

Prot. n° 4474 del 18/02/2016



Handwritten notes on the left margin:
dove siamo
del
del
del

**ACCORDO LOCALE
NUOVA NORMATIVA SULLE LOCAZIONI ABITATIVE AGEVOLATE
AI SENSI DELLA LEGGE 431/98**

L'anno 2016, addì undici Febbraio, alle ore 16:00, presso la sede Comunale di Fara in Sabina (RI), Delegazione di Passo Corese,

Il Comune di Fara in Sabina rappresentato dal Sindaco Davide Basilicata,

- UUPI Unione Piccoli Proprietari Immobiliari, 02100 Rieti Via delle Ortensie 42, Responsabile Laura Ramarro;
- Associazione A.S.P.P.I. Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari, 00185 Roma Via Carlo Alberto 4, Responsabile Cesare Boldorini;
- Associazione Reatina Proprieta Edilizia A.R.P.E, 02100 Rieti Via Loreto Mattei 30 B, Responsabile Brunello Gunnella;
- SUNIA Sindacato Unitario Nazionale Inquilini, c/o CGIL con sede in Rieti Via Garibaldi 174, Responsabile Giulio Pietrantoni;
- UNIAT c/o UIL con sede in Rieti Viale Matteucci 32, Responsabile Pezzotti Marco e Severino Cipolloni, componente della segreteria;
- SICET c/o CISL con sede in Rieti Via D. Raccuini 43 A, Responsabile Zapparella Giuseppe e Paolo Rigucci segreteria SICET Roma e Rieti;
- FEDER.CASA CONFISAL, Sindacato Nazionale Inquilini, 00181 Roma Via Niso n.21, Pascoletti Gianluigi, segretario generale e Gianni Ugolini, componente della segreteria;

Handwritten signature

Handwritten signature

PREMESSO CHE:

- l'Assessorato alle Politiche Sociali del Comune di Fara in Sabina, verificata la sempre crescente domanda di abitazioni in affitto proveniente dai ceti più deboli della popolazione, per ampliare l'offerta delle abitazioni e contrastare il fenomeno degli affitti sommersi ha promosso una serie di incontri tra i rappresentanti delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori propedeutici al raggiungimento e sottoscrizione di un accordo locale finalizzato per la stipula di contratti di locazione a canone concordato ai sensi dell'art 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 recante "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo";
- con decreti del Ministro dei Lavori Pubblici, del 5 Marzo 1999 e del Ministero Infrastrutture e Trasporti del 30.12.2002 sono stati individuati i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale;

Handwritten note on the left margin:
inquinati

Handwritten signature

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.

- il Comune di Fara in Sabina rientra nell'elenco dei Comuni ad alta "Tensione abitativa" come da Delibera CIPE n. 87 del 13/11/2003 pubblicata sulla G.U.n.40 del 18/02/2004, avente ad oggetto: "Aggiornamento dell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa ex art. 8 L. n. 431/1998".

L'amministrazione Comunale di Fara in Sabina accogliendo l'istanza delle OO.SS degli inquilini e della proprietà si impegna a valutare in sede di approvazione del bilancio di previsione e compatibilmente con le esigenze di equilibrio dello stesso la possibilità di ridurre l'aliquota IMU seconda casa, per le abitazioni oggetto di contratto agevolato a condizione che il contratto da depositare presso gli uffici preposti, sia asseverato da una Associazione della Proprietà ed una degli Inquilini firmatarie dell'accordo territoriale.

TRA LE ORGANIZZAZIONI INTERVENUTE SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO DI SEGUITO RIPORTATO:

Art. 1 – Criteri per la determinazione dei canoni di locazione nella contrattazione territoriale.

L'accordo territoriale, in conformità alle finalità indicate all'art. 2, comma 3 della Legge n. 431, stabilisce fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare; è da concordare tra le parti il canone per i singoli contratti. A tale scopo, a seguito della convocazione avviata dal Comune, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello provinciale hanno individuato, avendo acquisito informazioni concernenti anche le delimitazioni delle microzone censuarie aventi caratteristiche omogenee, le seguenti zonizzazioni:

- A. Frazioni a maggiore densità abitativa: Passo Corese;
- B. Capoluogo e frazioni storiche: Fara in Sabina, Prime Case, Coltodino, Canneto, Borgo Quinzio, Corese Terra, Talocci, Farfa, Montegrottone.
- C. Frazioni Periferiche: Valle Falsa, Stallone, Grottaglie, Campomaggiore, Villaggio degli Ulivi, e quelle non espressamente individuate.

Le parti convengono che possono usufruire dell'accordo le sole unità immobiliari definite "normali".

