



ORIGINALI
14/5/2014

RINNOVO ACCORDO TERRITORIALE COMUNE DI CASELLE TORINESE

(IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, n. 431
E DEL DECRETO MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI DEL 30 DICEMBRE 2002)

Fra le seguenti organizzazioni:

CONFEDILIZIA - APE - TORINO

UPPI

UNIONCASA

CONFAPPI

ASPPI

APPC

CONFAPPI
Il Presidente

E

SUNIA

SICET

UNIAT

ANIAT - CONIA

h

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dai territori-amministrativi del Comune di Caselle Torinese.
Constatata la rituale convocazione da parte del Consorzio Intercomunale Torinese (C.I.T.) 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 dicembre 2002 si conviene e stipula quanto segue.

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 individua una sola area per l'intero territorio comunale: **Zona "UNICA"** avente caratteristiche omogenee (per valori di mercato; dotazioni infrastrutturali; trasporti pubblici; verde pubblico; servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, tipi edilizi)

B) CIRCA I VALORI DEL CANONE:

B-1) Convengono di determinare per la Zona UNICA, i valori minimi e massimi del canone, espressi in euro mensili per ogni metro quadro utile (con relative sub-fasce), come da tabelle riepilogative che si allegano come parte integrante del presente testo (allegati 2 e 3).

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

- alle attuali condizioni locali del mercato degli affitti;
- ai canoni di locazioni in generale correnti su piazza;
- 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 la Zona Unica 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.

ke

C) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

C-1) Si ritiene opportuno definire convenzionalmente, per quanto possa occorrere il concetto di metro quadro utile; ciò per una 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).

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.

ke

D) CIRCA LA DURATA CONTRATTUALE E GLI AUMENTI DI CANONE

D-1) Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato 2, potranno subire, nei valori minimi e massimi, un aumento a valere per l'intera durata contrattuale, come da valori della tabella all. 2.

E) CIRCA LE RIPARAZIONI:

E-1) Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella allegato G al D.M. 20 dicembre 2002.

ke

F) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

F-1) I contratti di locazione verranno stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo previsto ed allegato al D.M. 30 dicembre 2002 (allegati A - B - C) e per la locazione transitoria e parziale dell'appartamento gli allegati 4 e 5 al presente accordo.

ke
ke
ke
ke
ke

le

CAPITOLO II
CONTRATTI PER GLI USI TRANSITORI ABITATIVI
(ART. 5, COMMA 1, L. 431/98 E ART. 2 D.M. 30-12-
2002)

* * * * *

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 sottoindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti) come dal 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 all'atto 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 conduttore e del locatore il quale dovrà 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 all'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 danno atto che l'esigenza transitoria del conduttore debba essere provata con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto.

h

B) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

B-1) Il contratto tipo, rispettivamente per le proprietà individuali e per le proprietà di cui all'art. 1 comma 5 e 6 del D.M. 30.12.2002 sono quelli facenti parte dell'allegato C del decreto stesso.

C) CIRCA LE AREE:

C-1) Si richiama la Zona Unica del capitolo primo.

D) CIRCA I VALORI DEL CANONE:

D-1) Si richiama integralmente quanto previsto al capitolo primo (allegato 2), con i valori minimi e massimi previsti per la Zona Unica con relative sub-fasce.

D-2) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in euro al mese 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. In tale caso non potrà più essere preso in considerazione l'elemento 13 della tabella All. 2 (arredamento per il computo delle tabelle dei valori del canone).

E) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE:

E-1) Per gli oneri accessori le parti fanno riferimento all'art. 4 del D.M. 30 dicembre 2002 ed allegati.

F) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

F-1) Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo primo.

**CAPITOLO III
CONTRATTI PER SODDISFARE
ESIGENZE ABITATIVE DI STUDENTI
UNIVERSITARI**

(ART. 5, COMMI 2 e 3, L. 431/98 - D.M. 30-12-2002)

A) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

A-1) Il contratto tipo è quello previsto dall'art. 3 del D.M. 20 dicembre 2002 ed allegati.

B) CIRCA LE AREE:

B-1) Si richiama la Zona Unica del capitolo primo.

C) CIRCA I VALORI DEL CANONE:

C-1) Si richiama integralmente quanto previsto al capitolo primo (allegati 2 e 3) con i valori minimi e massimi previsti nella Zona Unica 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 a mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza.

D) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE:

D-1) Per gli oneri accessori le parti fanno riferimento all'art. 4 del D.M. 30 dicembre 2002 ed allegati.

le

E) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

E-1) Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo primo

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 IMU 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.

CERTIFICAZIONE DEI PARAMETRI

Le Associazioni potranno sottoscrivere certificazioni di congruità.

