valori sono stati determinati, per quanto possa occorrere, fatte anche le opportune valutazioni in merito:

- alle attuali condizioni locali del mercato degli affitti;
- ai canoni di locazione in generale correnti su piazza;
- alla complessità e difficoltà di individuare in concreto marcate differenze tra le specifiche aree individuate, stante una certa omogeneità su piazza dei valori locativi;
- alle agevolazioni fiscali, come ad oggi specificamente esistenti (a favore del locatore e del conduttore, ciascuno per quanto di sua competenza), introdotte da tale normativa per le parti contrattuali private che intendano ricorrere alla contrattazione del «secondo canale» (previsto dall'art. 2, comma 3 legge 431/98);
- al fatto che pare opportuno, nello spirito della riforma, individuare per ogni area le relative sub-fasce di oscillazione dei valori individuando elementi oggettivi di riferimento.

B-2) convengono che il canone di locazione, come definito dalle parti private contrattuali ai sensi del presente accordo, venga aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente; l'aggiornamento decorrerà a seguito di richiesta con lettera raccomandata.

B-3) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in euro a mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza.

B-4) Convengono di applicare al Locatore l'agevolazione ICI prevista per le unità immobiliari locate in base al presente patto alla data di sottoscrizione, e mantenerla invariata per tutta la durata della stessa.

C) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

C-1) si ritiene opportuno definire convenzionalmente, per quanto occorrere possa, il concetto di metro quadro utile; ciò per un'avvertita e diffusa esigenza di chiarezza delle future parti contrattuali private. A tal fine le parti hanno concordato di calcolare al 100% i metri relativi alle abitazioni; all'80% i metri relativi ai box; al 25% cantine, soffitte, balconi e terrazze.

Misurazioni nette da muri (la metratura deve intendersi complessiva dell'alloggio e accessori, box, cantine, soffitte, ecc.).

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature with 'AS' and '2' in the center, and several other signatures on the right.

C-2) Si reputa oltremodo opportuno invitare le parti private contrattuali ad indicare espressamente in contratto la misura dei metri quadri utili attribuiti all'unità immobiliare oggetto del singolo contratto nonché il valore applicato per singolo metro quadro utile: ciò al fine di chiarezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso. Una variazione della superficie utile dell'unità immobiliare difforme in più o in meno del 4% di quelle indicate in contratto, non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto.

D) CIRCA LA DURATA CONTRATTUALE E GLI AUMENTI DI CANONE:

D-1) Convengono di prevedere che le parti contrattuali private possano stabilire durate contrattuali di 3, 4, 5 o 6 anni, prorogabili di 2 anni ai sensi dell'art. 2, comma 5, della L. 431/1998.

E) CIRCA LE RIPARAZIONI:

E-1) convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella "oneri accessori" che si allega come parte integrante del presente (allegato 5). In ogni caso saranno interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento.

F) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

F-1) Convengono di definire il contratto tipo sulla base del modello allegato al D.M. 30-12-2002 (allegato A)

A collection of handwritten signatures and initials in black and blue ink, scattered across the lower right portion of the page. The signatures vary in style, with some being more legible and others being more stylized or scribbled.

**CAPITOLO II -Contratti per gli usi transitori abitativi previsti
art. 5 comma 1, legge 431/98 e dall'art. 2 del D.M. 30.12.2002.**

* * *

Premesso:

- Che la Legge 9 dicembre 1998. n. 431 (in particolare l'art.5), come attuata dal D.M. 30.12.2002, in particolare l'art. 2 prevede:
- Che i contratti di locazione abitativi di natura transitoria di cui all'articolo 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, abbiano durata non Inferiore a un mese e non superiore a diciotto Mesi;
- Che tali contratti siano stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e dei conduttori per fattispecie da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini.

A) CIRCA LE ESIGENZE DEI PROPRIETARI E DEI CONDUTTORI PER FATTISPECIE DA INDIVIDUARSI NELLA CONTRATTAZIONE TERRITORIALE:

A-1) individuano, anche considerate esigenze, usi, consuetudini locali, le particolari esigenze (delle quali - si specifica - è sufficiente la sussistenza di una delle sotto indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti) come da seguente elenco delle varie fattispecie:

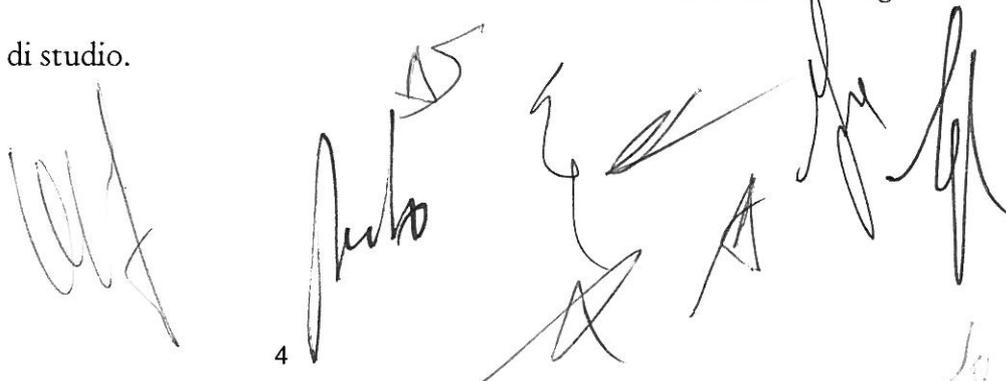
A-2) Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro diciotto mesi l'immobile

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- Matrimonio e/o convivenza;
- Matrimonio dei figli;
- Separazione propria o dei figli;
- Rientro dall'estero;
- Attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Comune per la ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo;
- Intende destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, ad uso del coniuge, dei genitori, dei figli, dei parenti fino al secondo grado, indicando l'esatta motivazione della stipula contrattuale.



A-3) Quando l'inquilino ha esigenza di un contratto transitorio per motivi di:

- Trasferimento momentaneo della sede di lavoro;
- Contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
- Assegnazione alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi dimostrato con compromesso regolarmente registrato;
- Vicinanza momentanea a parenti bisognosi;
- Uso seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa nello stesso comune o in comune confinante, con certificazione contrattuale, o rogito notarile;
- Per esigenze di ricerca e di studio.



A-4) Convengono che il contratto tipo definito a livello locale debba prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore o del conduttore i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa - tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza nel termine stabilito nel contratto e che qualora il locatore non adempia a questo onere

contrattuale oppure siano venute meno le cause della transitorietà il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, ovvero in caso di mancato utilizzo dell'immobile rilasciato un risarcimento pari a 36 mensilità.

A-5) Si dà atto che l'esigenza transitoria del conduttore debba essere provata con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto.

B) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

B-1) convengono di definire il contratto tipo, sulla base del modello allegato al D.M. 30.12.2002 (precisamente allegato B) e comunque sulla base degli elementi e condizioni egualmente previsti dal detto D.M. - Si allega il contratto tipo al presente accordo (allegato B).

C) CIRCA LE AREE:

C-1) si richiamano integralmente le aree del capitolo I, come da allegato 1.

D) CIRCA I VALORI DEL CANONE:

D-1) si richiama integralmente quanto previsto al capitolo I (allegato 3), con i valori minimi e massimi previsti per ogni area con relative sub-fasce.

