

ALLEGATO 1
PLANIMETRIA MICROZONE COMUNALI

ALLEGATO 2

COMUNE DI VERZUOLO					
VALORI MINIMI E MASSIMI DEI CANONI, ESPRESSI IN EURO PER OGNI METRO QUADRO UTILE					
MICROZONE	MINIMO	MASSIMO	FASCIA DI OSCILLAZIONE	ALLOGGIO TIPO MINIMO	ALLOGGIO TIPO MASSIMO
MICROZONA 1: VILLA	2,50 €/mq	3,80 €/mq	1,30	250,00 €	380,00 €
MICROZONA 2: VERZUOLO	3,00 €/mq	4,50 €/mq	1,50	300,00 €	450,00 €
MICROZONA 3: VILLANOVETTA	2,30 €/mq	4,00 €/mq	1,70	230,00 €	400,00 €
MICROZONA 4: FALICETTO	2,80 €/mq	3,80 €/mq	1,00	280,00 €	380,00 €
MICROZONA 5: ZONA AGRICOLA	1,50 €/mq	2,70 €/mq	1,20	150,00 €	270,00 €

PARAMETRI RETTIFICATI
Da applicarsi percentualmente al valore
Della fascia di oscillazione

PARAMETRI RETTIFICATI	Proposta condivisa	
	Parametri rettificativi positivi (%)	Parametri rettificativi negativi (%)
Autorimessa	15	
Posto auto assegnato	7	
Riscaldamento centralizzato contabilizzato o autonomo	10	
Certificazione energetica (almeno classe B)	20	
Doppi servizi (o ulteriori)	10	
Assenza doppi vetri (o serramenti a taglio termico)		-10
Presenza di bombola del gas		-10
Cantina	5	
Solaio	5	
Ascensore dal 2° piano f.t.	10	
Dal 3° piano f.t. senza ascensore (a piano)		-25
Area esterna di pertinenza esclusiva (*)	5	
Porta blindata	5	
Video citofono	3	
Antenna satellitare centralizzata	2	
Condizionamento	3	
Riscaldamento assente		-20
TOTALE	100	-65
SALDO	35	

(*) La superficie dell'area di pertinenza esclusiva non può essere superiore alla superficie dell'abitazione

- ALLOGGIO COMPLETAMENTE ARREDATO (tutti i locali arredati provvisti delle suppellettili essenziali): canone parametro maggiorato del 30%
- ALLOGGIO PARZIALMENTE ARREDATO (almeno cucina e camera da letto arredata): canone parametro maggiorato del 15%
-

NOTE SUL PROCEDIMENTO DI CONCILIAZIONE E PER LA FORMULAZIONE DELLA DOMANDA

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

L'istanza deve contenere la generalità delle parti, l'oggetto della controversia, una sommaria descrizione delle ragioni che l'hanno indotta, la domanda della parte e copia del contratto di locazione in corso di ogni altro eventuale documento ritenuto utile, nonché l'Associazione che dovrà nominare un proprio rappresentante come componente la commissione di conciliazione.

L'istanza dovrà essere spedita anche tramite raccomandata R.R. 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 intende 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 di proprietà e dell'inquilinato firmatarie il presente accordo territoriale.

I 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 ha buon esito, viene redatto un verbale di conciliazione sottoscritto dalle parti che ha natura di scrittura privata. Dal verbale di conciliazione è fornita copia alle parti.

ALLEGATO 5

L = Locatore C = Conduttore

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria	L	
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori straordinari ecc...)		C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione, acquisto 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 e potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato		C

PARTI COMUNI

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

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

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

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali ed assicurativi, accertamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie ed identità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L10%	C90%
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nella c.c.n.l.	L10%	C90%
Manutenzione ordinaria della grondaia	L10%	C90%
Manutenzione straordinaria della grondaia	L	

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto	L	
Trattamento economico dell'addetto , compresi contributi previdenziali ed assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie, ed 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 e ditta		C
Materiale per le pulizie		C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L	
Manutenzione straordinaria dei macchinari per la pulizia		C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Tassa rifiuti e tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespole e contenitori	L	
Sacchi per la raccolta dei rifiuti		C

