CITTA' DI NAPOLI

CONVENZIONE TERRITORIALE

EX ART. 2 COMMA 3° LEGGE 9.12.1998 n. 431 e D.M. 30.12.2002

TRA

A.P.E. NAPOLI – A.P.P.C. – A.S.P.P.I. – U.P.P.I. – CONFAPPI

E

S.U.N.I.A. – S.I.C.E.T. – U.N.I.A.T. – ASSOCASA – UNIONE INQUILINI

NAPOLI, 19 MAGGIO 2015

ACCORDO TERRITORIALE PER LA CITTA' DI NAPOLI

ai sensi dell'art. 2, comma 3°, Legge 9.12.98 n. 431 e D.M 30.12.2002

Tra:

1) il **Sunia (Sindacato Nazionale Inquilini ed Assegnatari) – Federazione Provinciale di Napoli)**, con sede in Napoli, alla Via Arenaccia, n. 29, in persona del Segretario Provinciale, Avv. Antonio Giordano, nato a Roccapiemonte il 29.12.1953; **il SICET (Sindacato Inquilini Casa e Territorio) della Provincia di Napoli**, con sede in Napoli, alla Via Medina, n. 5, in persona del Segretario Provinciale, Sig. Alfonso Amendola, nato a S.Antonio Abate il 06.01.1952; **l'UNIAT (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio) Federazione della Provincia di Napoli**, con sede in Napoli, alla Piazza Immacolatella, n. 5, interno Porto Varco Pisacane, in persona del Presidente Regionale, Sig. Aniello Estero, nato a Torre Annunziata il 16.08.1949; **l'ASSOCASA(Associazione Sindacale Nazionale degli Inquilini e degli Assegnatari per la Casa, l'Ambiente ed il Territorio)** con sede in Napoli, Via A. De Pace, n. 25 D, in persona del Segretario Provinciale Sig. Luigi Rispoli, nato a Napoli il 13.03.1960 e l'**UNIONE INQUILINI** con sede in Napoli, alla Via Tribunali, n.181 in persona del Segretario Provinciale Sig. Domenico Lopresto, nato a Napoli il 20.08.1959, da una parte, e

2) **l'A.P.E. NAPOLI (Associazione della Proprietà Edilizia per la Provincia di Napoli - Confedilizia)** con sede in Napoli, al Viale Gramsci, n. 17/B, in persona del Presidente, Avv. Prospero Pizzolla, nato a Napoli, il 7.09.1938; **l'A.S.P.P.I. (Associazione Piccoli Proprietari Immobiliari)** con sede in Napoli, alla via Marino Turchi, n. 19, in persona del Presidente Avv. Raffaello Lerro, nato a Napoli il 27.2.1950; **l'A.P.P.C. (Associazione Piccoli Proprietari Case)**, con sede in Napoli alla Trav. Nuova Marina, n.8, in persona del Presidente Avv. Rocco Mastrangelo, nato a Foggia il 3.03.1956; **l'U.P.P.I (Unione Piccoli Proprietari Immobili)**, con sede in Napoli, alla Via Toledo, n. 348, in persona del Presidente l'Avv.to Giacomo Carini, nato a S. Lucido (CS) il 28.08.1936 e la **CONFAPPI (Confederazione Piccola Proprietà Immobiliare)**, con sede in Napoli, alla Via Armando Diaz, n. 8, in persona del Presidente Rag. Ernesto De Rosa, nato a Napoli il 01.09.1960, dall'altra parte

SI CONVIENE E SI STIPULA

il seguente Accordo Territoriale:

CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI

(Art.2, comma 3°, Legge 9.12.98 n. 431 e art.1 D.M. 30.12.2002)

Art. 1

L'ambito di applicazione del presente "Accordo Territoriale", per i contratti in epigrafe, è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Napoli.

Art. 2

Il territorio comunale, ai fini della determinazione del valore dei canoni di locazione per i contratti stipulati ai sensi delle norme richiamate in epigrafe, è ripartito in sette aree omogenee. Le strade di maggiore interesse commerciale, ricomprese nelle sette aree omogenee, sono state individuate e descritte in cinque appositi elenchi contenuti nell'Allegato A) del presente Accordo Territoriale.

Art. 3

I <<valori di riferimento>>, minimo e massimo, dei canoni di locazione per le aree omogenee - come individuate nell' Allegato A) - in cui è diviso il territorio amministrativo del Comune di Napoli, sono definiti nelle misure riportate nell'Allegato B) ed espressi in €/mq. annui.

Art. 4

Per la determinazione del <<valore effettivo>> del canone di locazione sono definite quattro fasce di oscillazione dei canoni, costituite dalla differenza tra il valore massimo e il valore minimo di ogni area omogenea di appartenenza, e sono fissati gli elementi oggettivi caratterizzanti ogni singola fascia, come indicati nell'Allegato C), parte prima.

Le parti contrattuali, individuata - in base ai dati catastali del fabbricato (sezione e foglio) - l'area urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile, oggetto del rapporto locativo, e - in base agli elementi di caratterizzazione - la fascia di oscillazione in cui questo si colloca,

concorderanno il canone, tra il valore minimo ed il valore massimo attribuiti alla fascia di competenza, con riferimento allo stato di conservazione dell'unità immobiliare e del fabbricato in cui essa è compresa, e alla superficie utile calcolata secondo i criteri indicati nell'Allegato C), parte seconda.

Art. 5

Ai fini della previsione di cui al punto 5 dell' art. 1 del D.M. 30.12.2002 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 85 del 11.4.2003), per i contratti stipulati con Compagnie Assicurative, Enti Privatizzati, ovvero soggetti giuridici o individuali detentori di grandi proprietà immobiliari, i canoni, definiti con le modalità di cui agli artt. 2, 3 e 4, e agli Allegati A), B) e C) del presente Accordo Territoriale, potranno essere ridotti, d'intesa tra le parti sottoscrittrici dell'accordo integrativo, fino ad un massimo del 40% del valore concordato.

Art. 6

Il "contratto tipo " (Allegato D) per "le proprietà individuali" e Allegato D1) "per la grande proprietà") - da utilizzarsi per la istituzione dei rapporti locativi in epigrafe - è definito sulla base del modello allegato al D.M. 30.12.2002, con la sola modifica, nei modi seguenti, della clausola "commissione stragiudiziale di conciliazione".