- Definizione immobile normale:

Si definiscono normali le abitazioni dotate di allacciamento alla rete idrica, rete fognante, rete del gas, di idoneo impianto di riscaldamento, e di uno stato di manutenzione generale normale. Se la zona in cui è ubicato l'immobile non è dotata di opere di urbanizzazione, i parametri relativi all'allacciamento alla rete idrica, alla rete fognante e alla rete del gas vanno comunque considerati in presenza di impianti idonei rispondenti alle vigenti normative.

Ed hanno altresì individuato:



Capitale *Verulan*

[Signature]

[Signature]

- Valori di mercato;
- Dotazioni Infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali ecc.);

Per quanto concerne la delimitazione delle microzone censuarie ancorché individuate dagli organi competenti si stabilisce che le stesse non avranno applicazione ai fini del presente accordo.

Ai fini del presente accordo troveranno applicazione le suddivisioni per aree omogenee così come ora individuate, in riferimento alle zonizzazioni di cui all'art.18 della legge 392/78 e sopra descritte e con i valori per ognuno di seguito indicati: i valori pari a mq per mese saranno annualmente aggiornati secondo le variazioni ISTAT a far data dalla sottoscrizione del presente accordo.

Per ogni zona, l'accordo territoriale prevede con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee, un valore minimo ed un valore massimo del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione.

Le parti contrattuali, assistite -a loro richiesta- dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto dei seguenti elementi:

- Tipologia dell'Alloggio Generale:
 - Appartamento in stabile condominiale o similare;
 - Villini e case singole;
- Tipologia dell'Alloggio Particolare:
 - Stato manutentivo dell'alloggio;
 - Pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, terrazzo, area verde esclusiva.
 - Presenza di spazi comuni (cortili aree verdi, impianti sportivi interni, ecc.)
 - Dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, classe energetica, doppi servizi).

Calcolo Superfici utili: - Percentuali di tolleranza delle superfici:

- Misurate con tolleranza +-5%, che formeranno la superficie locata
- Abitazione (escluso balconi, terrazze, cantine, ecc.) 100%
- Autorimessa (se non locata con altro contratto) 50%
- Posto auto (se non locato con altro contratto) 20%
- Balconi, terrazzi e porticati 25%
- Superficie esterna di pertinenza esclusiva 10%
- Superficie condominiale in quota millesimale 5%

e comunque quelle previste dall'articolo 13 della Legge 392/78.

I contratti potranno prevedere la seguente clausola: " ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione dell'esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di Conciliazione stragiudiziale formata quanto a due componenti scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi sulla base delle designazioni, rispettivamente, del Locatore e del Conduttore, quanto a un terzo che svolgerà eventualmente funzioni di Presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo ritengano di nominarlo.

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


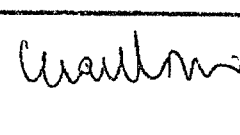
Il contratto nella parte descrittiva deve contenere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca condizione ai sensi del decreto legislativo n. 126 del 30 Giugno 2003.

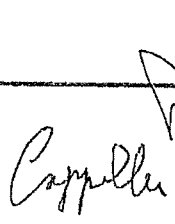

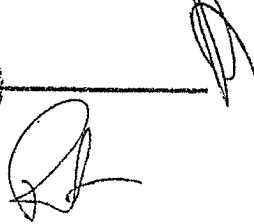
I contratti di locazione stipulati in base ai criteri sopra definiti possono essere redatti esclusivamente utilizzando gli schemi di contratto tipo allegati A) B) C), oltre alla tabella oneri accessori D), e scheda per la determinazione del canone E).

TABELLA VALORI DI CANONE

Valori del Canone	Valore Locazione in €/mq per mese	
	Minimo	Massimo
Zona A	4,50	7,50
Zona B	4	7
Zona C	3,60	6,50

I valori sopra descritti pari a € /mq per mese potranno essere annualmente aggiornati fino ad un massimo del 75% delle variazioni ISTAT a far data dalla sottoscrizione del presente accordo. L'adeguamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta, salvo che il locatore non abbia optato per il regime della cedolare secca.

PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DELLE FASCE DI OSCILLAZIONE

L'individuazione della specifica fascia di oscillazione dei valori, su cui avere riguardo per la determinazione del canone di locazione, è effettuata in relazione alla presenza dei parametri di seguito indicati (precisandosi che gli elementi si considerano solo se installati a spese del proprietario):

1. Cortile ad uso comune attrezzato a verde
2. Autorimessa singola
3. Posto auto esclusivo
4. Presenza di ascensore
5. Porta blindata o sistema di allarme
6. Condizionamento
7. Area verde esclusiva
8. Doppi servizi
9. Strutture di superamento barriere architettoniche
10. Fascia energetica da Classe D a Classe A+
11. Cantina o sottotetto
12. Balcone o terrazzo o porticati
13. Costruzione e/o ristrutturazione entro l'ultimo decennio
14. Riscaldamento Autonomo
15. Doppi Vetri
16. Giardino ad uso esclusivo con superficie di 80 mq od oltre;
17. Sistema di allarme e sicurezza
18. Impianto satellitare
19. Videocitofono
20. Cucina abitabile con finestra
21. Immobile servito da pannelli fotovoltaici
22. Immobile servito da pannelli solari



FASCE DI OSCILLAZIONE ENTRO I VALORI MINIMI E MASSIMI DI TABELLA

Fascia minima: presenza fino a 3 parametri
Fascia media: presenza da 4 a 7 parametri
Fascia massima: presenza oltre 7 parametri

Valori di tabella:

5

Manfredi
Capelli



ZONA	A	B	C
Fascia minima	4.50 - 5.50	4.00 - 5.00	3.60 - 4.55
Fascia media	5.51 - 6.50	5.01 - 6.00	4.56 - 5.52
Fascia massima	6.51 - 7.50	6.01 - 7.00	5.53 - 6.50

TABELLA VARIAZIONI PERCENTUALI IN AUMENTO

Elementi particolari di variazione in aumento del valore calcolato di locazione		Percentuale (%) di Aumento
Immobile arredato	cucina con mobili, elettrodomestici e finestra	8%
	Arredamento Completo appartamento	15%
Maggiore durata contrattuale rispetto ai minimi di legge	Quattro anni	3%
	Cinque anni	6%
	Sei anni o più	10%
Casa Singola o Villino		10%
Contratto transitorio		15%

Art.2) Criteri per la definizione dei canoni di locazione e dei contratti- tipo per gli usi di transitorietà

La presente trattativa territoriale definisce il contratto tipo per gli usi di transitorietà, come da modello allegato, sulla base dei seguenti elementi e condizioni:

- Durata minima di un mese e massima di 18 mesi;
- Dichiarazione del locatore o del conduttore che esplicitino l'esigenza della transitorietà;
- Onere per il locatore di confermare prima della scadenza del contratto i motivi di transitorietà posti a base dello stesso;
- Previsione di una particolare ipotesi di transitorietà per soddisfare esigenze del conduttore che lo stesso deve documentare allegandoli al contratto;
- Esclusione della sublocazione;
- Previsione, ove le parti lo concordino di prelazione a favore del conduttore in caso di vendita dell'immobile;
- Modalità di consegna con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile;

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
Cappella

[Handwritten signature]

- Produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale che non superi le tre mensilità;
- Esplicito richiamo ad accordi sugli oneri accessori ai fini della ripartizione ed in ogni caso richiamo alle disposizioni degli articoli 9 e 10, legge 24 Luglio 1978, n. 392;
- Previsione di una commissione stragiudiziale facoltativa;
- Previsione nel caso che il locatore abbia riacquisitato l'alloggio a seguito di legittimo esercizio della disdetta ovvero non lo adibisca agli usi richiesti, di un risarcimento pari a 36 mensilità dell'ultimo canone;
- Facoltà di recesso da parte del conduttore per gravi motivi;
- Modalità di consegna dell'alloggio con verbale o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile.

Il contratto nella parte descrittiva deve contenere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione e ai sensi del DLgs 196/03.

I contratti di locazione realizzati in base ai criteri del presente articolo, possono essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo allegati al presente accordo territoriale.

Di seguito breve sintesi delle esigenze del Locatore o Conduttore, giustificative della transitorietà:

➤ **Esigenze di transitorietà del Locatore**

Quando il Locatore debba disporre dell'immobile per i seguenti motivi:

1. Lavori di ristrutturazione non rinviabili;
2. Cessione di vendita con preliminare;
3. Destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado.

1) Quando il proprietario ha esigenze di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione

propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:

a - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

b - matrimonio dei figli;

c - rientro dall'estero;

d - destinazione dell'immobile ad abitazione dei figli per ragioni di studio, esclusivamente

Cappelli



per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
e - destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio.

➤ **Esigenze di transitorietà del Conduttore**

Quando il Conduttore abbia la necessità di un'abitazione per periodo non inferiore ad un 1 mese e non superiore a 18 mesi per i seguenti motivi:

1. Contratto di lavoro a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
2. Necessità di studio, cure o di assistenza per se o/a familiari in luogo diverso dalla propria residenza;
3. Acquisto, assegnazione o locazione di una abitazione che si renda disponibile entro il periodo di durata del contratto;
4. Esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la sua abitazione.