CAPITOLO IV

CONTRATTI TRANSITORI PER LA LOCAZIONE PARZIALE DI APPARTAMENTO

* * * *

Le parti convengono sulla possibilità di locare porzioni del proprio alloggio a persone che siano temporaneamente nella nostra città per scambi internazionali di cooperazione o per persone "segnalate dalla pubblica amministrazione" (possono anche essere previste le causali degli attuali transitori per l'inquilino), alle seguenti condizioni:

- Siano definiti in modo preciso la/e camera/e che si affittano e gli spazi comuni, allegando le planimetrie dell'appartamento.
- Che siano quantificate forfettariamente le spese ripetibili e delle utenze.
- Che il locatore sia convivente con il conduttore/i.
- Che sia sottoscritto tra le parti un "patto di coabitazione" che contenga le modalità pratiche per la gestione: l'utilizzo degli spazi in casa, in particolare quelli che diventeranno spazi comuni (cucina, bagno, altro).
- La definizione dei ruoli (pulizie, cucina, bucato, spesa...)

Il canone sarà calcolato secondo i parametri dell'accordo territoriale considerando al 100% i metri quadrati di utilizzo esclusivo e al 50% quelli condivisi, escludendo ogni maggiorazione per i mq, anche in relazione all'arredamento.

La locazione parziale può essere stipulata con i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come da tabella allegata. Potrà essere stipulato in un unico e solo contratto. Nel caso di locazione a più inquilini sarà riconosciuto un aumento del canone del 10% per ogni coabitante in più oltre il primo, tale maggiorazione non sarà applicata nel caso di famiglie con minori a carico.

I contratti potranno avere durata da 3 a 6 mesi (ipotesi A) oppure da 6 a 18 mesi (ipotesi B), senza possibilità di rinnovo.

k

Nel caso dell'ipotesi A) il conduttore avrà la possibilità di recedere dal contratto con un preavviso di un mese, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Per gravi motivi il locatore potrà recedere dal contratto con un preavviso di un mese, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, in tal caso sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, dell'importo di una mensilità oltre alla restituzione del deposito cauzionale, se versato.

Nel caso dell'ipotesi B) il conduttore avrà possibilità di recedere dal contratto con un preavviso di due mesi da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Per gravi motivi il locatore potrà recedere dal contratto con un preavviso di due mesi, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In tal caso sarà tenuto al pagamento, a titoli di penale, di due mensilità, oltre alla restituzione del deposito cauzionale, se versato.

Il Comune di Caselle, con propria Delibera, s'impegna a considerare queste locazioni con l'aliquota IMU della prima casa in quanto abitata anche dal locatore.

Le parti firmatarie s'impegnano a costituire una commissione di conciliazione con il compito di risolvere le eventuali controversie e/o conflitti che potrebbero verificarsi per questa nuova modalità di contratti.

TABELLA DI ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI	
2 componenti	Cucina e servizio igienico condiviso e due vani di almeno 14 mq
3 o 4 componenti	Cucina e servizio igienico condiviso e tre vani di almeno 14 mq
5 o più componenti	Cucina e due servizi igienici e quattro vani di almeno 14 mq

In considerazione della particolarità di questa locazione parziale i contratti stipulati saranno validi esclusivamente se sottoscritti e vidimati da un rappresentante delle associazioni sindacali degli inquilini e da un rappresentante delle associazioni dei proprietari firmatari del presente accordo che con tale sottoscrizione certificheranno la conformità di questi contratti.

(Schema di contratto tipo in Allegato n. 4)

CONTRATTI TRANSITORI PER LA LOCAZIONE PARZIALE DI APPARTAMENTO A STUDENTI

Le parti convengono sulla possibilità di locare porzioni del proprio alloggio a studenti frequentanti l'università o corsi di specializzazione post-universitari o programmi europei per l'istruzione o scambi internazionali, alle seguenti condizioni:

- Siano definiti in modo preciso la/e camera/e che si affittano e gli spazi comuni, allegando le planimetrie dell'appartamento.
- Che siano quantificate forfettariamente le spese ripetibili e le utenze.
- Che il locatore sia convivente con il conduttore/i.
- Che sia sottoscritto tra le parti un "patto di coabitazione" che contenga le modalità pratiche per la gestione: l'utilizzo degli spazi in casa, in particolare quelli che diventeranno spazi comuni (cucina, bagno, altro).
- La definizione dei ruoli (pulizie, cucina, bucato, spesa...).

k

Il canone sarà calcolato secondo i parametri dell'accordo territoriale considerando al 100% i metri quadrati di utilizzo esclusivo e al 50% quelli condivisi, escludendo la maggiorazione prevista per i mq e per il mobilio. Per questo tipo di locazione sarà considerato un elemento utile al calcolo del canone la presenza del collegamento ad internet.