Ciascuna parte, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell' "Accordo Territoriale" anche con riguardo al canone potrà adire, una Commissione Stragiudiziale di Conciliazione composta da tre componenti, due scelti fra appartenenti alle rispettive Organizzazioni firmatarie dell'"Accordo Territoriale" sulla base delle designazioni, rispettivamente del locatore e del conduttore, e 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, vi provvedano, ovvero dal Presidente del Tribunale di Napoli.

In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire la Commissione Stragiudiziale di Conciliazione di cui al punto precedente, la quale determinerà nel termine perentorio di 90 giorni, il nuovo canone, a

valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione.

Per la stipula dei contratti di cui al presente accordo, le parti possono farsi assistere da una delle Organizzazioni firmatarie dello stesso, rispettivamente della proprietà e dell'inquilinato.

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

CONTRATTI DI LOCAZIONE TRANSITORI ORDINARI

(Art. 5, comma 1°, legge n. 431/98)

Art. 7

L'ambito di applicazione del presente "Accordo Territoriale", per i contratti in epigrafe, è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Napoli.

Art. 8

Con riferimento all'art. 2, D.M. 30.12.2002 e D.M. 119/2006, il canone dei contratti di locazione <<transitori ordinari>> sarà concordato dai contraenti nell'ambito dei valori e dei criteri stabiliti dagli artt. 2, 3 e 4 e dagli Allegati A), B) e C) del presente "Accordo Territoriale".

Art.9

La transitorietà del contratto di locazione è giustificata:

a) per il locatore

1) se persona fisica, dall'esigenza di destinare l'immobile ad uso abitativo, proprio, del coniuge, dei genitori o dei figli per uno dei seguenti motivi:

- trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- rilascio di immobile detenuto in locazione;
- esecuzione di lavori di ristrutturazione dell'immobile già posseduto o detenuto;
- trasferimento o inizio di attività artigianale o professionale;
- separazione personale;

- divorzio e cause equiparate;

- rientro dall'estero;

2) se persona giuridica, (società, ente pubblico o ente con finalità pubblica, sociale, di culto, cooperativistica, mutualistica, assistenziale e culturale) dall'esigenza di destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le proprie finalità;

b) per il conduttore

1) dall'esigenza di abitare l'immobile per uno dei seguenti motivi:

- studio, inteso come necessità di frequenza di corsi temporanei, di approfondimento, di specializzazione, di ricerche o altro;

- lavoro, riferito anche ad attività di formazione ed avviamento professionale, sebbene non retribuiti, contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;

- salute e famiglia ovvero necessità di assistenza a familiari in Comune diverso da quello di residenza;

- acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;

- separazione personale ovvero divorzio e cause equiparate;

- servizio civile;

- sfratto esecutivo con possibilità di reperimento di altro alloggio nell'ambito temporale di diciotto mesi;

- provvedimenti amministrativi, temporaneamente impeditivi dell'uso dell'alloggio di abituale residenza.

- inutilizzabilità dell'abitazione del conduttore per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione.

Per la stipula di un contratto << transitorio ordinario>> sarà sufficiente l'individuazione di una sola delle predette specifiche esigenze, anche se riferite al solo locatore o conduttore, semprechè siano certificate da idonea documentazione.

In ogni caso potrà essere indicata una qualsiasi esigenza transitoria meritevole di tutela cosi come previsto dal D.M. 119/2006.

Art. 10

Il contratto di locazione <<transitorio ordinario>> dovrà essere stipulato secondo il "contratto tipo", definito sulla base del modello allegato al D.M. 30.12.2002, che, costituisce l'Allegato E) per "le proprietà individuali" ed Allegato E1) per "la grande proprietà") del presente "Accordo Territoriale".

Il contratto tipo dovrà contenere anche la clausola, come definita all' art. 6 del presente Accordo Territoriale, per la costituzione della "Commissione Stragiudiziale di Conciliazione" di cui al medesimo art.6 della presente convenzione, che ciascuna parte potrà adire, nella ipotesi di controversie in merito all' interpretazione ed esecuzione del contratto di locazione, nonché in ordine all' esatta applicazione dell' "Accordo Territoriale".

Ferma l'ipotesi di recesso legale per "gravi motivi" le parti potranno anche pattuire una ipotesi di recesso convenzionale del conduttore dal contratto – dandosene preavviso a mezzo lettera raccomandata al locatore, almeno due mesi prima – allorquando si determinasse per il recedente l' interruzione della ragione della transitorietà prima della data di scadenza della locazione.

CONTRATTI DI LOCAZIONE TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, comma 2°, legge 9.12.98 n. 431 e art. 3 D.M. 30.12.2002)

Art. 11

L'ambito di applicazione del presente "Accordo Territoriale", per i contratti in epigrafe, è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Napoli, sede di Università, nonché dai territori amministrativi dei Comuni limitrofi di Arzano, Casandrino, Casavatore, Casoria, Cercola, Marano di Napoli, Melito di Napoli, Mugnano di Napoli, Portici, Pozzuoli, Quarto, S. Giorgio a Cremano, S. Sebastiano al Vesuvio e Volla.

Art. 12

Con riferimento all' art. 3, comma 4° del D.M. 30.12.2002, il canone dei contratti di locazione <<transitori per studenti universitari>> sarà definito dai contraenti, nell'ambito dei valori e dei criteri stabiliti dagli artt. 2, 3 e 4 e dagli Allegati A), B) e C) del presente "Accordo Territoriale", per quanto concerne il Comune di Napoli, ovvero con le modalità previste dagli "Accordi Territoriali" che saranno stipulati per ciascuno dei <<Comuni

Limitrofi >> di cui all'art. 11 che precede.

Art. 13

Il contratto individuale di locazione <<transitorio per studenti universitari>> dovrà essere stipulato dai contraenti secondo il "contratto tipo", definito sulla base del modello allegato al D.M. 30.12.2002, che costituisce l'Allegato F) per "la proprietà individuali" e l'Allegato F1) per "la grande proprietà" del presente "Accordo Territoriale".