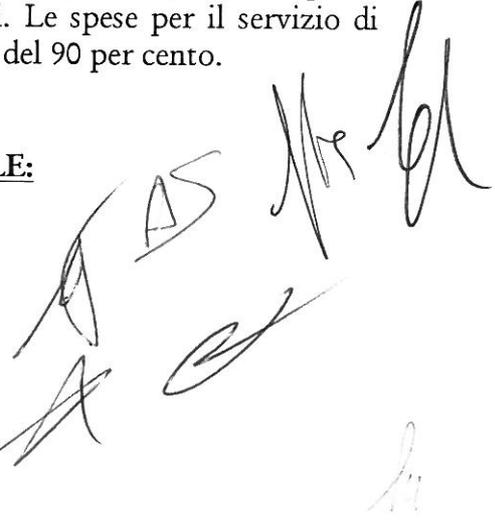
D-2) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in Euro ad anno per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza. Il valore sarà aumentato del 15% qualora l'immobile abbia ammobiliato almeno la cucina e la camera da letto.

E) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE:

E-1) si richiamano, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, la tabella "oneri accessori" allegata (come allegato 5) al capitolo I°. In ogni caso saranno interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento.

F) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

F-1) si richiama integralmente quanto esposto al capitolo I.



CAPITOLO -III-
(Contratti per soddisfare esigenze abitative di Studenti Universitari.)
art. 5, commi 2 e 3, legge 431/98 - D.M. 30-12-2002

Premesso :

- **Che** nei Comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, nonché nei comuni limitrofi, gli accordi territoriali (secondo il disposto dell'art. 5 comma 2 e 3 del D.M. 30-12-2002) devono prevedere particolari contratti tipo per soddisfare le esigenze degli studenti universitari fuori sede e che tale tipologia contrattuale è utilizzata esclusivamente qualora l'inquilino sia iscritto a un corso di laurea in un Comune diverso da quello di residenza (da specificare nel contratto).

- **Che** alle trattative sono stati invitati:

- ENTE REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO, via Madama Cristina, 83, Torino;
- ASSOCIAZIONE INTERNAZIONALE DEGLI STUDENTI IN SCIENZE ECONOMICHE E COMMERCIALI (AIESEC), C.so Unione Sovietica, 218/bis, Torino;
- AUSF-ASSOCIAZIONE UNIVERSITARIA STUDENTI FORESTALI, via Leonardo da Vinci, 44, Torino.

Al fine di partecipare al presente accordo, oltre alle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, anche le aziende per il diritto allo studio, le associazioni degli studenti, le cooperative ed enti non lucrativi del settore, quali operanti nell'ambito locale.

A) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

A-1) convengono di definire il contratto tipo sulla base del modello allegato al D.M. 30.12.2002 (precisamente allegato C) e comunque sulla base degli elementi e condizioni egualmente previsti dal detto D.M. - si allega il contratto tipo al presente accordo (allegato C). Nella parte descrittiva dovrà contenere tutti gli elementi e i riferimenti relativi alla iscrizione al corso universitario del conduttore.

B) CIRCA LE AREE:

B-1) si richiamano integralmente le aree del capitolo I°, come da allegato 1.

C) CIRCA I VALORI DEL CANONE:

C-1) Si richiama integralmente quanto previsto al capitolo I° (allegato 4). con i valori minimi e massimi previsti per ogni area con relative sub-fasce. Il valore è calcolato senza mobilio.

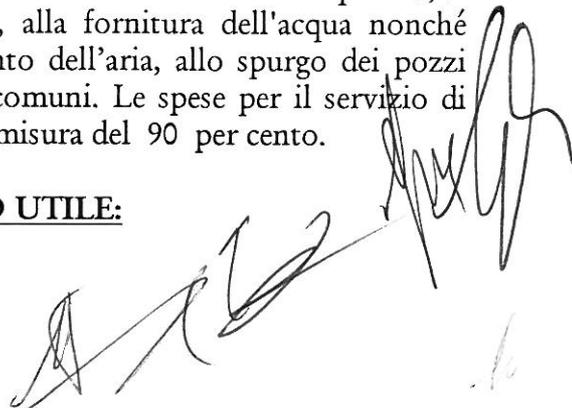
C-2) convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in Euro mensili per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza.

C) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE:

D-1) richiamano, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, la tabella "oneri accessori" allegata al presente accordo (come allegato 5) al capitolo I. In ogni caso saranno interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento.

E) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

E-1) si richiama integralmente quanto esposto al capitolo 1°.



CAPITOLO - IV -
**(- Commissioni di conciliazione - accordi con altri Enti - revisione
accordo e canoni - certificazioni congruità - comunicazioni ICI -
- allegati al presente accordo.)**

LA COMMISSIONE CONCILIATIVA STRAGIUDIZIALE FACOLTATIVA:

Convengono che ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta interpretazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi - sulla base delle destinazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo - che svolgerà eventualmente funzioni di presidente -, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. Tale commissione non esclude la normale competenza dell'autorità giudiziaria.

In caso di variazione annuale in misura superiore al 10 % in diminuzione o in aumento 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 sopraindicati, la quale determinerà nel termine perentorio di 90 giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione. La commissione prima della decisione della nuova determinazione del canone, non può sospendere il pagamento del canone pattuito delle parti.

La commissione conciliatrice sarà regolamentata in via di massima come da allegato (allegato 7).

ACCORDI CON ALTRI ENTI:

Per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici od individuali detentori di grandi proprietà immobiliari, ecc.. i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per aree omogenee come sopra indicate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi locali tra la proprietà, assistita -a sua richiesta- dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali.

Per gli enti previdenziali pubblici, si procede con accordi integrativi locali, anche in relazione a quanto previsto dal decreto legislativo n° 104/96: i canoni relativi a tale comparto sono determinati in base alle aree omogenee ed agli elementi individuati negli accordi locali. Gli accordi integrativi saranno conclusi tra la proprietà, assistita -a sua richiesta - dall'organizzazione sindacale dei proprietari della stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori, rappresentative dell'inquinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali.

Gli accordi definiti in sede locale possono stabilire durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge. In questo caso gli accordi locali individuano le relative misure di aumento dei valori minimo e massimo delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee.

Negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in Euro/mq utile o, eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori ed altro.



7

REVISIONE ACCORDO:

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di Convenzione nazionale e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune deliberi aliquote ICI specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente Accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della L. 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione o quando lo si ritenga necessario.

REVISIONE CANONI:

Le Associazioni firmatarie il presente accordo territoriale convengono che nel caso di sensibile variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della firma del presente accordo su iniziativa anche di una delle parti le stesse si convocheranno per discutere i parametri utili per la definizione dei canoni dei nuovi contratti di locazione e di quelli già firmati, al momento del loro rinnovo trascorsi i tre anni di durata previsti dalla legge.

CERTIFICAZIONE DEI PARAMETRI:

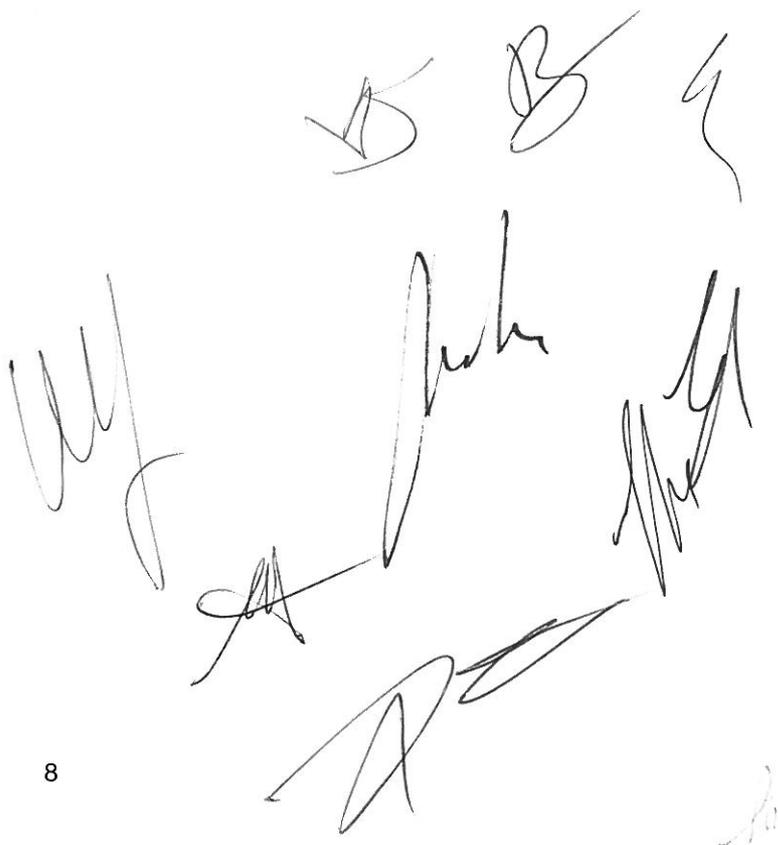
Le Associazioni potranno sottoscrivere certificazioni di congruità. (vedi allegato 6).