La locazione parziale può essere stipulata con i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come da tabella allegata. Il contratto sarà uno e unico e il calcolo degli spazi comuni condivisi sarà proporzionato al numero degli inquilini. Nel caso di locazione a più inquilini sarà riconosciuto un aumento del canone del 10% per ogni inquilino in più oltre al primo, tale maggiorazione non sarà applicata nel caso di famiglie con minori a carico.

Il contratto potrà avere una durata da 3 a 12 mesi, con possibilità di rinnovo automatico.

Le parti potranno disdire il contratto con un preavviso di un mese da esercitarsi con l'invio di raccomandata con ricevuta di ritorno.

Per gravi motivi il locatore potrà recedere dal contratto, con un preavviso di 15 giorni, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, in tal caso sarà tenuto al pagamento a titolo di penale dell'importo di una mensilità oltre alla restituzione del deposito cauzionale, se versato.

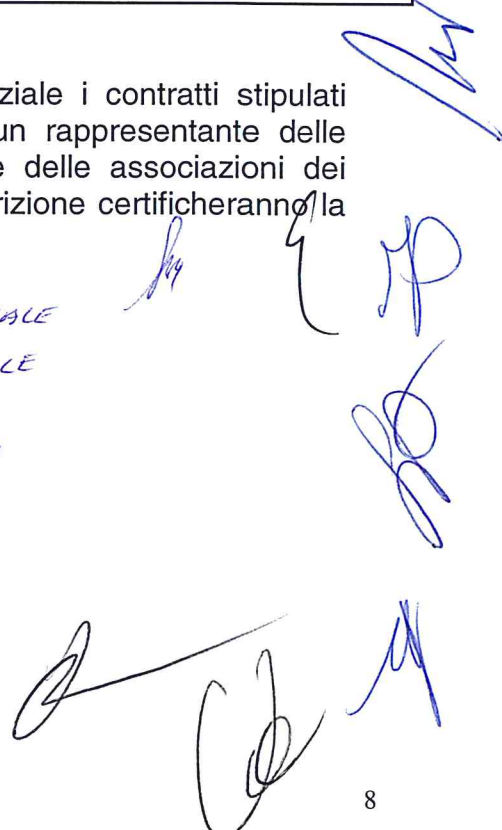
Il Comune di Caselle, con propria Delibera, s'impegna a considerare queste locazioni con l'aliquota IMU della prima casa in quanto abitata anche dal locatore.

Le parti firmatarie s'impegnano a costituire una commissione di conciliazione con il compito di risolvere le eventuali controversie e/o conflitti che potrebbero verificarsi per questa nuova modalità di contratti.

TABELLA DI ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI	
2 componenti	Cucina e servizio igienico condiviso e due vani di almeno 14 mq
3 o 4 componenti	Cucina e servizio igienico condiviso e tre vani di almeno 14 mq
5 o più componenti	Cucina e due servizi igienici e quattro vani di almeno 14 mq

In considerazione della particolarità di questa locazione parziale i contratti stipulati saranno validi esclusivamente se sottoscritti e vidimati da un rappresentante delle associazioni sindacali degli inquilini e da un rappresentante delle associazioni dei proprietari firmatari del presente accordo che con tale sottoscrizione certificheranno la conformità di questi contratti. (Allegato 5 Schema di contratto)

*NOTA. L'ASPPI IN PERSONA DEL SEGRETARIO PROVINCIALE
NON SOTTOSCRIVE IL CAPITOLO IV LOCAZIONE PARZIALE
FIN QUANDO SUSSISTE LA PENALITÀ AL LOCATORE
MANTENUTA S. S. S.*



h

COMUNICAZIONE IMU

Si rammenta l'obbligo previsto dal Regolamento Comunale IMU di presentare su modello predisposto dal Comune, entro 120 gg. dalla stipula del contratto, apposita comunicazione indicando gli estremi identificativi dell'immobile, il contraente e i periodi di durata del medesimo. La predetta comunicazione deve essere rinnovata annualmente, a pena di decadenza, entro la data di scadenza dell'Imposta Municipale Unica a partire dall'anno successivo alla stipula.

Si precisa che per i contratti registrati on line dovrà essere depositata, in allegato al contratto, l'autocertificazione della corretta applicazione dei parametri di cui all'accordo territoriale.