Il contratto tipo dovrà contenere anche la clausola, come definita all' art. 6 del presente "Accordo Territoriale", per la costituzione della "Commissione Stragiudiziale di Conciliazione", che ciascuna parte potrà adire, nell' ipotesi di controversie in merito alla interpretazione ed esecuzione del contratto di locazione, nonché in ordine all' esatta applicazione dell' "Accordo Territoriale".

Ferma l'ipotesi di recesso legale per "gravi motivi" le parti potranno anche pattuire una ipotesi di recesso convenzionale del conduttore dal contratto – dandosene preavviso a mezzo lettera raccomandata al locatore, almeno due mesi prima – allorquando si determinasse per il recedente l' interruzione degli studi prima della data di scadenza della locazione.

Art. 14

Per tutti i contratti previsti dal presente "Accordo Territoriale":

gli oneri accessori saranno ripartiti tra locatore e conduttore secondo il criterio indicato nella tabella ministeriale da richiamarsi nel contratto di locazione e che costituisce l'Allegato G) del presente "Accordo Territoriale";

il canone, all'inizio del secondo anno di durata contrattuale e su richiesta del locatore, potrà essere aggiornato, anno per anno, in ragione del 75% della variazione in aumento, accertata dall'I.S.T.A.T., dell'indice dei prezzi al consumo, per le famiglie di operai ed impiegati intervenuta rispetto all'anno precedente;

l'utilizzazione necessaria del "contratto tipo" per ogni locazione regolata dalla presente Convenzione si intende prevista in termini di immodificabilità sostanziale, cosicché modificazioni meramente formali non comporteranno l'inefficacia o invalidità del contratto.

Art. 15

Il presente "Accordo Territoriale", che avrà la durata di tre anni a decorrere dalla data del suo deposito presso il Comune di Napoli, potrà formare oggetto, di intesa tra le parti, di revisione, anche prima della sua scadenza, nelle ipotesi in cui:

a) siano deliberate dal Comune di Napoli specifiche aliquote IMU, TASI (ovvero IUC) per gli immobili concessi in locazione con contratto stipulato in base al presente "Accordo Territoriale";

b) siano modificate, con provvedimento legislativo, le agevolazioni fiscali previste dall'art. 8 della L. n. 431/98;

c) siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato dei canoni di locazione per la Città di Napoli;

d) sia ritenuto necessario dalle parti stipulanti procedere ad una modifica dell'Accordo stesso.

Il presente Accordo, dopo la scadenza triennale, resterà comunque in vigore fino alla stipula di altro, a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di Convenzione Nazionale sostitutiva di quella vigente dal 11.04.2003.

Art. 16

Il presente "Accordo Territoriale" è composto di 9 pag., è suddiviso in 16 articoli con 10 allegati, contraddistinti dalle lettere A), B), C), D), D1) E), E1), F), F1) e G), che formano parti integranti dell'Accordo stesso.

Napoli, 19 MAG. 2015

Le Associazioni della Proprietà Edilizia

A.P.E. Napoli (aderente alla Confedilizia)

Il Presidente

Avv. Prospero Pizzolla

Le Associazioni Sindacali dei Conduttori

S.U.N.I.A.

Il Segretario Provinciale

Avv. Antonio Giordano

A.S.P.P.I.

Il Presidente

Avv. Raffaele Lerro

S.I.C.E.T.

Il Segretario Provinciale

Sig. Alfonso Amendola

A.P.P.C.

Il Presidente

Avv. Rocco Mastrangelo

U.N.I.A.T.

Il Presidente Regionale

Sig. Aniello Estero

U.P.P.I.

Il Presidente

Avv. Giacomo Carini

ASSOCASA

Il Segretario Provinciale

Sig. Luigi Rispoli

CONFAPPI

Il Presidente

Rag. Ernesto De Rosa

UNIONE INQUILINI

Il Segretario Provinciale

Sig. Domenico Lopresto

ALLEGATO "A"

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI NAPOLI IN AREE OMOGENEE

AREA 1

CHA/5;PIA/1;SCA/1.

AREA 2

AVV/1;CHA/1;CHA2;CHA/6;CHA/8;PIA/2;PIA/3;PIA/4;PIA/5;PIA/9;PON/2;PON/3; PON/4;PON/5;SCA/2;SCA/3;SCA/4;SEC/1;SPI/1;SPI/2;SPI/3;SPI/5;SPI/7.

AREA 3

BAR/1;BAR/2;BAR/3;BAR/4;BAR/5;BAR/6;BAR/7;BAR/8;BAR/9;BAR/10;BAR/11; BAR/12;BAR/13;BAR/14;CHA/3;CHA/4;CHA/7;CHA/9;CHA/10;CHA/11;CHI/1;CHI/2; PIA/6;PIA/7;PIA/8;PIA/11;PON/1;PON/6;PON/7;PON/8;PON/9;PON/10;PON/11;PON/12; PON/16;SCA/5;SCA/6;SCA/7;SCA/8;SCA/9;SCA/10;SCA/12;SCA/14;SCA15;SCA/24; SCA/25;SEC/2;SEC/3;SEC/4;SEC/5;SEC/6;SEC/7;SEC/8;SEC/9;SEC/10;SGO/1;SGO/2; SGO/3;SGO/4;SGO/6;SGO/7;SGO/8;SGO/9;SOC/1;SOC/2;SOC/3;SPI/6;SPI/8;SPI/9;VIC/1.

AREA 4

AVV/2;AVV/4;AVV/7;AVV/10;AVV/11;AVV/12;CHI/3;CHI/4/CHI/5;CHI/6;CHI/20;CHI/21; CHI/22;CHI/26;CHI/39;CHI/41;MER/1;MER/2;MER/10;MER/11;MER/12;PIA/10;PIA/12; PIA/13;PIA/14;PON/13;PON/14;PON/15;PON/17;SCA/11;SCA/13;SCA/16;SCA/19;SCA/21; SCA/22;SCA/23;SGO/5;SOC/7;SOC/8;SOC/9;SPI/4;STE/2;STE/3;STE/4;STE/5;STE/6; VIC/2;VIC/3;VIC/5;VIC/6;VIC/8;VIC/10;VIC/11;VIC/12;VIC/13.