COMUNICAZIONE ICI

Si rammenta al Locatore l'obbligo, previsto al punto 3) della deliberazione di C.C. n. 32 del 19/03/2008 relativa all'Imposta Comunale sugli immobili e alla determinazione delle aliquote e delle detrazioni per l'anno 2008, di presentare copia del contratto di locazione con gli estremi della relativa registrazione, entro il termine previsto per la presentazione delle dichiarazioni ICI.

Si allegano, come parte integrante del presente accordo territoriale:

- 1) Cartografia con individuazione delle Zone
- 2) tabella riepilogativa (per ogni Zona) dei valori minimi e massimi dei canoni, espressi in euro per ogni metro quadrato utile
- 3) tabella per contratti di locazione transitoria
- 4) tabella per contratti per soddisfare esigenze abitative per studenti universitari
- 5) tabella ripartizione oneri accessori
- 6) certificazione di congruità
- 7) domanda di conciliazione
- 8) D.M. 30-12-2002 e relativi allegati



ELENCO VIE ZONE OMOGENEE - ZONA "A" - LEGGE 431/1998 E S.M.I.

Denominazione	Tipologia	Denominazione	Tipologia
D. CHIESA	VIA	ROBOTTI	PIAZZA
RIVERA	STRADA	BELLAGARDA	VIA
ALMESE	VIA	BONESCHI	VIA
PARROCCHIA	PIAZZA	MARCONI	VIA
RIBERI	PIAZZA	GUIDO ROSSA	PIAZZA
MATTEOTTI	VIA	MUSSINO LUIGI	VIA
MARIETTI	VIA	PEROTTI	VIA
PARROCCHIA	VIA	MODENA	VIA
PROVANA	VIA	MANTOVA	VIA
VITT.VENETO	PIAZZA	PHILIPS	VIA
MAZZINI	VIA	BELLINI	VIA
SOMMEILLER	VIA	VERDI	VIA
TORINO 1° TRATTO	C.SO	VIVALDI	VIA
ARBARELLO	VIA	LEONCAVALLO	VIA
ARNO'	VIA	PIEMONTE	VIA
CRUTO	VIA	LOMBARDIA	VIA
PIANEZZA	VIA	VALLE	VIA
ROMA	VIA	ARBARELLO DES	VIA
1° MAGGIO	VIA	TORINO 2° TRAT	C.SO
1° MAGGIO	PIAZZA	MURIALDO	VIA
REVELLI	VIA	VENETO	VIA
RIBERI	VIA	FERNA	VIA
VITTORIA	VIALE	PRIVATA	VIA
CADUTI	PIAZZA	CADUTI LIBERTA' SIN	VIA
PRIVATA 1° TRATTO	VIA	ROSSINI	VIA
PRIVATA 2° TRATTO	VIA	CAVOUR	VIA
FONTAINE	VIA	1^ PRIVATA	VIA
PAVIA	VIA	2^ PRIVATA	VIA
C. BATTISTI	VIA	LANZO	VIA
DELU'	VIA	CERVINO	VIA
DONIZETTI	VIA	MONVISO	VIA
GARIBALDI	VIA	VITT VENETO	PIAZZA
CACCIA	VICOLO	VAL DELLA TORRE	VIA
MANGATERA	VICOLO	CASELETTE	VIA
PROVANA	VIA	BARDONECCHIA	VIA
MUSSINO	VIA	SANTA MARIA	VIA
CAVOUR	VIA	PRIVATA	VIA
XI FEBBRAIO	VIA	DIECI MARTIRI	VIA
F. BARACCA	VIA		
E. TOTI	VIA		
CAFASSE	VIA		
MONTEBELLO	VIA		
FIANO	VIA		
BRIONE	VIA		
ARBARELLO SIN	VIA		

Handwritten signatures and marks on the right side of the page, including a large signature at the top right and several smaller initials and scribbles below it.

Handwritten notes at the bottom of the page, including the number '40' and several large, stylized scribbles.

**TABELLA VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE
ESPRESSI IN Euro MENSILI AL METRO QUADRATO UTILE**

Particolari dotazioni dell'unità immobiliare

1. presenza di 1 autorimessa singola o posto auto coperto			
2. presenza di 1 cantina o sottotetto o soffitta			
3. presenza di impianto di riscaldamento			
4. presenza di ascensore per le unità oltre il 2° piano (3° fuori terra)			
5. presenza di area verde di pertinenza ai condomini			
6. presenza di posto auto scoperto			
7. presenza di impianto di condizionamento			
8. presenza di doppi servizi			
9. presenza di allacciamenti alla rete gas			
10. presenza di porta blindata			
11. presenza di doppi vetri			
12. presenza di servizio interno (vasca da bagno o doccia - w.c. - lavabo - bidet)			
13. presenza all'interno dell'alloggio di mobilio completo con cucina, frigorifero e lavatrice			
CONTRATTO 3 + 2			
	PRESENZA DI ALMENO 6 ELEMENTI	PRESENZA DI 5 ELEMENTI	PRESENZA DA 0 a 4 ELEMENTI
ZONA	<i>1 sub</i>	<i>2 sub</i>	<i>3 sub</i>
ZONA "A"	4,80 - 3,00	4,30 - 2,40	4,00 - 2,00
ZONA "B"	3,50 - 3,00	3,20 - 2,40	3,00 - 2,00
CONTRATTO 4 + 2			
	PRESENZA DI ALMENO 6 ELEMENTI	PRESENZA DI 5 ELEMENTI	PRESENZA DA 0 a 4 ELEMENTI
ZONA	<i>1 sub</i>	<i>2 sub</i>	<i>3 sub</i>
ZONA "A"	4,90 - 3,00	4,40 - 2,40	4,10 - 2,00
ZONA "B"	3,60 - 3,00	3,30 - 2,40	3,10 - 2,00
CONTRATTO 5 + 2			
	PRESENZA DI ALMENO 6 ELEMENTI	PRESENZA DI 5 ELEMENTI	PRESENZA DA 0 a 4 ELEMENTI
ZONA	<i>1 sub</i>	<i>2 sub</i>	<i>3 sub</i>
ZONA "A"	5,00 - 3,00	4,50 - 2,40	4,20 - 2,00
ZONA "B"	3,70 - 3,00	3,40 - 2,40	3,20 - 2,00
CONTRATTO 6 + 2			
	PRESENZA DI ALMENO 6 ELEMENTI	PRESENZA DI 5 ELEMENTI	PRESENZA DA 0 a 4 ELEMENTI
ZONA	<i>1 sub</i>	<i>2 sub</i>	<i>3 sub</i>
ZONA "A"	5,10 - 3,00	4,60 - 2,40	4,30 - 2,00
ZONA "B"	3,80 - 3,00	3,50 - 2,40	3,30 - 2,00

Nelle Zone A e B, per gli alloggi con metratura come definita dall'accordo fino a 41 metri quadrati, sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 30% e, per gli alloggi con metratura superiore ai 41 metri quadrati e fino ai 51 metri quadrati, sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 25%, per gli alloggi con metratura superiore ai 51 metri quadrati e fino ai 67 metri quadrati, sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 20%. La maggiorazione si calcola sulla metratura dell'alloggio comprensiva degli accessori.