Si allegano, come parte integrante del presente accordo territoriale:

- 1) D.M. 30 dicembre 2002 e relativi allegati (reperibile on-line);
- 2) tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi di canoni, espressi in euro per ogni metro quadrato utile;
- 3) tabella per contratti per soddisfare esigenze abitative per studenti universitari;
- 4) contratto transitorio per la locazione parziale di appartamento;
- 5) contratto per la locazione parziale di appartamento a studenti;

ULTERIORI NORME RELATIVE ALLA TABELLA VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE (VALIDE ANCHE PER I CONTRATTI PER GLI STUDENTI)

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 sarà applicata una maggiorazione 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%. Il canone per gli alloggi tra i 67 e gli 80 metri quadrati non potrà essere inferiore al canone degli alloggi di metri quadrati 67 comprensivo della maggiorazione.

Maggiorazioni del valore locativo.

E' possibile applicare solo una delle seguenti maggiorazioni al valore locativo:

1. Per gli immobili costruiti successivamente al 1° gennaio 2003, i valori locativi al metro quadrato potranno essere maggiorati fino al 10% massimo.
2. Per gli alloggi che nei dieci anni precedenti la 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%.
3. 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 delle Associazioni degli inquilini e da un rappresentante delle Associazioni dei proprietari firmatari del presente accordo territoriale che con tale sottoscrizione certificheranno le maggiorazioni previste.

h

CERTIFICAZIONE DI APPLICAZIONE
DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE

I sottoscritti:

C.F.nato a
C.F. nato a

Avendo sottoscritto in data un contratto di locazione ad uso (affitto concordato) ai sensi dell'art.2 c.3 lg. 9/12/1998, n. 431 per un appartamento inf.t., il cui canone annuo di locazione, per m.q. in zona è stato stabilito in euro al m.q. (pari a euro annuali) in conformità all'accordo depositato presso il Comune di Caselle T.se il....., richiedendo che all'imposta di registro su detto contratto venga applicata l'agevolazione prevista (riduzione al 70%) secondo l'art. 8 comma 1 della suddetta legge 9/12/1998, n. 431.

IL LOCATORE

in fede

IL CONDUTTORE

CERTIFICAZIONE DI APPLICAZIONE
DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE

Le associazioni della proprietà e dell'inquilino dichiarano che il canone di locazione pattuito rientra, secondo le dichiarazioni delle parti, nei parametri previsti dall'accordo territoriale depositato presso il Comune di Caselle T.se in data

IL LOCATORE

in fede

IL CONDUTTORE

ASSOCIAZIONE PROPRIETA'

SINDACATO INQUILINI

ALL. 2

**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 n. 1 autorimessa singola o, posto auto coperto
2. Presenza di n. 1 cantina o, sottotetto o, soffitta.
3. Presenza di impianto di riscaldamento .
4. Presenza di ascensore per le unità oltre il 2^a piano (3^a 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 allacciamento alla rete gas
10. Presenza di porta blindata
11. Presenza di doppi vetri
12. Presenza all'interno dell'alloggio del bagno completo.
Presenza all'interno dell'alloggio mobilio completo con cucina, frigorifero e lavatrice
13. 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 "UNICA"	5,30 - 3,53	4,71 - 2,94	4,13 - 2,36
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 "UNICA"	5,39 - 3,60	4,79 - 2,99	4,20 - 2,40
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 "UNICA"	5,49 - 3,66	4,87 - 3,04	4,27 - 2,44
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 "UNICA"	5,58 - 3,72	4,96 - 3,10	4,34 - 2,48

Per la locazione transitoria ad uso abitazione dovrà essere applicata la tabella relativa ai contratti 3+2

h

[Handwritten signatures and initials on the right side of the page]

[Handwritten signature at the bottom right]

ALL. 3

**TABELLA VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE
ESPRESSI IN EURO MENSILI AL METRO QUADRATO UTILE PER
STUDENTI UNIVERSITARI
ART. 5 COMMA 2 -3 LEGGE 431/98**

ELEMENTI IN DOTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

GRUPPO "A"		GRUPPO "B"		
<ul style="list-style-type: none"> - Presenza di doppi servizi oltre 100 metri quadrati - Disponibilità di almeno 14-18 metri quadri a studente abitante - Disponibilità di una camera singola per studente - Ubicazione dell'alloggio in prossimità della sede universitaria cui è iscritto lo studente (3 km di raggio) 		<ul style="list-style-type: none"> - Possibilità di collegamento diretto alla sede universitaria - Presenza di impianto di riscaldamento autonomo - Impianto ascensore oltre il secondo piano (3° fuori terra) 		
	PRESENZA DI ALMENO 3 elementi Gruppo "A" e 2 elementi Gruppo "B"	PRESENZA DI ALMENO 2 elementi Gruppo "A" e 1 elemento Gruppo "B"	PRESENZA DI ALMENO 1 elemento Gruppo "A" e 1 elemento Gruppo "B"	
	1 Sub	2 Sub	3 Sub	
ZONA "UNICA"	5,30 – 3,53	4,71 – 2,94	4,13 - 2,36	