AREA 5

AVV/3;AVV/5;AVV/6;AVV/9;CHI/7;CHI/8;CHI/9;CHI/23;CHI/27;CHI/28;MER/3;MER/4; MER/5;MER/6;MER/7;MER/8;MER/9;MON/1;MON/2;MON/3;MON/4;PEN/1;PEN/2; POR/1;SCA17;SCA18;SCA/20;SGU/1;SLO/1;SLO/2;SOC/4;SOC/5;SOC/6;STE/1;VIC/4; VIC/7;VIC/9;VIC/14;VIC/15.

AREA 6

AVV/8;AVV/13;AVV/14;AVV/15;AVV/16;CHI/12;CHI/24;CHI/31;CHI/32;CHI/33;CHI/34; POR/2;SGU/2.

AREA7

CHI/10;CHI/11;CHI/13;CHI/14;CHI/15;CHI/16;CHI/17;CHI/18;CHI/19;CHI/25;CHI/29; CHI/30;CHI/35;CHI/36;CHI/37;CHI/38;CHI/40;SFE/1;SFE/2;SFE/3;SFE/4;SFE/5.

Elenco n. 1

(Elenco strade di maggiore interesse commerciale in AREA 3)

STRADE	SEZIONE	FOGLIO
C.so Secondigliano	SEC	4 – 5 – 8 – 9 –SCA-10
Via A. Righi	CHI	1
Via Cinthia	SOC	3
Via Leonardo Bianchi	CHA	9 - 11

Il valore dei canoni concordati, definiti con le modalità di cui agli artt. 2-3 e 4 e agli allegati A), B) e C) del presente Accordo Territoriale per i contratti stipulati in strade di maggiore interesse commerciale, potranno essere incrementati, d'intesa tra le parti, fino a un massimo del 20% per strade ricomprese in AREA 3.

Elenco n. 2

Elenco strade di maggiore interesse commerciale in AREA 4)

STRADE	SEZIONE	FOGLIO
- Via Toledo	AVV	12
- P.zza Dante	AVV	12
- Via Tarsia	AVV	12
- Via Foria	SCA	23
- P.zza Carlo III	VIC	10 e 11
- Via Foria	VIC	11 e 12
- C.so Garibaldi	VIC	10
- Via Rosaroll Cesare	VIC	11 e 13
- Via Cirillo Domenico	VIC	12
- Via Duomo	VIC	12
- Via Tribunali	VIC	13
- Corso Malta	VIC	3 e 4
- Via Michelangelo da Caravaggio	CHI	41
- Piazza Cavour	STE	6
- Piazza Museo Nazionale	STE	6
- Via Salvator Rosa	AVV	10 – 11 e 12
- Via Diocleziano	CHI	21 e 22
- Via Cinthia	CHI	5
- Via Porzio Giovanni,4 (C.Direzionale)	VIC	9

Il valore dei canoni concordati, definiti con le modalità di cui agli artt. 2-3 e 4 e agli allegati A), B) e C) del presente Accordo Territoriale per i contratti stipulati in strade di maggiore interesse commerciale, potranno essere incrementati, d'intesa tra le parti, fino a un massimo del 25% per strade ricomprese in AREA 4.

Elenco n. 3

(Elenco strade di maggiore interesse commerciale in AREA 5)

STRADE	SEZIONE	FOGLIO
- C.so Umberto 1°	MER	3 e 7 – PEN/1
- Via Toledo	MON	2 e 4
- P.zza Carità	MON	4
- B. Croce	SGU	1
- Piazza N. Amore	PEN	1
- Vai Duomo	PEN	1
- Piazza Dante Alighieri	SGU	1
- Piazza Bellini	SLO	1
- Via Michelangelo da Caravaggio	CHI	9
- Via Santacroce G.	MON	1
- Viale C. Augusto	CHI	8-23-7
- Viale Colli Aminei	SCA	17
- Via Cilea F.	SOC	6
- Viale Raffaello	MON	1
- Piazza Cavour	SLO	1
- Piazza Museo Nazionale	SLO	1
- Via dell'Epomeo	SOC	4 e 5
- Via Salvator Rosa	AVV	9
- Via Diocleziono	CHI	7 e 28
- Piazza Giuseppe Garibaldi	VIC	14
- Via Cinthia	SOC	4
- Corso Garibaldi	VIC	14 – MER 3 – 7 e 8
- Via Manzoni	CHI	9
- Via Piave	CHI	9
- Piazza Giuseppe Garibaldi	VIC	14

Il valore dei canoni concordati, definiti con le modalità di cui agli artt. 2-3 e 4 e agli allegati A), B) e C) del presente Accordo Territoriale per i contratti stipulati in strade di maggiore interesse commerciale, potranno essere incrementati, d'intesa tra le parti, fino a un massimo del 30% per strade ricomprese in AREA 5.

Elenco n. 4

(Elenco strade di maggiore interesse commerciale in AREA 6)

STRADE	SEZIONE	FOGLIO
- Galleria Vanvitelli	AVV	15
- Via Scarlatti	AVV	15 e 14
- Via Cimarosa	AVV	14 e 15
- Piazza Fuga	AVV	15
- Via Sanfelice L.	AVV	15
- Via Toma G.	AVV	15
- Via Morghen	AVV	15 e 16
- Via Mancini A.	AVV	15
- Via Michetti F.P.	AVV	15
- Via Donizetti G.	AVV	15
- Via Puccini G.	AVV	15
- Via Bernini G.	AVV	15
- Via Luca Giordano	AVV	14 e 15
- Via Enrico Alvino	AVV	15
- Via Merliani	AVV	15
- Via Solimena F.	AVV	15
- Via Stanzione M.	AVV	15
- Piazzetta Aniello Falcone	AVV	14
- Via Kagoshima	AVV	14
- Via Ugo Ricci	AVV	14
– Viale Michelangelo	AVV	15 e 16
- Via Kerbaker	AVV	15
- Via Palizzi	CHI	12
- Via Bonito	AVV	16
- Via Cilea	AVV	13
- Via Torrione S. Martino	AVV	15 e 16
- Piazza Vanvitelli	AVV	15
- Via Medina	SGU	2
- Via S. Giacomo	SGU	2
- Via Ponte di Tappia	SGU	2
- Piazza Municipio	SGU	2
- Via T. Caravita	SGU	2
- Piazza Fanzago (Bernini)	AVV	15
- Piazza degli Artisti	AVV	8 e 15
- Piazza Medaglie d'Oro	AVV	8
- Viale Raffaello	AVV	16
- Via Toledo	SGU	2
- Corso Umberto I	POR	2
- Piazza Matteotti	SGU	2
- C.so Europa	AVV	13-14
- P.zza Bovio G.	POR	2
- Via Manzoni	CHI	24-33
- Via Salvator Rosa	AVV	8 e 16
- Via Petrarca	CHI	33
-Via A. Falcone	AVV	14-15

-Via Padula	**CHI**	**33**
-Discesa Gaiola	**CHI**	**34**
-Via Manzoni	**CHI**	**24-33**

Il valore dei canoni concordati, definiti con le modalità di cui agli artt. 2-3 e 4 e agli allegati A), B) e C) del presente Accordo Territoriale per i contratti stipulati in strade di maggiore interesse commerciale, potranno essere incrementati, d'intesa tra le parti, fino a un massimo del 30% per strade ricomprese in AREA 6.