Per gli immobili costruiti successivamente al 1° gennaio 1993 i valori locativi al metro quadrato potranno essere maggiorati fino al 20% massimo.

- Per gli alloggi che nei dieci anni precedenti alla stipula della locazione siano stati oggetto di ristrutturazione delle pavimentazioni, dei servizi igienici/cucina ed infissi, i valori locativi al metro quadrato potranno essere maggiorati fino ad un massimo del 10%.

- Per gli immobili ristrutturati nelle parti condominiali, i valori locativi al metro quadrato potranno essere maggiorati fino ad un massimo del 10%. Le spese effettuate sia all'interno dell'alloggio che nelle parti comuni, potranno essere sommate, ma non potranno mai determinare una maggiorazione superiore al 10% complessivo.

I lavori eseguiti, sia all'interno degli alloggi, sia nelle parti condominiali, dovranno essere comprovati dalla documentazione fiscale e superare due annualità del canone di locazione così come calcolate.

Tale correzione dovrà essere motivata nel contratto e avrà validità esclusivamente se il contratto sarà sottoscritto e vidimato da un rappresentante dell'Associazione degli inquilini e da un rappresentante dell'Associazione dei proprietari firmatari del presente accordo territoriale che con tale sottoscrizione certificheranno le maggiorazioni previste.



LOCAZIONE TRANSITORIA AD USO ABITAZIONE

Art. 5, comma 1 Legge 431/98 e Art. 2 D.M. 30/12/2002

TABELLA VALORI MINIMI e MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE ESPRESSI IN Euro MENSILI AL METRO QUADRATO UTILE <i>Particolari dotazioni dell'unità immobiliare</i>			
1. presenza di 1 autorimessa singola o posto auto coperto			
2. presenza di 1 cantina o sottotetto o soffitta			
3. presenza di impianto di riscaldamento			
4. comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano-3° f.t.)			
5. presenza di area verde di pertinenza ai condomini			
6. presenza di posto auto scoperto			
7. presenza di impianto di condizionamento			
8. presenza di doppi servizi			
9. presenza di allacciamenti alla rete gas			
10. presenza di porta blindata			
11. presenza di doppi vetri			
12. presenza di servizio interno (vasca da bagno o doccia - w.c. - lavabo - bidet)			
	PRESENZA DI ALMENO 6 ELEMENTI	PRESENZA DI 5 ELEMENTI	PRESENZA DA 0 a 4 ELEMENTI
Euro	<i>1 sub</i>	<i>2 sub</i>	<i>3 sub</i>
ZONA "A"	4,80 - 3,00	4,30 - 2,40	4,00 - 2,00
ZONA "B"	3,50 - 3,00	3,20 - 2,40	3,00 - 2,00

LOCAZIONE AD USO ABITAZIONE A STUDENTI UNIVERSITARI

Art. 5, comma 1 Legge 431/'98 e Art. 2 D.M. 30/12/2002

TABELLA VALORI MINIMI e MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE ESPRESSI IN EURO MENSILI AL METRO QUADRATO UTILE PER CONTRATTI DIRETTI A SODDISFARE ESIGENZE ABITATIVE DI STUDENTI UNIVERSITARI ex art. 5 commi 2 e 3 legge 431/98 <i>particolari dotazioni dell'unità immobiliare</i>			
GRUPPO A		GRUPPO B	
- presenza di doppi servizi oltre i 100 mq.		- possibilità di collegamento diretto alla sede universitaria con mezzi pubblici	
- disponibilità di almeno 14-18 mq. a studente abitante		- presenza di impianto di riscaldamento autonomo	
- disponibilità di una camera singola per studente		- impianto di ascensore oltre 2 [^] piano (3 [^] fuori terra)	
- ubicazione dell'alloggio in prossimità della sede universitaria cui è iscritto lo studente (10 km di raggio)		- presenza di spazi commerciali adiacenti all'appartamento	
	Presenza di almeno 3 elementi del gruppo A e di almeno 2 elementi del gruppo B	Presenza di almeno 2 elementi del gruppo A e di almeno 1 elemento del gruppo B	Presenza di almeno 1 elemento del gruppo A e di almeno 1 elemento del gruppo B
	<i>1 sub</i>	<i>2 sub</i>	<i>3 sub</i>
Euro			
ZONA "A"	4,80 - 3,00	4,30 - 2,40	4,00 - 2,00
ZONA "B"	3,50 - 3,00	3,20 - 2,40	3,00 - 2,00

B

AS

AS

Qualora l'unità immobiliare non abbia servizio sanitario interno il canone di affitto viene calcolato secondo la terza sub-fascia.

Per le unità abitative completamente ammobiliate il canone relativo alle fasce di competenza verrà aumentato del 20%.

In caso di garanzia prestata dall'EDISU, con sottoscrizione del contratto da parte dello stesso Ente regionale per il diritto allo studio, i valori dei canoni d'affitto sono quelli minimi della fascia di appartenenza.

TABELLA ONERI ACCESSORI
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

AMMINISTRAZIONE:

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile C
 Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali L
 Assicurazione dello stabile (parte globale fabbricati) e degli Impianti al 100%
 50 % della responsabilità civile L
 Assicurazione dello stabile (parte di responsabilità civile verso terzi) 50% solo della parte
 responsabilità civile verso terzi C
 Postali e telefoniche L
 Copisteria, fotocopie, cancelleria e postali, noleggio sala per riunioni in caso di unico proprietario
 o copie documenti richiesti dagli inquilini C
 Fotocopie, copisteria, cancelleria L
 Compenso amministratore 50% solo se Incaricato contrattualmente, diversamente interamente a
 carico della proprietà L
 Compenso dell'amministratore 50 % solo se indicato contrattualmente. C
 Trasporti e vacanze L

ASCENSORE:

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni C
 Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti L
 Adeguamento alle nuove disposizioni di legge L
 Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione C
 Tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio L
 Ispezioni e collaudi C
 Manutenzione in abbonamento C
 Riparazione delle parti meccaniche ed elettriche per guasti, ivi comprese le riparazioni delle
 serrature e pulsantiere della cabina C
 Sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso nella misura dei 50 % L
 Sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso nella misura del 50% 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 dei serbatolo C
 Ispezioni, collaudi e lettura contatori C
 Riparazioni e piccole sostituzioni di parti che siano conseguenti all'uso C
 Manutenzione in abbonamento C

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI:

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

Manutenzione ordinaria di Impianti speciali di allarme, sicurezza e simili C
Riparazioni e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso: lampade, lampadine,
Interruttori, neon, starters, reattori, porta lampade, ecc. C
Energia elettrica secondo bollette ENEL o A.E.M. 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
Riparazione e sostituzione di parti accessorie in conseguenza dell'uso, ugelli, avvolgimento pompe e bruciatori, elettrodi, pompa bruciatore, ecc. Apparecchiatura elettrica bruciatore C
Manutenzione straordinaria locale centrale termica L
Ricarica estintori C
Lavori di adeguamento imposti da norme antincendio, Antismog, ANCC, o regolamenti comunali L
Salarlo, indennità e contributi sociali al fuochista C
Diritti V.V.F.F. L
Assicurazioni infortuni fuochista C
Pulizia caldaie, bruciatori, canne fumarie, messa a riposo stagionale. C
Compenso amministrazione (riscaldamento, acqua calda) C
Lettura contatori acqua calda C

IMPIANTI SPORTIVI:

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

IMPIANTO ANTINCENDIO:

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

IMPIANTO TELEVISIVO:

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

PARTI COMUNI:

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico L
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari L
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura L
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti C Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere L

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

Spurgo delle fosse biologiche e disotturazioni delle colonne di scarico e relativi pozzetti C

Riparazione di tubazioni interne L

Spurgo dei pozzi neri C

Sostituzione e riparazione di marmi ringhiere e corrimani L

Installazione e sostituzione inferiate, cancellate, infissi, seminfissi, e vetrate. L

Riparazione di infissi e seminfissi in conseguenza dell'uso e vetri a seguito di rottura da parte degli inquilini. C

Opere murarie di manutenzione delle murature e strutture dello stabile L

Riparazione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico di cancelli. C

Riparazione di serrature e chiudi porte, eventuale sostituzioni di chiavi. C

Impianto alberi, cespugli, piante fiorite nonché attrezzature occorrenti per la manutenzione del giardino L

Riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi nazionali C

Installazioni e riparazioni dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi a colori, esteri, e privati C

Targhette nominativi personali per casellari postali, pulsantiere citofono e porte C

Servizio deblattizzazione e disinfezione in genere, ivi compresa la disinfezione dei contenitori e dei bidoni della spazzatura C

Sostituzione dei vetri dei balconi e delle parti comuni se causata per colpa di inquilini C

Sostituzione alberi, cespugli, piante fiorite C

Sostituzione piante ornamentali e fiori ingresso palazzo C

Mano d'opera per Il taglio dell'erba, potature, innaffiatura, acquisto concimi, riparazione attrezzi nonché manutenzione del giardino C

Canone in abbonamento per manutenzione e sostituzione piante e fiori ornamentali. C

Sostituzione e riparazione, per uso, di attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, caselle postali, bacheche, plafoniere, bidoni per la spazzatura, trespoli, ecc. C

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO:

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti L

Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti C

Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario C

Rifacimento di chiavi e serrature C

Tinteggiatura di pareti C

Sostituzione di vetri C

Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofoni o e videocitofono C

Verniciatura di opere In legno e metallo C

Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento L

Riparazione della rubinetteria in conseguenza dell'uso, valvole termosifoni, termoconvettori, imp.a pavimento. C

avvolgibili. C
Sostituzione delle serrande avvolgibili L
Chiavi e serrature C
Tappezzeria C

PORTIERATO:

Trattamento economico del portiere e dei sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da C.C.N.L. L10% C 90%
Materiale per le pulizie C
Eventuale alloggio dei portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista nel c.c.n.l.) L 10% C 90%
Manutenzione ordinaria della guardiola L 10% C 90%
Manutenzione straordinaria della guardiola L
Acquisto e manutenzione arredi della portineria che non siano di uso personale del portiere e della sua famiglia. L
Polizza assicurativa contro gli infortuni nei casi di contratti d'opera per le pulizie. C
Alloggio del portiere, in mancanza dell'indennità sostitutiva. L
Riscaldamento, luce e acqua dell'alloggio del portiere. C
Portierato per la quota del 10%. L
Tenuta libri paga. C
Canone abbonamento telefono portineria. C
Divise estive ed invernali e tute da lavoro C
Sgombero da materiali e rifiuti abbandonati nel corridoi, cantine, soffitte e Cortili. C

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
Disinfezione 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
Primo acquisto di trespoli, bidoni e contenitori per spazzatura. L
Salario o compenso addetto preraccolta rifiuti. C
Comunicazione alle P.A. dei metri quadrati degli alloggi. L
Contributi previdenziali ed assicurativi addetto. C
Sacchi per preraccolta. C
Polizza assicurativa contro 211 infortuni. C
Noleggio contenitori. C
Disotturazione pattumiere e loro disinfezione. C

SGOMBERO NEVE:
Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso C

LEGENDA: L= Locatore; C= Conduttore

CERTIFICAZIONE DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE

In riferimento al contratto di locazione stipulato in data..... tra il locatore.....e il conduttore..... secondo quanto previsto dall'accordo territoriale firmato a Venaria Reale, in data.....che richiamava la legge 431 del 9 dicembre 1998 e il decreto del Ministro dei lavori pubblici del 30-12-2002.

L'Associazione della proprietàe l'associazione sindacale dell'inquilinato.....

Dichiarano che il canone di locazione pattuito rientra - secondo le dichiarazioni delle parti - nei parametri previsti dall'accordo territoriale depositato presso il Comune in data

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

ASSOCIAZIONE PROPRIETA

SINDACATO INQUILINI

DATA.....

The block contains several handwritten signatures in black and blue ink. There are approximately 10-12 distinct signatures scattered across the right side of the page, corresponding to the labels 'IL CONDUTTORE', 'ASSOCIAZIONE PROPRIETA', and 'SINDACATO INQUILINI'. Some signatures are very stylized and difficult to decipher.

“DOMANDA DI CONCILIAZIONE”

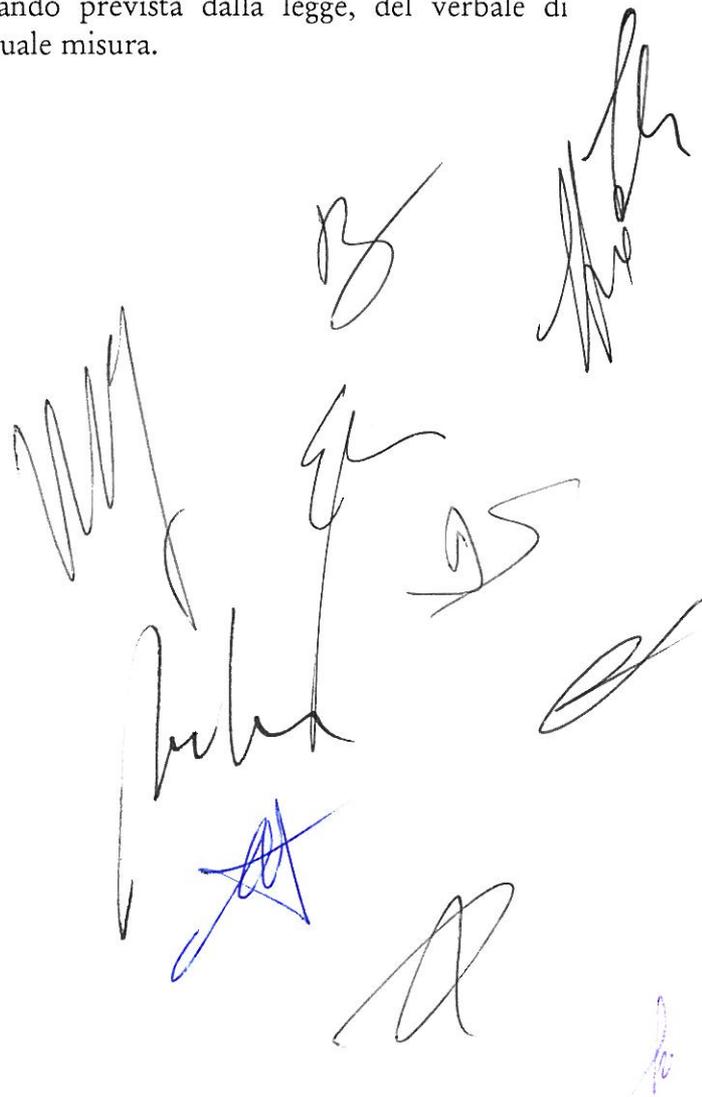
Il procedimento di conciliazione può essere attivato su richiesta di una delle parti, attraverso la propria Associazione.