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.

h

LOCAZIONE ABITATIVA PARZIALE DI APPARTAMENTO 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/ai signori di seguito denominato/i conduttore/i, identificato/i mediante (3)

(assistito/i da (2)in persona di.....), che accetta/accettano, per sé/loro aventi causa, la porzione di alloggio all'indirizzo di cui sopra costituita da una camera da letto individuata nella planimetria che controfirmata dalle parti, viene allegata al presente contratto, colorata con il colore rosso, tanto da formarne parte integrante. Il conduttore/i potrà/potranno utilizzare la cucina, nonché tutti gli elettrodomestici presenti, al fine della preparazione dei loro pasti. Potrà/potranno altresì utilizzare il locale igienico, nonché gli spazi comuni, per spazi comuni si intende

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 parziale è regolata dalle seguenti pattuizioni.

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi (5), dal al, inderogabilmente scadrà, senza possibilità di rinnovo.

Potranno le parti, al fine solo di confermare la scadenza della locazione indirizzare l'una all'altra lettera per Raccomandata A.R. o raccomandata a mani che confermi la scadenza della locazione ed il diniego per il rinnovo.

Articolo 2 (natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo Territoriale stipulato ai sensi dell'art. 5, comma 1, della Legge n° 431/98 tra Associazioni degli Inquilini e dei Proprietari, depositato in data..... Presso il Comune di Caselle, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria, in quanto il conduttore ha espresso esigenza di abitare la porzione di immobile per un periodo non eccedente quanto convenuto in quanto

h

Articolo 3

(Canone)

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale di cui al precedente Art. 2, è convenuto in mensili Euro, che il conduttore si obbliga a corrispondere a mani del locatore, ovvero a mezzo di bonifico bancario, in rate mensili uguali, entro e non oltre il quinto giorno di ogni mese, il locatore rilascerà idonea ricevuta.

Articolo 4

(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore una somma di euro pari a una mensilità del canone, imputabile a scelta del locatore, in conto pigioni o per il risarcimento di eventuali danni subiti nel corso della locazione, ivi compresi i danni arrecati agli arredi, la cauzione non sarà produttiva di interessi legali.

Il deposito cauzionale così costituito verrà reso dal locatore al conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali occupati dal conduttore, nonché all'osservanza di ogni obbligazione assunta da quest'ultimo con la firma dell'odierno documento.

Articolo 5

(Oneri accessori)

Le parti si accordano per il rimborso degli oneri accessori e delle utenze, determinando il rimborso in forma forfettaria. Il conduttore verserà al locatore, unitamente alla rata mensile del canone così come determinato all'art. 3 del presente contratto, la somma di Euro 50,00=.

Negli oneri accessori sono espressamente comprese le spese condominiali ripetibili con espresso riferimento alla Tabella oneri accessori (*allegato G Decreto del Ministro della Infrastrutture dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze emanato ai sensi dell'art. IV, Comma 2, della legge n° 431/98*).

Espressamente le parti concordano che nella somma forfettaria, che il conduttore rimborserà mensilmente al locatore, sotto la dicitura oneri accessori, è compresa anche la quota di riscaldamento per le parti utilizzate dal conduttore medesimo.

E' espressamente escluso l'utilizzo dell'impianto telefonico fisso, qualora in dotazione dell'immobile, con espresso divieto del conduttore di utilizzarlo senza espressa autorizzazione del locatore.

Articolo 6

(Spese di bollo e registrazione)

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

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, nei termini di legge, consegnandone copia al conduttore, dopo la registrazione, quest'ultimo provvederà a rimborsare il locatore della quota di registrazione di sua spettanza, pari al 50% e nella totalità provvederà al rimborso dei bolli.

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)

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

Articolo 8

(Uso)

La porzione di immobile, oggetto del presente contratto, deve essere esclusivamente destinata ad uso di civile abitazione del conduttore, con espresso divieto, anche per brevi periodi, di ospitare altre persone nella stanza o negli spazi di uso comune. E' fatto espresso divieto al conduttore di

k

sublocare o dare in comodato ad altri la stanza a lui assegnata, né potrà fare utilizzare ad altri gli spazi comuni, la cucina in condivisione ed il servizio igienico, pena la risoluzione del contratto . Trattandosi di coabitazione tra il locatore-proprietario dell'immobile ed il conduttore, quest'ultimo dovrà osservare il patto di coabitazione, che verrà allegato all'odierno contratto, controfirmato dalle parti per l'utilizzo degli spazi comuni, la definizione dei ruoli e dei tempi per la pulizia delle parti comuni, l'utilizzo e la pulizia della cucina in condivisione nonché degli elettrodomestici ivi installati, l'utilizzo, le tempistiche e la pulizia del bagno e di quant'altro si renderà necessario per una corretta convivenza fra le parti.