Elenco n. 5

(Elenco strade di maggiore interesse commerciale in AREA 7)

STRADE	SEZIONE	FOGLIO
- Via Mergellina	CHI	18
- Via Caracciolo	CHI	14-16-18-19
- Via Partenope	SFE	3-4
- Via Nazario Sauro	SFE	4-5
- Via Posillipo	CHI	25-29-30-35-36 -37
- Via Orazio	CHI	18-25-40
- Via Catullo	CHI	18-25
- Via Nevio	CHI	25
- Via Pacuvio	CHI	40
- Via Scipione Capece	CHI	25
- Via Petrarca	CHI	25-29-30-35-36-37
- Via Stazio	CHI	40
- Via Marechiaro	CHI	35
- Via F. Russo	CHI	36
- Piazza Di Giacomo S.	CHI	36
- Via S. Strato	CHI	35
- Via V. Padula	CHI	35
- Discesa Gaiola	CHI	35
- Via Morelli	SFE	3
- Piazza dei Martiri	CHI	16
- Piazza dei Martiri	SFE	3
- Via Calabritto	CHI	16
- Via Calabritto	SFE	3
- Via Filangieri	CHI	16-17
- Via dei Mille	CHI	15-16-17
- Piazza Vittoria	CHI	16
- Piazza Vittoria	SFE	3
- Via Cesario Console	SFE	2-3-4
- Via Carducci	CHI	16
- Via S.Pasquale	CHI	15 e 16
- Via Vittoria Colonna	CHI	15-16
- Via Crispi	CHI	14-15
- Via del Parco Margherita	CHI	15
- Parco Grifeo	CHI	11
- Corso V. Emanuele	CHI	11-38
- Riviera Di Chiaja	CHI	16-14-13-19
- Via Manzoni	CHI	10-25-29- 35-36-37-38-40
- Viale A. Gramsci	CHI	19
- P.zza S. Pasquale	CHI	16
- Largo Sermoneta	CHI	25-18
- Via M. Schipa	CHI	13
- Via Serra G.	SFE	1-3
- Via S. Lucia	SFE	3-4

- Via S. Brigida	SFE	1
- Via S. Pasquale	CHI	16
- Via S. Carlo	SFE	1
- Via C. Poerio	CHI	16
- Via Verdi	SFE	1
- Via Toledo	SFE	1
- Piazza Trieste e Trento	SFE	1
- Piazza Amedeo	CHI	15
- Via Privata Comola Ricci	CHI	10-38
- Piazza S. Luigi	CHI	30
- Piazza Sannazzaro	CHI	18-19
-Via della Cavallerizza	CHI	16
- Via Chiatamone	SFE	3
- Via Orsini Generale Giordano	SFE	4
- Via Martucci G.	CHI	15
- Via Bisignano	CHI	16
- Via Palizzi Filippo	CHI	11
- Viale Privato Matarazzo	CHI	10

Il valore dei canoni concordati, definiti con le modalità di cui agli artt. 2-3 e 4 e agli allegati A) B)e C) del presente Accordo Territoriale, per i contratti stipulati in strade di maggiore interesse commerciale, potranno essere incrementati, d'intesa tra le parti, fino a un massimo del 30% per le strade ricomprese in AREA 7.
Per i contratti stipulati in strade che non sono comprese tra quelle di maggiore interesse commerciale potranno essere ridotti, d'intesa tra le parti, fino ad un massimo del 20%.

Napoli,

Per le Associazioni della
Proprietà Edilizia

A.P.E. Napoli
Aderente alla Confedilizia
Il Presidente
Avv. Prospero Pizzella

A.S.P.P.I.
Il Presidente
Avv. Raffaello Lerro

A.P.P.C.
Il Presidente
Avv. Rocco Mastrangelo

Per le Associazioni
Sindacali dei Conduttori

S.U.N.I.A.
Il Segretario Provinciale
Avv. Antonio Giordano

S.I.C.E.T.
Il Segretario Provinciale
Sig. Alfonso Amendola

U.N.I.A.T.
Il Presidente
Sig. Aniello Estero

U.P.P.I
Il Presidente
Avv. Giacomo Carini

ASSOCASA
Il Segretario Provinciale
Sig. Luigi Risoli

CONFAPPI
Il Presidente
Rag. Ernesto De Rosa

UNIONE INQUILINI
Il Segretario Provinciale
Sig. Domenico Lopresto

ALLEGATO "B"

VALORI DEI CANONI MINIMI E MASSIMI DETERMINATI PER LE AREE OMOGENEE IN CUI E' STATO SUDDIVISO IL TERRITORIO DEL COMUNE DI NAPOLI.

Individuatesi le sette <<aree omogenee>> ed i cinque elenchi di strade di maggiore interesse commerciale, come da Allegato A) e tenutosi conto dei valori correnti di mercato, i valori, minimi e massimi, del canone annuo €./mq., per ciascuna delle sette aree omogenee, sono definiti nelle misure seguenti:

Area 1 -	canone minimo	€	19,00 al mq.
	canone massimo	€	41,00 al mq.
Area 2 -	canone minimo	€	23,00 al mq.
	canone massimo	€	61,00 al mq.
Area 3 -	canone minimo	€	27,00 al mq.
	canone massimo	€	72,00 al mq.
Area 4 -	canone minimo	€	35,00 al mq.
	canone massimo	€	80,00 al mq.
Area 5 -	canone minimo	€	41,00 al mq.
	canone massimo	€	100,00 al mq.
Area 6 -	canone minimo	€	45,00 al mq.
	canone massimo	€	120,00 al mq.
Area 7 -	canone minimo	€	63,00 al mq.
	canone massimo	€	150,00 al mq.