Il contratto tipo definito a livello locale prevede la specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore e del conduttore i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza nel termine stabilito nel contratto. Qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo prevede la riconduzione della durata a quella prevista all'art.2, comma 1, della legge n. 431. L'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita documentazione da allegare al contratto.

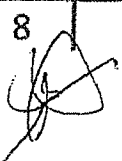
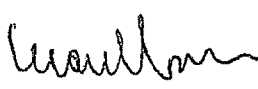
Art. 3 CONTRATTI PER ESIGENZE ABITATIVE DEGLI STUDENTI UNIVERSITARI FUORI SEDE ED EQUIPOLLENTI dell'art. 5 commi 2 e 3 L. 431/98

Il presente accordo riguarda gli studenti universitari fuori sede iscritti alle Università statali e non statali di Roma e di Rieti nonché gli studenti che frequentano corsi universitari di specializzazione o Istituti di livello universitario che rilasciano un valido titolo di studio.

Il canone di locazione è definito sulla base del presente accordo territoriale.

- I contratti ad uso abitativo degli studenti avranno una durata variabile tra 6 mesi e 3 anni. In assenza di disdetta entro il termine di 2 mesi prima della scadenza il contratto s'intende automaticamente rinnovato. Il contratto tipo è definito nel modello allegato all'accordo (allegato C);

I contratti possono essere sottoscritti da uno o più studenti o dalle aziende e/o Associazioni per il

 Cappella







diritto allo studio.

- Le Associazioni firmatarie del presente accordo convengono che i contratti dovranno comprendere

le dichiarazioni attestanti l'iscrizione e la frequenza ai corsi universitari e/o equiparati.

Convengono

inoltre che al titolare o ai titolari di contratto possa subentrare altro studente che deve accettare integralmente le condizioni della locazione.

Art. 4) Agevolazioni Fiscali

Le parti chiedono al Comune di Fara in Sabina di valutare, in sede di approvazione del bilancio e compatibilmente con le esigenze di equilibrio dello stesso, la possibilità di ridurre l'aliquota IMU per gli alloggi locati in conformità al presente Accordo.

Art. 5) Adesione all'accordo

Il presente accordo è aperto alla sottoscrizione delle organizzazioni dei proprietari e degli inquilini.

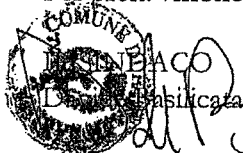
Tale sottoscrizione dovrà avvenire presso il Comune di Fara in Sabina, il quale comunicherà tale adesione alle organizzazioni promotrici.

Fara in Sabina, li 11-02-2016

Il presente accordo locale è sottoscritto da:

- UPPI Responsabile Laura Ramarro *Laura Ramarro*
- A.S.P.P.I. Responsabile Cesare Boldorini *Cesare Boldorini*
- A.R.P.E Responsabile Brunello Gunnella _____
- SUNIA Responsabile Giulio Pietrantoni *Giulio Pietrantoni*
- UNIAT c/o UIL Responsabile Pezzotti Marco e Sevetino Cipolloni, componente della segreteria *Marco Pezzotti* *Sevetino Cipolloni*
- SICET c/o CISL Responsabile Zapparella Giuseppe e Paolo Rigucci segreteria SICET Roma e Rieti *Giuseppe Zapparella* *Paolo Rigucci*
- FEDER.CASA CONFSAI Pascoletti Gianluigi, segretario generale e Gianni Ugolini, componente della segreteria *Gianluigi Pascoletti* *Gianni Ugolini*

Per presa visione il Comune di Fara in Sabina



[Signature] 1 0 *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]*

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA TIPO DI CONTRATTO

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

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

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

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento
acqua altre

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

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :

b) codice fiscale del locatore

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

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

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni (5), dal al , e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetto 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 Fara in Sabina , 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 elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

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

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

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

Articolo 16

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto copia di Attestazione Prestazione Energetica (APE) depositata presso la Regione Lazio (Genio Civile).

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 Fara in Sabina , 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 Fara in Sabina, 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 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)

B. 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)

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

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

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

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

Articolo 18

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto copia di Attestazione Prestazione Energetica (APE) depositata presso la Regione Lazio (Genio Civile).

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.

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI TIPO DI CONTRATTO

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

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

Articolo 2 (Natura transitoria)

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

Articolo 3
(Canone)

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo di cui all'articolo 2 è convenuto in euro, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. rate eguali anticipate di eurociascuna, alle seguenti date:..... (4)

Articolo 4
(Deposito cauzionale)

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

Articolo 5
(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato E.