Articolo 9

(Recesso del conduttore e del locatore)

Il conduttore avrà facoltà di recedere anticipatamente dall'odierno contratto, previo avviso da recapitarsi con lettera raccomandata o con lettera raccomandata a mani, almeno con un anticipo di mesi, rispetto all'effettiva data di rilascio (*indicare il termine di preavviso in conformità della durata del contratto: da 3 a 6 mesi preavviso mesi uno, da 6 a 18 mesi preavviso di mesi due*), sino alla scadenza del rapporto sarà tenuto al pagamento del canone e dell'acconto spese forfettariamente pattuito.

Il locatore, per gravi motivi, avrà facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione, con un preavviso da formulare con lettera raccomandata A.R. o con lettera raccomandata a mano, non inferiore a giorni rispetto alla prospettata data di rilascio dei locali da parte del conduttore (*indicare i termini di preavviso giorni 30 nel caso di contratto di durata da 3 a 6 mesi o di giorni 60 in caso di durata del contratto da 6 a 18 mesi*). In tal caso il locatore sarà tenuto a restituire la cauzione, se ricevuta e a versare a favore del conduttore a titolo di penale, l'importo pari ad mensilità del canone (*indicare l'importo della penale in relazione alla durata del contratto se da 3 a 6 mesi o da 6 a 18 mesi*).

Alla scadenza del rapporto, sia in caso di recesso di una o dell'altra parte o in caso di scadenza della locazione, il conduttore sarà tenuto a liberare la stanza a lui locata da tutti i suoi beni ed effetti personali, fatta eccezione dei beni ed arredi di proprietà del locatore, restituendola nello stato in cui gli è stata consegnata dal locatore, in buono stato manutentivo.

Qualora nell'arredo il locatore abbia consegnato al conduttore biancheria, anch'essa andrà restituita in normale stato d'uso.

Articolo 10

(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'intero appartamento di proprietà del locatore, ed in particolare di aver visitato la stanza, oggetto del presente contratto, che risulta arredata con i seguenti mobili:

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

Dichiara di aver trovato l'appartamento in buono stato ed in particolare dichiara che la stanza e gli arredi in essa contenuti sono di suo gradimento ed in buono stato di manutenzione e si impegna a restituirli nello stato in cui oggi gli vengono consegnati, costituendosi custode con il ritiro delle chiavi della stanza, sino alla sua riconsegna.

Si impegna il conduttore a rispettare le norme del Regolamento dello Stabile, documento che gli viene dato in visione e lettura dal locatore e si impegna altresì ad osservare le eventuali e future delibere dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano arrecare molestia agli altri occupanti dello stabile.

Articolo 11

(Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali oggetto del presente contratto e alla loro destinazione, potrà inserire previa autorizzazione del

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

h

locatore nella stanza a lui destinata e, qualora sia necessario, piccoli arredi facilmente asportabili che comunque non possano recare pregiudizio o danno al locatore. In tal caso verrà redatto tra il conduttore ed il locatore un elenco separato dei mobili ed arredi di proprietà del primo.

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

Articolo 12

(Assemblee)

Il conduttore non avrà diritto di voto, in luogo del proprietario della porzione di immobile locata, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Non avrà inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Articolo 13

(Impianti)

La porzione di immobile oggetto del presente contratto è dotata o non è dotata di antenna televisiva centralizzata, conseguentemente si obbliga il conduttore a servirsi unicamente dell'impianto relativo, con divieto di installare antenne individuali.

Articolo 14

(Accessi)

Il conduttore dovrà consentire al locatore l'accesso alla porzione di alloggio da lui occupata, ed eventualmente all'amministratore del Condominio e ai loro incaricati ove, motivandola, ne abbiano ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore dovrà consentire la visita degli spazi da lui occupati, una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

.....
.....

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, 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 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

h

h

h

h

h

h

h

k

nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole
.....
.....