1.- Per tutte le strade, in qualunque area ricompresa, non rientrante negli elenchi di maggiore interesse commerciale, i canoni come definiti con le modalità di cui agli artt.2-3 e 4 ed agli Allegati A),B) e C) del presente Accordo Territoriale, potranno essere ridotti, d'intesa tra le parti, fino ad un massimo del 20%.

2.- Per i contratti di durata maggiore a quella prevista dall'art.1 comma 8 del D.M. 30.12.02, le parti potranno aumentare il canone (definito secondo i parametri di cui agli Allegati A, B e C) in ragione del 2% per ogni anno di ulteriore durata, ma entro un limite massimo del 12% del valore iniziale.

3.- Per i contratti <<transitori>> di cui all' art. 2 del D.M. 30.12.2002 ed in considerazione delle "condizioni socio economiche" del Comune di Napoli ed anche allo scopo di favorire la "mobilità sul territorio" le parti potranno incrementare il canone (definito secondo gli Allegati A, B, e C) nella misura del 10%.

4.- Per tutte le tipologie di contratti, ordinari, transitori e per studenti universitari, le parti potranno incrementare il canone iniziale definito secondo le modalità previste nell' Accordo stesso, nella misura massima del 15% del suo valore, qualora l' immobile locato sia completamente arredato e sia allegato al contratto tipo l' elenco descrittivo dei beni concessi in uso.

5.- Per tutti i contratti ordinari e transitori i canoni concordati d'intesa tra le parti potranno essere incrementati fino ad un massimo del 10% per immobili forniti di ampia e libera veduta non ricompresi negli elenchi strade di maggiore interesse commerciale di cui all'Allegato A.

6.- Per unità immobiliari, con superfici inferiori ai mq. 80 (computate col criterio previsto dall'Allegato C) le parti potranno concordare un aumento del canone (definito mediante l'applicazione di criteri stabiliti negli Allegati A e B) nella

misura massima ricavata dalla differenza tra la superficie di 80 mq e la superficie dell'alloggio, con un aumento percentuale quindi inversamente proporzionale alla dimensione dell'immobile; il tutto come dallo schema esemplificativo qui di seguito riportato:
da mq. 35 a mq. 36 - aumento del 44%
da mq. 36 a mq. 37 - aumento del 43%
da mq. 37 a mq. 38 - aumento del 42%
e così seguito fino ad 80 mq. dove l'aumento percentuale sarà pari a zero.
7.- Per le unità immobiliari superiori a mq. 150, le parti potranno concordare una riduzione fino al 30% del valore del canone.
Decorso il termine di durata della convenzione (tre anni dal deposito dell' accordo) – e sempre che le Organizzazioni non avranno diversamente stabilito con apposito accordo integrativo – i valori minimi e massimi definiti per ciascun area saranno aggiornati, anno per anno, nella misura massima del 100% della variazione di aumento, accertata dall'I.S.T.A.T., dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi rispetto all'anno precedente, con riferimento alla data del 30 giugno, e potranno essere adottati per la stipula di nuovi contratti nell'anno di riferimento.

Napoli, 19 MAG. 2015

Per le Associazioni della Proprietà Edilizia

A.P.E. Napoli
aderente alla Confedilizia
Il Presidente
Avv. Prospero Pizzolla

A.S.P.P.I.
Il Presidente
Avv. Raffaello Lerro

A.P.P.C.
Il Presidente
Avv. Rocco Mastrangelo

U.P.P.I
Il Presidente
Avv.Giacomo Carini

CONFAPPI
Il Presidente
Rag. Ernesto De Rosa

Per le Associazioni Sindacali dei Conduttori

S.U.N.I.A.
Il Segretario Provinciale
Avv. Antonio Giordano

S.I.C.E.T.
Il Segretario Provinciale
Sig. Alfonso Amendola

U.N.I.A.T.
Il Presidente
Sig. Aniello Estero

ASSOCASA
Il Segretario Provinciale
Sig. Luigi Rispoli

UNIONE INQUILINI
Il Segretario Provinciale
Sig. Domenico Lopresto

ALLEGATO "C"

PARTE PRIMA

VALORI DI OSCILLAZIONE DEI CANONI ALL'INTERNO DELLE FASCE.

ELEMENTI CARATTERISTICI

1) ascensore (la caratteristica si intende comunque presente per le unità immobiliari ubicate non oltre il terzo piano, anche in assenza di ascensore);
2) doppi servizi;
3) aree e spazi liberi di uso comune;
4) balcone sporgente o terrazzo;
5) riscaldamento autonomo/centralizzato;
6) area verde di pertinenza o piano attico;
7) impianto di condizionamento;
8) servizio di portierato;
9) stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi dieci anni;
10) sistema di sicurezza o di allarme interno;
11) videocitofono;
12) antenna centralizzata o impianto satellitare centralizzato;
13) stato di manutenzione ottimo;
14) porta blindata;
15) infissi con doppio vetrocamera;
16) Classe energetica "A" - "B" - "C" - "D".

1^ Fascia

VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE
dal 1% al 25% della banda di oscillazione minimo/massimo.

Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia;

1) Unità immobiliare sita in fabbricato di edilizia economica e popolare.

2^ Fascia

VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE
dal 26% al 50% della banda di oscillazione minimo/massimo.

Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia;

1) Unità immobiliare sita in fabbricato di tipo economico, più tre dei sedici elementi caratteristici sopra elencati.

3^ Fascia

VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE
dal 51% al 75% della banda di oscillazione minimo/massimo.

Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia;

1) Unità immobiliare sita in fabbricato di tipo civile, più quattro dei sedici elementi caratteristici sopra elencati.

4^ Fascia
VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE
dal 76% al 100% della banda di oscillazione minimo/massimo.

Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia

1) Unità immobiliare sita in fabbricato di tipo civile, più cinque dei sedici elementi caratteristici sopra elencati, di cui uno obbligatorio (ascensore oltre il terzo piano o riscaldamento).