L'istanza deve contenere le generalità delle parti, l'oggetto della controversia una sommaria descrizione delle ragioni che l'hanno indotta, le domande della parte e copia del contratto di locazione in corso ed ogni altro eventuale documento ritenuto utile, nonché l'associazione di cui dovrà nominare un proprio rappresentante come componente la Commissione di Conciliazione. L'istanza deve essere spedita tramite raccomandata con ricevuta di ritorno all'altra parte. Quest'ultima, qualora sia disponibile ad accettare il tentativo di conciliazione dovrà far conoscere all'altra parte entro 10 giorni l'associazione da cui vuol farsi rappresentare. La prima riunione della commissione di conciliazione sarà convocata entro i dieci giorni successivi e le parti decideranno la sede che sarà, di norma, alternativamente presso le sedi delle associazioni della proprietà e dell'inquilinato firmatarie il presente accordo territoriale.

1 rappresentanti delle Associazioni incaricati si riuniranno il giorno stabilito alla presenza delle parti. Esaminato il contenzioso aggiorneranno, se del caso, la seduta per l'esame di eventuali perizie e per le conclusioni.

Se il tentativo di conciliazione riesce, viene redatto un verbale di conciliazione sottoscritto dalle parti che ha natura di scrittura privata. Del verbale di conciliazione è fornita copia alle parti.

Gli eventuali oneri fiscali per la registrazione, quando prevista dalla legge, del verbale di conciliazione sono a carico di ciascuna delle parti in eguale misura.



AUTOCERTIFICAZIONE ICI

Il sottoscritto.....conduttore dell'alloggio ubicato
in....., consapevole delle sanzioni
penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art.76
del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, dichiara:

- Di aver stipulato in data.....un contratto di locazione secondo l'art. 2,
comma 3, legge 431/98;
- Di aver indicato, l'immobile sopra citato, come abitazione principale.

Data

.....

Firma del conduttore

.....

A collection of approximately ten handwritten signatures in black and blue ink, scattered across the lower right portion of the page. Some signatures are large and bold, while others are smaller and more delicate. The signatures appear to be made with a pen or marker.

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA TIPO DI CONTRATTO

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

Il/La sig./soc. (1) di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (2)..... in persona di) concede in locazione al/ alla sig. (1) di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3)..... (assistito/ a da (2)in persona di), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

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

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento acqua altre

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

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :

b) codice fiscale del locatore

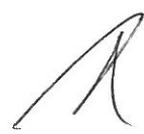
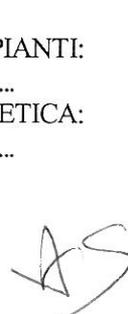
DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

..... La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni (5), dal al , e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.



Articolo 2
(*Canone*)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra e depositato il presso il Comune di , 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)

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del, che comunque non può superare il 75% della variazione Istat.

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, 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)

Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del, che comunque non può superare il 75% della variazione Istat.

(6)

Articolo 3
(*Deposito cauzionale*)

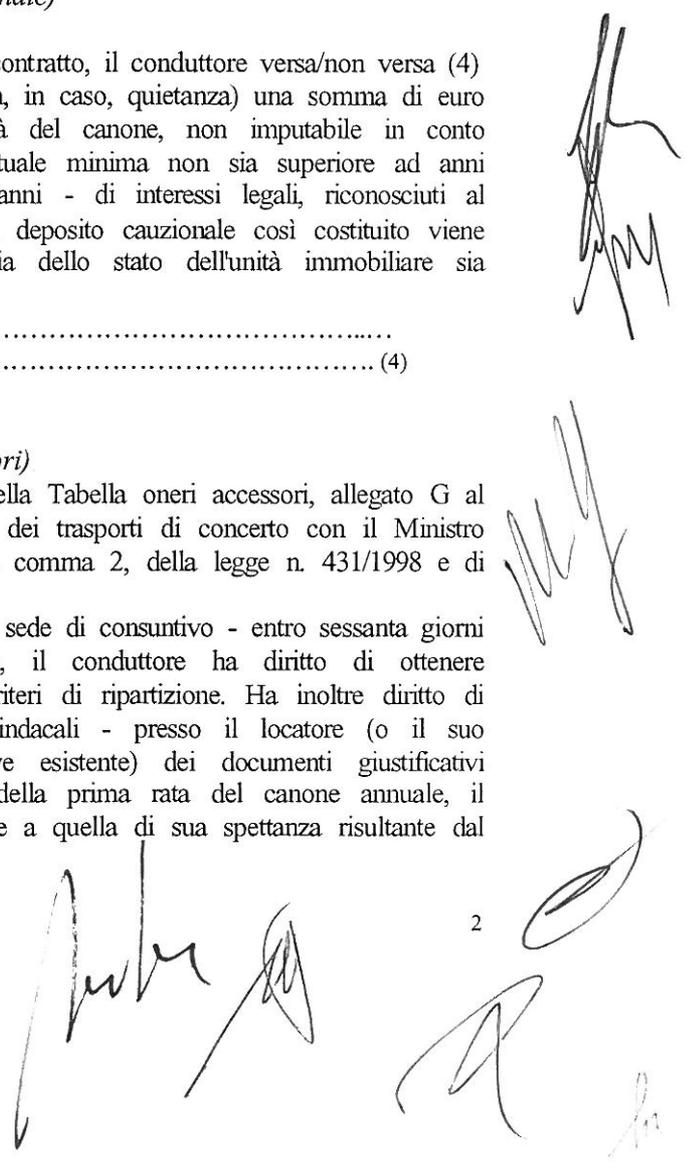
A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva - salvo che la durata contrattuale minima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

Altre forme di garanzia:
..... (4)

Articolo 4
(*Oneri accessori*)

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

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



Articolo 5
(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

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

Articolo 6
(Pagamento, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene /non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 7
(Uso)

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

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

Articolo 8
(Recesso del conduttore)

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

Articolo 9
(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile

The right side of the page contains several handwritten signatures in black and blue ink, which appear to be the signatures of the parties involved in the contract. The signatures are written vertically and are somewhat stylized.

Articolo 13
(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:
..... (4)

Articolo 14
(Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, 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 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

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

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 (legge n. 675/96).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole:
.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore



ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

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

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

Articolo 10 *(Modifiche e danni)*

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

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

Articolo 11 *(Assemblee)*

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

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

Articolo 12 *(Impianti)*

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

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato DPR.

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

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima è di anni tre.

(6) Cancellare la lettera A oppure B.

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA TIPO DI CONTRATTO

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

Il/La sig./soc. (1)di seguito denominato/ a locatore (assistito/ a da (2)..... in persona di.....) concede in locazione al/ alla sig. (1) di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3) (assistito/ a da (2)in persona di.....), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via n.pianoscala int.composta di n.vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.
TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento acqua altre
COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:
a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:
b) codice fiscale del locatore.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:
.....
CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:
.....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

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

Articolo 2 (Esigenza del locatore) (4)

Il locatore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'allegato G e dall'Accordo tra depositato il presso il Comune di, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

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

Articolo 3
(Esigenza del conduttore) (4)

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

Articolo 4
(Canone)

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

B. Il canone di locazione (per le aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con essi confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia) 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).

C. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:(4)

(6)

Articolo 5
(Deposito cauzionale)

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

Articolo 6
(Oneri accessori)

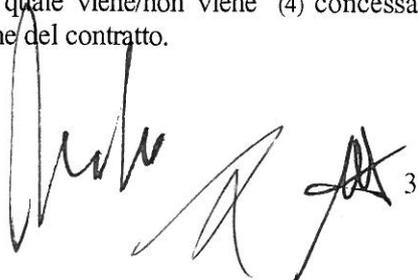
Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98. Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Articolo 7
(Spese di bollo e registrazione)

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

Articolo 8
(Pagamento, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78. La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione della quale viene/non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

 3

Articolo 9
(Uso)

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

.....
Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 10
(Recesso del conduttore)

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

Articolo 11
(Consegna)

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

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

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

Articolo 12
(Modifiche e danni)

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

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

Articolo 13
(Assemblee)

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

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

Articolo 14
(Impianti)

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

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso.