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

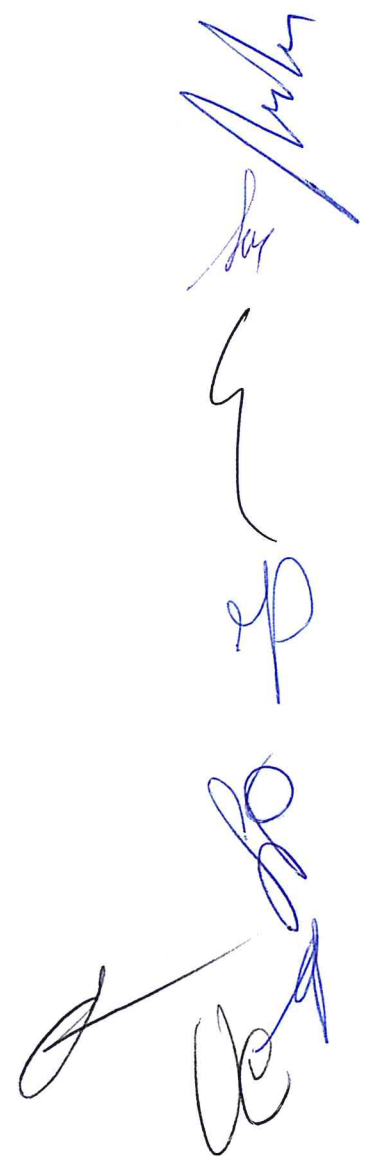
Il locatore

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



k

LOCAZIONE ABITATIVA PARZIALE DI APPARTAMENTO A STUDENTI UNIVERSITARI TIPO DI CONTRATTO

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

Il/La sig./sig.ra.....di seguito denominato/ a locatore (assistito/a da..... in persona di.....) concede in locazione al sig.....

..... di seguito denominato conduttore, identificato mediante.....

..... che accetta, per sé, porzione del proprio appartamento posto in..... vian. piano scalaint., la porzione di alloggio, qui concessa in locazione è costituita da una camera da letto, individuata nella planimetria che viene controfirmata dalle parti ed allegata al presente contratto ecolorata con il colore rosso, planimetria che forma parte integrante. Potrà altresì utilizzare il conduttore la cucina nonché tutti gli elettrodomestici presenti al fine della preparazione dei pasti.

Potrà altresì utilizzare il locale igienico, nonché gli spazi comuni (*sarà opportuno indicare se gli spazi comuni quali soggiorno, salotto od altro vengono dati in utilizzo al conduttore o no*).

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....., dalal Alla prima scadenza il contratto si rinnoverà automaticamente per uguale periodo se il conduttore o il locatore non avranno comunicato l'uno all'altro disdetta con preavviso di mesi, prima della data di scadenza del contratto; la comunicazione di disdetta potrà essere inoltrata l'una all'altra sia a brevi mani o a mezzo di lettera raccomandata, qualora consegnata brevi mani dovrà contenere la data e la firme del ricevente.

Articolo 2

(Natura transitoria – contratto per studenti universitari)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 2, della legge n. 431/98, tra Associazioni degli Inquilini e dei Proprietari, depositato il

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

le

presso il Comune di Caselle, 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 o l'Ateneo.....

Articolo 3

(Canone)

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo di cui all'articolo 2 è convenuto in mensili Euro , che il conduttore si obbliga a corrispondere a mani del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, in rate mensili eguali, entro e non oltre il quinto giorno di ogni mese, il locatore rilascerà al conduttore idonea ricevuta.

Articolo 4

(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/ non versa al locatore, una somma di euro pari a una mensilità del canone, imputabile, a scelta del locatore, in conto pigioni o per il risarcimento di eventuali danni subiti nel corso della locazione, non produttiva di interessi legali.

Il deposito cauzionale così costituito verrà reso al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare, nonché all'osservanza di ogni obbligazione assunta dal conduttore per l'osservanza di tutti gli obblighi contrattuali, assunti con la firma dell'odierno documento.

Articolo 5

(Oneri accessori)

Le parti si accordano per il rimborso degli oneri accessori e delle utenze, determinando il rimborso in forma forfettaria. Il conduttore verserà conseguentemente al locatore, unitamente alla rata mensile del canone, così come determinato all'art. 3 del presente contratto, la somma di Euro 50,00=.

Negli oneri accessori sono espressamente comprese le spese condominiali ripetibili con espresso riferimento alla Tabella "Oneri accessori" allegato G al Decreto del Ministro delle Infrastrutture dei Trasporti di concerto con il Ministro della Economia e della Finanze emanato ai sensi dell'art. IV comma 2 della Legge n° 432/98.

Espressamente le parti concordano che nella somma forfettaria che il conduttore rimborserà mensilmente al conduttore, sotto la dicitura "oneri accessori" è compreso anche la quota di riscaldamento per le parti utilizzate dal conduttore medesimo, l'eventuale collegamento Internet. E' espressamente escluso l'utilizzo dell'impianto telefonico fisso che rimarrà in utilizzo esclusivo del locatore, con divieto del conduttore di utilizzarlo senza espressa autorizzazione del locatore medesimo.