Per la determinazione del canone nell'ambito della fascia di riferimento, individuata in base agli elementi caratteristici dell'unità immobiliare, le parti in sede di contrattazione, dovranno tenere conto dello stato di conservazione, affaccio, soleggiamento, panoramicità, classe energetica e adeguamento impianti a norma, dell'unità immobiliare e del fabbricato, cosicché dal valore più basso, legato alla condizione "scadente", perverranno ad un valore medio/basso, legato alla condizione "mediocre", ad un valore medio/alto, legato alla condizione "normale", e ad un valore massimo, legato alla condizione "ottimo, pronto all'uso".
Quando l'unità immobiliare è inserita nella classe energetica "A", documentata da certificazione A.P.E. rilasciata dopo la data dell'1.01.2013, la fascia di appartenenza sarà comunque la quarta.
In ogni caso, per l'inserimento nella quarta fascia (dal 76% al 100%), le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare e del fabbricato dovranno essere almeno "buone"; mentre, per l'ipotesi in cui non vi fossero tutte le caratteristiche richieste, il canone andrà concordato con riferimento al minimo della quarta fascia.
Le tipologie dei fabbricati, dovendosi tenere conto delle loro caratteristiche costruttive e di rifiniture, vengono così definiti:
1) Fabbricato per abitazioni di edilizia economica e popolare:
da riconoscersi ai fabbricati inclusi nei piani di zona per edilizia residenziale pubblica aventi caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello qualitativo, muniti di impianti tecnologici limitati a quelli indispensabili;
2) Fabbricato per abitazioni di tipo economico:
da riconoscersi ai fabbricati aventi caratteristiche costruttive e di rifiniture del tipo economico, muniti di impianti tecnologici limitati a quelli indispensabili;
3) Fabbricato per abitazioni di tipo civile:
da riconoscersi ai fabbricati muniti di caratteristiche costruttive e tecnologiche del tipo commerciale, nonché con rifiniture adeguate alle locali richieste di mercato.

PARTE SECONDA
CALCOLO DELLA SUPERFICIE AI FINI DELLA QUANTIFICAZIONE DEL CANONE.

Le superfici da considerarsi ai fini della quantificazione del canone – con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno – sono:
a) quella residenziale, calcolata in relazione alla superficie utile calpestabile;
b) quella non residenziale, calcolata nelle seguenti misure percentuali:

1) box auto	60% di quella utile calpestabile;
2) balconi, terrazze, cantine	25% di quella utile calpestabile;
3) posto auto coperto	50% di quella assegnata;
4) posto auto scoperto	40% di quella assegnata;
5) superficie scoperta uso esclusivo	20% di quella destinata;
6) superficie condominiale a verde	10% dei millesimi di proprietà.

Napoli, 19 MAG. 2015

Per le Associazioni della Proprietà Edilizia

A.P.E. Napoli
aderente alla Confedilizia
Il Presidente
Avv. Prospero Pizzolla

A.S.P.P.I.
Il Presidente
Avv. Raffaello Lerro

Per le Associazioni Sindacali dei Conduttori

S.U.N.I.A.
Il Segretario Provinciale
Avv. Antonio Giordano

S.I.C.E.T.
Il Segretario Provinciale
Dott. Alfonso Amendola

A.P.P.C.
Il Presidente
Avv. Rocco Mastrangelo

U.N.I.A.T.
Il Presidente
Sig. Aniello Estero

U.P.P.I
Il Presidente
Avv.Giacomo Carini

ASSOCASA
Il Segretario Provinciale
Sig. Luigi Rispoli

CONFAPPI
Il Presidente
Rag. Ernesto De Rosa

UNIONE INQUILINI
Il Segretario Provinciale
Sig. Domenico Lopresto

SCHEDA RIEPILOGATIVA DEL CANONE CONCORDATO

(ART. 2 COMMA 3 ED ART. 5 COMMA 1-2-3 l. 9.12.98 N. 431 E)

Contratto abitativo: ___+2 Studenti universitari: _____ Transitorio: _____

LOCATORE: _____ **CONDUTTORE:** _____
IMMOBILE: _____
DATI CATASTALI _____

Calcolo della superficie convenzionale

Superficie Immobile	= mq
Superficie immobile inferiore a 80 mq = + %	= mq
Superficie superiore: mq 150 - % (sino a un massimo del 30%)	= mq
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE	**= mq**

AREA OMOGENEA:_____**VALORE MIN:**_____**VALORE MAX:**_____

TIPO FABBRICATO
fabbricato di tipo popolare fabbricato di tipo economico fabbricato di tipo civile

ELEMENTI CARATTERISTICI:

ascensore	infissi con doppi vetri
doppi servizi	stabile o unità immobiliare ultimati o completamente
aree e spazi liberi di uso comune	ristrutturati negli ultimi dieci anni
balcone sporgente o terrazzo	sistema di sicurezza o di allarme
riscaldamento autonomo/centralizzato	videocitofono
area verde di pertinenza	antenna centralizzata o impianto satellitare
impianto di condizionamento	stato di manutenzione ottimo
Classe energetica A B C D	porta blindata
	servizio di portierato

ELEMENTI CARATTERISTICI____ **FASCIA**_____**VALORE APPLICATO/mq €**_____

Maggiorazione del valore al mq annuo
A - ammobiliato +_____% ____(max. 15%)=€ _____ B – transitorio +____%(max 10%)= _____
C- durata anni ___+___%(max 12%)= € D- immobile con veduta libera +___%___ (max 10 %)
E- strada di maggior interesse commerciale + _____% =_____ (max +30%)
F- strada non ricompresa negli elenchi di cui alla lettera E
- _____%=_____(**Diminuzione** max -20%)

CALCOLO: mq_____ **X valore MQ applicato**_____**= canone annuo**_____

canone mensile concordato:_____ **canone mensile pattuito €**_____

Le parti dichiarano sotto la propria responsabilità che i valori e le caratteristiche sopra riportate corrispondono all'effettivo stato attuale dei luoghi. Il calcolo del canone è stato effettuato sulla base dei dati forniti dalle parti.

PARTE LOCATRICE _____ PARTE CONDUTTRICE _____

19 MAG. 2015

Allegato "D"

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 riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2
(Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra ..... e depositato il ..... presso il Comune di ..... , è convenuto in euro ..... , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....(4)
Il canone – come previsto all'art. ..... dell'Accordo territoriale – sarà aggiornato anno per anno nella misura del 75% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi rispetto all'anno precedente

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 D.P.R. n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato D.P.R.