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso		C
--	--	---

LEGENDA

L = Locatore

C = Conduttore

ALLEGATO N.6	
ATTESTAZIONE DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO	
TERRITORILE PER LA CITTA' DI VERZUOLO	
Legge 01/12/1998 n. 431 Articolo n.2 Comma n.3	
Sottoscritto e depositato presso il Comune di Verzuolo il _____ in riferimento al contratto di locazione stipulato in data _____	
E' registrato a _____ il _____ al n° _____ sede _____	
Valevole dal _____ al _____ il Locatore	
Nato/a _____ il _____ Codice Fiscale _____	
Nato/a _____ il _____ Codice Fiscale _____ il Conduttore	
Nato/a _____ il _____ Codice Fiscale _____	
Relativo all'alloggio sito in Verzuolo _____	
Particella n° _____ Foglio n. _____ Mappale _____ Sub _____ Categoria _____ Rendita Cat _____	
Secondo quanto previsto dall'Accordo Territoriale firmato a Verzuolo in data _____ che richiama la Legge n.431 del 01/12/1998 Decreto dei Lavori Pubblici del 30 Dicembre 2005	
L'associazione della Proprietà _____ e l'Associazione Sindacale dell'inquilino _____	
ATTESTANO	
che il canone di locazione e la durata contrattualmente pattuita sono congrui, in relazione alle condizioni ed esigenze particolari delle parti assistite ed alle caratteristiche dell'immobile, nonché equilibrati e sostenibili sia per il locatore che per il conduttore.	
IL LOCATORE	IL CONDUTTORE
Per l'Assoluzione della Proprietà	Per il Sindacato inquilini

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI
ALL'ACCORDO

TERRITORIALE PER LA CITTA' DI VERZUOLO

Legge 01/12/1998 n. 431 Articolo n.2 Comma n. 3

Sottoscritto e depositato presso il Comune di Verzuolo il _____

in riferimento al contratto di locazione stipulato in data

E' registrato a _____ il _____ al n° _____ sede _____

Valevole dal _____ al _____

il Locatore

Nato/a _____ il _____ Codice Fiscale _____

Nato/a _____ il _____ Codice Fiscale _____

il Conduttore

Nato/a _____ il _____ Codice Fiscale _____

Relativo all'alloggio sito in Verzuolo _____

Particella n° _____ Foglio n. _____ Mappale _____ Sub _____ Categoria _____ Rendita Cat _____

Secondo quanto previsto dall'Accordo Territoriale firmato a Verzuolo in data _____

che richiama la Legge n.431 del 01/12/1998 ed il

Decreto dei Lavori Pubblici del 30 Dicembre 2005

a conoscenza delle responsabilità cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendaci di cui al DPR 445-
2000

ATTESTANO

che il canone di locazione puntuale rispetta quanto stabilito nell'Accordo Territoriale depositato presso il

Comune di Verzuolo in data _____ ed ogni altra normativa relativa ai contratti agevolati previsti dalla legislazione vigente

IL LOCATORE		IL CONDUTTORE
Per l'Assoluzione della Proprietà		Per il Sindacato inquilini

- ALLEGATO: 1- CARTA D'IDENTITA' DEI SOTTOSCRITTORI
2- PLANIMETRIA SCALA 1:200 DELL'ALLOGGIO
3- DOC. FOTOGRAFICA INTERNA DI OGNI LOCALE

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.

Articolo1

(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 eurociascuna, 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 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.

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 elegga domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

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

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

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

Altre clausole:
.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li,

Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima è di anni tre.

(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 C- 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 riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 3

(Esigenza del conduttore) (4)

Ai sensi di quanto previsto dall'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 eurociascuna, 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.

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

Altre
clausole

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

Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

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

(7) massimo tre mensilità.

DETERMINAZIONE DEL CANONE

Per calcolare il canone di locazione si ricordano che i metri quadri sono ridotti in base alle diverse destinazioni. Si considerano infatti:

- a) Al 100% i metri relativi alle abitazioni, con le maggiorazioni previste nell'Accordo Territoriale del 21 Ottobre 2015, ossia:
- **1,40** per l'unità immobiliare di superficie inferiore a mq. 46 con un limite massimo di mq. 60
 - **1,20** per l'unità immobiliare di superficie compresa tra mq 47 e mq 69 con un limite minimo di mq. 60 e un limite massimo di mq 75
 - **1,00** per l'unità immobiliare di superficie compresa tra mq 70 e mq 120 con un limite minimo di mq. 75
 - **0,90** per l'unità immobiliare di superficie superiore a mq 120 con un limite minimo di mq. 120
- b) Al 50% i metri relativi alle autorimesse singole,
- c) Al 20% i metri relativi al posto auto in autorimessa di uso comune
- d) Al 25% i metri relativi alle cantine, ai balconi, terrazze ed altri accessori
- e) Al 15% i metri relativi alla superficie adibita ad orto o cortile esclusivo