Articolo 15
(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

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

.....(4)

Articolo 16
(Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, 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 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

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

Articolo 17
(Varie)

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

l'immobile locato.

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) Cancellare dell: lettere A, B e C le due che non interessano.

(7) massimo tre mensilità.

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI TIPO DI CONTRATTO

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 2)

Il/La sig./ soc. (1)di seguito denominato/ a locatore (assistito/ a da (2)..... in persona di) concede in locazione al/ alla sig. (1) ai sig. ri (1)..... di seguito denominato/ a/ i conduttore/ i, identificato/ a/ i mediante (3) (assistito/a/ i da (2)in persona di.....), che accetta/ no, per sé e aventi causa, l'unità immobiliare posta in vian. piano scala int. composta di n.vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.
TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento acqua altre
COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:
a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare.....
b) codice fiscale del locatore.....
DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:
CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi (5), dalal Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno tre mesi prima della data di scadenza del contratto.

Articolo 2 (Natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra depositato il presso il Comune di, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i frequentando il corso di studi di presso l'Università di

Articolo 3
(Canone)

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo di cui all'articolo 2 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 eurociascuna, alle seguenti date:..... (4)

Articolo 4
(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/ non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di europari a mensilità del canone (6), non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia:
.....(4)

Articolo 5
(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al 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 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato E.

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

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 notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

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

Articolo 7
(Pagamento, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene/non viene (5) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 8
(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Articolo 9
(Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari ed in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione.

Articolo 10
(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

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

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

Articolo 11
(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 12
(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 13
(Impianti)

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

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso DPR.

Articolo 14
(Accessi)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi ovvero con le seguenti modalità:.....

..... (4)

Articolo 15
(Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, 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 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

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

Articolo 16
(Varie)

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

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole

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

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima è di sei mesi e quella massima di trentasei mesi.

(6) Massimo tre mensilità.

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

DECRETO 30 dicembre 2002

Criteri generali per la realizzazione gli Accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3, della stessa legge.

IL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
DI CONCERTO CON
IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

Vista la legge 9 dicembre 1998, n. 431, concernente la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo;

Vista la Convenzione nazionale in data 8 febbraio 1999, sottoscritta ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della richiamata legge;

Visto il decreto interministeriale lavori pubblici-finanze del 5 marzo 1999, pubblicato sulla G.U. del 22 marzo 1999, serie generale, n. 67 con il quale sono stati definiti, sulla base dei contenuti della citata Convenzione nazionale, criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;

Visto in particolare l'articolo 4, comma 1 della citata legge 431/98, così come modificato dall'articolo 2, comma 1, lettera c), della legge 8 gennaio 2002, n. 2 che stabilisce che il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti convochi, ogni tre anni, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale al fine di aggiornare la richiamata Convenzione nazionale che individua i criteri generali da assumere a riferimento per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale tra le stesse associazioni ai fini della determinazione dei canoni di locazione;

- Vista la nota ministeriale in data 15 gennaio 2002, con la quale ai sensi del richiamato articolo 4, comma 1, della legge n. 431/98, si è proceduto a convocare le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale al fine di aggiornare la citata Convenzione nazionale;

Considerato che alla scadenza del termine previsto dall'articolo 4, comma 2, della menzionata legge n. 431/98, tra tutte le parti convocate dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti non è stato raggiunto accordo formale unico;

Considerato che ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della medesima legge 431/98, in mancanza di un unico accordo tra le parti, i criteri per la definizione dei canoni, anche in relazione alla durata dei contratti, alla rendita catastale dell'immobile e ad altri parametri oggettivi, nonché alle modalità per garantire particolare esigenze delle parti, debbono essere indicati in apposito decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze da emanare sulla base degli orientamenti prevalenti espressi dalle organizzazioni sindacali degli inquilini dei proprietari;

Visti i distinti accordi presentati il primo, in data 6 settembre 2002, dalle organizzazioni sindacali Sunia, Sictet, Uniat, Unione inquilini, Ania, Feder.Casa, Anpe-Federproprietà, Asppi, Confappi, Uppi - al quale ha successivamente aderito l'associazione Assocasa - ed il secondo, in data 9 settembre 2002, dalle organizzazioni Confedilizia, Appc, Unioncasa, Conia;

Vista la legge 14 gennaio 1994, n. 20, articolo 3, lettera c);

Visto il decreto in data 12 ottobre 2001 con il quale il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti ha delegato l'On.le Ugo Giovanni Martinat all'esercizio anche delle competenze nelle aree del Dipartimento per le opere pubbliche e per l'edilizia;

Ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98 ;

Decreta :

Art. 1

Criteri per la determinazione dei canoni di locazione agevolati nella contrattazione territoriale

1. Gli Accordi territoriali, in conformità delle finalità indicate all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è concordato, tra le parti, il canone per i singoli contratti.

2. A seguito delle convocazioni avviate dai comuni, singolarmente o in forma associata, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale, al fine della realizzazione degli Accordi di cui al comma 1, dopo aver acquisito le informazioni concernenti le delimitazioni - ove effettuate - delle microzone del territorio comunale definite ai sensi del Dpr 23 marzo 1998, n. 138, individuano, anche avvalendosi della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, insiemi di aree aventi caratteristiche omogenee per:

- valori di mercato;
- dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, ecc.);
- tipologie edilizie, tenendo conto delle categorie e classi catastali.

All'interno delle aree omogenee individuate ai sensi del presente comma, possono essere evidenziate zone di particolare pregio o di particolare degrado.

3. Per ogni area od eventuale zona, gli Accordi locali, con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee, prevedono un valore minimo ed un valore massimo del canone.

4. Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto dei seguenti elementi:

- tipologia dell'alloggio;
- stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc.);
- presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc.);
- dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, ecc.);
- eventuale dotazione di mobilio.

5. Per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi le proprietà individuate negli Accordi territoriali e, comunque, quelle caratterizzate dall'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, di più di cento unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi Accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della Convenzione

nazionale o comunque firmatarie degli Accordi territoriali relativi. Tali Accordi integrativi, da stipularsi per zone territoriali da individuarsi dalle associazioni sindacali predette, possono prevedere speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di derogare dalla tabella oneri accessori (allegato G).

6. Per gli enti previdenziali pubblici, si procede, in analogia a quanto indicato al comma 5, tenuta presente la vigente normativa. I canoni relativi a tale comparto sono determinati in base alle aree e/o zone omogenee nonché agli elementi individuati negli Accordi territoriali.

7. Alla sottoscrizione degli Accordi integrativi di cui ai commi 5 e 6, possono partecipare imprese o associazioni di imprese di datori di lavoro in relazione alla locazione di alloggi destinati al soddisfacimento di esigenze abitative di lavoratori non residenti e di immigrati comunitari o extracomunitari. I contratti, da stipulare con i diretti fruitori, sono regolati dall'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

8. Gli Accordi territoriali possono stabilire, per durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge, misure di aumento dei valori (minimo e massimo) delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee nonché particolari forme di garanzia.

9. Gli Accordi in sede locale possono prevedere l'aggiornamento del canone in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

10. E' nella attribuzione esclusiva del proprietario dell'immobile, la facoltà di concedere il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile con le modalità previste dagli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

11. Sono approvati i tipi di contratto, rispettivamente per le proprietà individuali (allegato A) e per le proprietà di cui ai commi 5, 6 e 7 del presente articolo (allegato B).

12. I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto di cui al precedente comma.

13. Le disposizioni del presente articolo si applicano sia agli Accordi territoriali sottoscritti nei comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, che a quelli sottoscritti negli altri comuni.

14. Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

Art. 2

Criteria per definire i canoni dei contratti di locazione di natura transitoria e durata degli stessi

1. I contratti di locazione di natura transitoria di cui all'articolo 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, hanno durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi. Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e/o dei conduttori per fattispecie - con particolare riferimento a quelle derivanti da mobilità lavorativa - da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative.

2. I canoni di locazione dei contratti di natura transitoria relativi ad immobili ricadenti nelle aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con esse confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia, sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le aree omogenee, come individuate dall'articolo 1. Gli Accordi territoriali relativi a questo tipo di contratti possono prevedere variazioni, fino ad un massimo del 20 per cento, dei valori minimi e massimi anzidetti per tenere conto, anche per specifiche zone, di particolari esigenze locali. In caso di inesistenza di accordo a livello locale, i valori di riferimento sono quelli definiti dalle condizioni previste dal decreto ministeriale di cui

all'articolo 4, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431.

3. Per le proprietà di cui all'articolo 1, commi 5 e 6, si procede - per i comuni di cui al comma 2 del presente articolo - mediante Accordi integrativi, stipulati fra i soggetti e con le modalità indicate nell'articolo 1 medesimo.

4. I contratti di cui al presente articolo devono prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore - da provare quest'ultima con apposita documentazione da allegare al contratto - i quali dovranno confermare il permanere della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito nel contratto.

5. I contratti di cui al presente articolo sono ricondotti alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di conferma delle esigenze transitorie stabilite nei tipi di contratto di cui al comma 6, ovvero nel caso le esigenze di transitorietà vengano meno.

6. Sono approvati i tipi di contratto, rispettivamente per le proprietà individuali (allegato C) e per le proprietà di cui all'articolo 1, commi 5 e 6 (allegato D).

7. I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati utilizzando esclusivamente i tipi di contratto di cui al precedente comma.

8. Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

Art. 3

Criteria per definire i canoni dei contratti di locazione per studenti universitari e durata degli stessi

1. Nei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati e di specializzazione nonché nei comuni limitrofi e qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento ovvero di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza, possono essere stipulati contratti per studenti universitari di durata - precisata negli allegati tipi di contratto - da sei mesi a tre anni (rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore). Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto allo studio.

2. I canoni di locazione sono definiti in appositi Accordi locali sulla base dei valori per aree omogenee ed eventuali zone stabiliti negli Accordi territoriali di cui all'articolo 1.

3. Per le proprietà di cui all'articolo 1, commi 5 e 6, si procede mediante Accordi integrativi, stipulati fra i soggetti e con le modalità indicate nel medesimo articolo 1.

4. Sono approvati i tipi di contratto, rispettivamente per le proprietà individuali (allegato E) e per le proprietà di cui all'articolo 1, commi 5 e 6 (allegato F).

5. I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati utilizzando esclusivamente i tipi di contratto di cui al precedente comma.

6. Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

Art. 4

Tabella degli oneri accessori

1. Per i contratti di locazione di cui agli articoli 1, 2 e 3 è adottata la Tabella degli oneri accessori allegata al presente decreto (allegato G). Per le voci non considerate nella citata Tabella si rinvia alle leggi vigenti e agli usi locali.

Art. 5

Agevolazioni fiscali

1. Ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo situati nel territorio dei comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, stipulati o rinnovati ai sensi delle disposizioni dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto delle condizioni fissate dal presente decreto, nonché ai contratti di cui agli articoli 1, comma 3, e 5, comma 2, della medesima legge n. 431 del 1998, si applica la disciplina fiscale di cui ai seguenti commi.

2. Il reddito imponibile dei fabbricati locati, determinato ai sensi dell'articolo 34 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, è ulteriormente ridotto del 30 per cento, a condizione che nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si intende usufruire della agevolazione siano indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione, l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili e il comune di ubicazione dello stesso fabbricato. Ai fini di quanto previsto dall'articolo 4, comma 1, ultimo periodo, della citata legge n. 431/98, i tipi di contratto di cui all'articolo 4-bis della stessa legge si intendono utilizzati ove le pattuizioni negli stessi previste siano state tutte integralmente accettate da entrambe le parti contraenti ed integrate quando richiesto.

3. In sede di prima applicazione del presente decreto e fino all'eventuale aggiornamento periodico eseguito ai sensi dell'articolo 8, comma 4, della citata legge n. 431 del 1998, la base imponibile per la determinazione dell'imposta di registro è assunta nella misura del 70 per cento del corrispettivo annuo pattuito.

4. In relazione a quanto stabilito dall'articolo 10 della citata legge n. 431 del 1998 e dall'articolo 13-ter del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, come modificato dall'articolo 2, comma 1, lettera h) della legge 23 dicembre 2000, n. 388, ai soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale degli stessi, stipulati o rinnovati a norma degli articoli 2, comma 3 e 4, commi 2 e 3, della citata legge 9 dicembre 1998, n. 431, spetta una detrazione, rapportata al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione, nei seguenti importi:

- a) Euro 495,80 se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;
- b) Euro 247,90 se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non Euro 30.987,41.

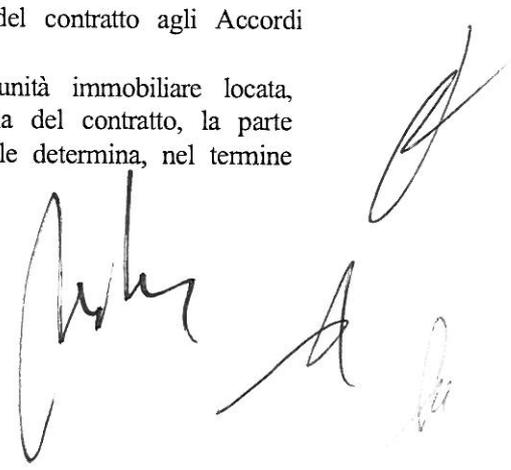
Art. 6

Commissioni di conciliazione

1. Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente decreto nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali e/o integrativi, ciascuna parte può richiedere, prima di adire l'Autorità giudiziaria, che si pronunci una Commissione di conciliazione stragiudiziale che deve decidere non oltre sessanta giorni dalla data della richiesta.

2. E' altresì nella facoltà di ciascuna parte ricorrere alla Commissione di conciliazione affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento.

3. In caso di variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata può adire la Commissione di cui al presente articolo, la quale determina, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone da corrispondere.



4. La richiesta di decisione della Commissione, costituita con le modalità indicate negli allegati tipi di contratto, non comporta oneri a carico della parte richiedente.

Art. 7

Decorrenza dell'obbligatorietà dei tipi di contratto

1. L'adozione dei tipi di contratto allegati diviene obbligatoria, negli ambiti territoriali interessati, a partire dalla sottoscrizione, sulla base dei criteri indicati nel presente decreto, degli Accordi territoriali da parte delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

2. In mancanza di sottoscrizione degli Accordi in sede locale, i contratti vengono stipulati sulla base degli Accordi territoriali e integrativi previgenti, fino all'emanazione del decreto ministeriale di cui all'articolo 4, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Art. 8

1. Il presente decreto sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

Roma, 30 dicembre 2002

IL VICEMINISTRO DELLE
INFRASTRUTTURE E DEI
TRASPORTI
Ugo Martinat

IL MINISTRO
DELL'ECONOMIA E
DELLE FINANZE
Giulio Tremonti

The image shows several handwritten signatures in black ink. At the top right, there is a signature that appears to be 'Giulio Tremonti'. Below it, there is another signature that looks like 'Ugo Martinat'. Further down, there are several other signatures, some of which are more stylized and less legible, possibly representing other officials or witnesses involved in the document's execution.