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

Articolo 6
(Spese di bollo e di registrazione)

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

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

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

Articolo 7

(Pagamento, risoluzione e prelazione)

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

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

Articolo 8

(Uso)

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

Articolo 9

(Recesso del conduttore)

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

Articolo 10

(Consegna)

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

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

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

Articolo 11

(Modifiche e danni)

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

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

Articolo 12
(Assemblee)

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

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

Articolo 13
(Impianti)

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

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

Articolo 14
(Accessi)

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

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

Articolo 15
(Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

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

Articolo 16
(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, 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 nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

Articolo 17

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto copia di Attestazione Prestazione Energetica (APE) depositata presso la Regione Lazio (Genio Civile).

Altre clausole

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

Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) Massimo tre mensilità.

TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

AMMINISTRAZIONE

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	

ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
Ispezioni e collaudi		C

AUTOCLAVE

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

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

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA

Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C
Lettura dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C

IMPIANTI SPORTIVI

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

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

IMPIANTO TELEVISIVO

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

PARTI COMUNI

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

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		C
Rifacimento di chiavi e serrature		C
Tinteggiatura di pareti		C
Sostituzione di vetri		C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità 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 e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L10%	C90%
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L10%	C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto	L	
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.		C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L	
Spese per le pulizie appaltate a ditta		C
Materiale per le pulizie		C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L	
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia		C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L	
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C

SGOMBERO NEVE

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

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

Allegato E - SCHEDA PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE CONCORDATO

CONTRATTO: ___ + 2 Transitorio

LOCATORE: _____

CONDUTTORE: _____

Città _____ Via/P.za _____ n. _____ Sc. ___ P. INT. ___

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Superficie calpestabile appartamento: mq	x 1,00	= mq
Autorimessa singola: mq.	x 0,50	= mq
Posto macchina in comune: mq.	x 0,20	= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili: mq.	x 0,25	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq.	x 0,10	= mq
Sup. a verde condominiale (quota MM) mq.	x 0,05	= mq

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE Mq. _____

Rete idrica Allacciamento rete fognante Impianto di riscaldamento
Erogazione del gas Normale stato di manutenzione

PARAMETRI

1	<input type="checkbox"/>	Cortile ad uso comune attrezzato a verde
2	<input type="checkbox"/>	Autorimessa singola
3	<input type="checkbox"/>	Posto auto esclusivo
4	<input type="checkbox"/>	Presenza di ascensore
5	<input type="checkbox"/>	Porta blindata o sistema di allarme
6	<input type="checkbox"/>	Impianto di condizionamento
7	<input type="checkbox"/>	Area verde esclusiva
8	<input type="checkbox"/>	Doppi servizi
9	<input type="checkbox"/>	Strutture di superamento barriere architettoniche
10	<input type="checkbox"/>	Fascia energetica da classe D a A+
11	<input type="checkbox"/>	Cantina o sottotetto
12	<input type="checkbox"/>	Balcone o terrazzo o porticato
13	<input type="checkbox"/>	Costruzione e/o ristrutturazione entro l'ultimo decennio
14	<input type="checkbox"/>	Riscaldamento autonomo
15	<input type="checkbox"/>	Doppi vetri
16	<input type="checkbox"/>	Giardino ad uso esclusivo con superficie di 80 mq od oltre
17	<input type="checkbox"/>	Sistema di allarme e sicurezza
18	<input type="checkbox"/>	Impianto satellitare
19	<input type="checkbox"/>	Videocitofono
20	<input type="checkbox"/>	Cucina abitabile con finestra
21	<input type="checkbox"/>	Unità immobiliare servita da moduli fotovoltaici
22	<input type="checkbox"/>	Unità immobiliare servita da impianto solare termico

ZONA _____ FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX _____ / _____

PARAMETRI n. _____ SUBFASCIA (minima/media/massima) _____ / _____ Valore applicato €* mq* mese _____

VARIAZIONI PERCENTUALI IN AUMENTO

A - Ammobiliato+ _____%	€	B - Casa singola/villino - + _____%	€	C - Durata anni - + _____%	€
D - Cucina arredata + _____	€	E - Transitorio + _____%	€		

CALCOLO DEL CANONE [€ mq/mese = Valore applicato + eventuali singole percentuali in aumento]

€ MQ/MESE _____ x mq _____ = € _____ mensili

I CONTEGGI SONO STATI ESEGUITI SU NOTIZIE FORNITE DALL'INTERESSATO

data, ___/___/___/

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE