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si intendono al netto dei muri perimetrali e di quelli interni

1 CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE DELL'ABITAZIONE

Superficie utile netta _____ mq x maggiorazione di cui al precedente punto a) _____ = _____
mq

Superficie convenzionale abitazione	Mq _____	X coefficiente 1,00	= _____ mq
Superficie utile autorimessa singola	Mq _____	X coefficiente 0,50	= _____ mq
Superficie utile autorimessa uso comune	Mq _____	X coefficiente 0,20	= _____ mq
Superficie cantine, balconi, terrazze ed accessori	Mq _____	X coefficiente 0,25	= _____ mq
Superficie ad orto o cortile esclusivo	Mq _____	X coefficiente 0,15	= _____ mq
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			= _____ mq

Il valore ottenuto come superficie convenzionale va moltiplicato per i valori del seguente prospetto al 28 novembre 2014

	PROSPETTO AREE E VALORI DEL CANONE	MINIMO	FASCIA DI OSCILLAZIONE	MASSIMO
Area di ubicazione	Zone (vedasi planimetria con delimitazioni)	€/mq	Diff. fra minimo e massimo	€/mq
1	VILLA	2,50 €/mq	€ 1,30	3,80 €/mq
2	VERZUOLO	3,00 €/mq	€ 1,50	4,50 €/mq
3	VILLANOVETTA	2,30 €/mq	€ 1,70	4,00 €/mq
4	FALICETTO	2,80 €/mq	€ 1,00	3,80 €/mq
5	ZONA AGRICOLA	1,50 €/mq	€ 1,20	2,70 €/mq

2 INDIVIDUAZIONE DEI FATTORI CHE DANNO LUOGO ALL'APPLICAZIONE DEI PARAMETRI RETTIFICATIVI

PARAMETRI RETTIFICATIVI DA APPLICARSI PERCENTUALMENTE AL VALORE DELLA FASCIA DI OSCILLAZIONE

		PRESENZA
AUTORIMESSA	15%	
POSTO AUTO ASSEGNATO	7%	
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO CONTABILIZZATO O AUTONOMO	10%	
CERTIFICAZIONE ENERGETICA (almeno classe B)	20%	
DOPPI SERVIZI (o ulteriori)	10%	
ASSENZA DOPPI VETRI (o serramenti a taglio termico)	-10%	
PRESENZA DI BOMBOLA DEL GAS	-10%	
CANTINA	5%	
SOLAIO	5%	
ASCENSORE DAL 2° PIANO F.T.	10%	
DAL 3° PIANO F.T. SENZA ASCENSORE (a piano)	-25%	
AREA ESTERNA DI PERTINENZA ESCLUSIVA (*)	5%	
PORTA BLINDATA	5%	
VIDEO CITOFONO	3%	
ANTENNA SATELLITARE CENTRALIZZATA	2%	
CONDIZIONAMENTO	3%	

RISCALDAMENTO ASSENTE	-20%	
TOTALE PERCENTUALE PARAMETRI RETTIFICATIVI		

(*) la superficie dell'area di pertinenza esclusiva non può essere superiore alla superficie dell'abitazione

3 DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DI OSCILLAZIONE RETTIFICATA

Sulla base della zona in cui è ubicato l'immobile e dei parametri rettificativi sopra riportati si definisce il valore della fascia di oscillazione rettificata

Area di ubicazione	Fascia di oscillazione	Percentuale totale dei parametri rettificativi	Fascia di oscillazione rettificata €/mq
_____	_____ x	_____ =	_____

4 DETERMINAZIONE DEL CANONE

Area di ubicazione	Canone minimo €/mq	Fascia di oscillazione rettificata	TOTALE €/mq	SUPERFICIE CONVENZIONALE Mq (vedi punto 1)	CANONE €
_____	_____ +	_____ =	_____ X	_____ =	_____

In specifiche situazioni il canone è maggiorato delle percentuali sotto riportate.

A) ALLOGGIO COMPLETAMENTE ARREDATO

(tutti i locali arredati provvisti delle suppellettili essenziali) :

canone parametro maggiorato del 30%

B) ALLOGGIO PARZIALMENTE ARREDATO (almeno cucina e camera da letto arredate):

canone parametrato maggiorato del 15%

CANONE _____ € + eventuali maggiorazioni di cui ai punti A) e B) _____ % = _____
 €