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 provvederà alla registrazione del contratto, nei termini di legge, consegnandone copia al conduttore dopo la registrazione, quest'ultimo provvederà a rimborsare il locatore della 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)

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 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.

14

h

Articolo 8

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore, con espresso divieto anche per brevi periodi, di ospitare altre persone nella stanza che viene al medesimo concessa in locazione, è fatto divieto al conduttore di sublocare o dare in comodato ad altri la stanza a lui assegnata, né potrà far utilizzare ad altri gli spazi comuni, la cucina in condivisione ed il servizio igienico, pena la risoluzione del contratto.

Trattandosi di coabitazione tra il locatore-proprietario dell'immobile ed il conduttore, quest'ultimo dovrà altresì osservare il patto di coabitazione, che verrà allegato all'odierno contratto, controfirmato dalle parti per l'utilizzo degli spazi comuni, la definizione dei ruoli e dei tempi per la pulizia delle parti comuni, l'utilizzo e la pulizia della cucina in condivisione nonché degli elettrodomestici ivi installati, l'utilizzo e la pulizia del bagno e di quant'altro si renderà necessario per una corretta convivenza tra le parti.

Articolo 9

(Recesso del conduttore e del locatore)

Il conduttore avrà facoltà di recedere dal contratto, con avviso da recapitarsi al locatore con lettera raccomandata A.R. o con raccomandata a mani, con un preavviso di mesi uno prima della scadenza, sino alla scadenza del rapporto sarà tenuto al pagamento del canone e dell'acconto spese forfettario.

Il locatore avrà facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione, per gravi motivi, con un preavviso da formulare con lettera raccomandata A.R. o con lettera raccomandata a mani non inferiore di giorni 15.

Il locatore in caso di recesso dal contratto per gravi motivi, sarà tenuto alla restituzione della cauzione se versata, ed al pagamento a favore del conduttore di un penale pari a una mensilità del canone pattuito.

Alla scadenza del rapporto, sia in caso di recesso di una o dell'altra parte o in caso di disdetta, il conduttore sarà tenuto a liberare la stanza a lui locata, da tutti i suoi beni ed effetti personali, fatta eccezione dei beni e degli arredi di proprietà del locatore, che resteranno in loco, restituendola nello stato in cui venne consegnato dal locatore ed in buono stato manutentivo.

Qualora nell'arredo il locatore avrà consegnato biancheria varia, anch'essa andrà restituita in normale stato di utilizzo.

Articolo 10

(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'intero appartamento di proprietà del locatore, ed in particolare dichiara di aver visitato la stanza, oggetto del presente contratto che risulta arredata con i seguenti mobili:

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

dichiara di aver trovato l'appartamento in buono stato ed in particolare dichiara che la stanza e gli arredi in essa contenuti sono di suo gradimento ed in buono stato di manutenzione e si impegna a restituirli nello stato in cui oggi gli vengono consegnati, costituendosi comunque custode, con il ritiro delle chiavi, sino alla riconsegna.

Si impegna il conduttore a rispettare le norme del Regolamento dello Stabile, regolamento che gli viene dato in visione e lettura dal locatore e si impegna altresì ad osservare le eventuali e future delibere dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano arrecare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Articolo 11

(Modifiche e danni)

Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali oggetto del presente contratto ed alla loro destinazione, potrà inserire previa autorizzazione del

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

locatore nella stanza a lui destinata e, qualora sia necessario, piccoli arredi facilmente asportabili che comunque non dovranno recare pregiudizio o danno al locatore. In tal caso verrà redatto tra il conduttore ed il locatore un elenco separato dei mobili ed arredi di proprietà del primo, che verranno utilizzati dal medesimo.

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

Articolo 12

(Assemblee)

Il conduttore non avrà diritto di voto, in luogo del proprietario della porzione di immobile locata, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, non avrà inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Articolo 13

(Impianti)

La porzione di immobile oggetto del presente contratto è dotata di antenna televisiva centralizzata, conseguentemente si obbliga il conduttore a servirsi unicamente dell'impianto relativo, è fatto conseguentemente divieto al conduttore di installare antenne individuali.

Articolo 14

(Accessi)

Il conduttore dovrà consentire l'accesso alla porzione di alloggio da lui occupata al locatore, all'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 dovrà consentire la visita degli spazi da lui occupati, una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi ovvero con le seguenti modalità:.....

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, 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 agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

k

k

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

k
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]