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
(Attestato di Prestazione Energetica)

Il locatore dichiara, in merito alla disciplina energetica degli edifici di cui al D. Lgs. 19.8.2005 n.192 e sue successive modificazioni, che l'unità immobiliare locata è stata munita di "Attestato di Prestazione Energetica", rilasciata in data ..... da tecnico abilitato. Copia di tale certificazione, in una ai certificati di conformità degli impianti contenuti nell'unità immobiliare, è consegnata al conduttore, che ne accusa ricezione, contemporaneamete alla sottoscrizione del presente contratto.

Articolo 16
(Spese di manutenzione ordinaria)

Sono poste a carico del conduttore le spese per i lavori di manutenzione ordinaria - con l'esclusione delle parti strutturali e di quelle condominiali - che fosse necessario eseguire nel corso del rapporto locativo agli immobili locati ed agli impianti in essi contenuti; alla esecuzione di tali lavori il conduttore dovrà provvedere direttamente e con immediatezza, restando direttamente responsabile anche verso terzi per danni derivanti da omissione o ritardo.

Articolo 17
(Cedolare secca)

Il locatore, fin d'ora, rende noto di voler usufruire, per il presente contratto, del regime fiscale della "cedolare secca" di cui all' art. 3, comma 1 D. Lgs. 14.3.2011 n. 23 e successive sue modificazioni in ordine alle modalità di tassazione. Dichiara, pertanto - come previsto dalla legge istitutiva - di rinunciare agli aggiornamenti annuali del canone con il criterio indicato dall'art. 24 della legge n.392/78; e ciò fino a diversa sua determinazione, da comunicarsi al conduttore a mezzo di lettera raccomandata. La rinuncia al regime impositivo della "cedolare secca" da parte del locatore comporterà che il canone di locazione, come pattuito, dovrà essere aggiornato, anno per anno, in ragione dell'intera variazione in aumento, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi rispetto all'anno precedente.
L'aggiornamento dovrà essere praticato dal conduttore a prescindere da apposita richiesta scritta del locatore, dovendosi questa considerarsi insita nella comunicazione di sua rinuncia al regime della "cedolare secca"

Articolo 18
(Varie)

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

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.
Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.
Altre clausole: .....
.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

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, 15, 16, 17 e 18 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.

Allegato "D1"

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA
TIPO DI CONTRATTO
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

Il/La sig./soc. (1) .....di seguito denominata LOCATRICE, (assistita da (2) .....in persona di .....) concede in locazione al/ alla sig. (1) ..... di seguito denominato/a CONDUTTORE, identificato mediante (3)..... (assistito 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 della LOCATRICE .....
DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI: .....
CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....
RIFERIMENTI SPECIFICI ALLE CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E/O DELL'UNITA' IMMOBILIARE: .....
.....
La locazione è destinata ad uso esclusivo di abitazione del CONDUTTORE e dei suoi familiari conviventi che attualmente sono: .....
.....
Il CONDUTTORE si impegna a comunicare alla LOCATRICE ogni successiva variazione della composizione del nucleo familiare sopra indicato.

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 della LOCATRICE 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 o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni.
Nel caso in cui la LOCATRICE abbia riacquistato la disponibilità dell'unità immobiliare alla prima scadenza e non l'adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il CONDUTTORE ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2
(Canone)

A. Il canone annuo di locazione è convenuto in euro ..... , importo che il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere nel domicilio della LOCATRICE ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....(4)
Le parti si danno reciprocamente atto che il canone è determinato fra i valori minimi e massimi risultanti dall'Accordo territoriale stipulato tra organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà e dei conduttori relativo al Comune di ..... , depositato presso detto Comune il ..... , prot. ..... , ed inoltre che detto canone è conforme a quanto stabilito dall'Accordo integrativo stipulato in ..... il ..... tra la LOCATRICE e le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori ..... del Comune di ..... .
Il canone – come previsto all'art. ..... dell'Accordo territoriale – sarà aggiornato anno per anno nella misura del 75% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi rispetto all'anno precedente

Articolo 3
(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume col presente contratto, il CONDUTTORE versa/non versa (4) alla LOCATRICE (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 anni due - di interessi legali, riconosciuti al CONDUTTORE al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale come sopra 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
(Quote di ripartizione di spese ed oneri)

La LOCATRICE dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il CONDUTTORE approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:
a) spese generali .....
b) spese ascensore .....
c) spese riscaldamento .....
d) spese condizionamento .....

e) ....
f) .....
g) .....
La LOCATRICE, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al CONDUTTORE. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla LOCATRICE, il CONDUTTORE può adire la Commissione di conciliazione di cui all'articolo 6 del 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 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 20 del presente contratto.

Articolo 5
(Spese ed oneri a carico del conduttore)

Sono a carico del CONDUTTORE, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla 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. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato B - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la LOCATRICE e il CONDUTTORE dichiarano di aver avuto piena conoscenza.
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 la LOCATRICE (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
(Riscaldamento, raffrescamento, condizionamento)

Sono interamente a carico del CONDUTTORE i costi sostenuti dalla LOCATRICE per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui all'articolo precedente. Il CONDUTTORE è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza di cui all'articolo 4.
Il CONDUTTORE è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla LOCATRICE, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della LOCATRICE richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della LOCATRICE, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.
Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro ..... , da corrispondere in .....rate alle seguenti scadenze:
al .....euro .....
al .....euro .....
al .....euro .....
al ..... euro .....,
salvo conguaglio. (6)

Articolo 7
(Imposte, tasse, spese di contratto)

Tutte le spese di bollo, di quietanza, di esazione canoni, sono a carico del CONDUTTORE.
La LOCATRICE 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)

Il CONDUTTORE si impegna ad effettuare il pagamento degli importi dovuti ai sensi di quanto previsto agli articoli 4 e 5, il primo giorno del mese/trimestre (4) di competenza, secondo le modalità stabilite dalla LOCATRICE. Per quanto concerne i conguagli delle spese previste dagli articoli 4 e 5 si rinvia a quanto ivi previsto. Il mancato o ritardato pagamento totale o parziale del canone o delle altre spese sopraddette, trascorsi i termini di cui all'articolo 5 della legge n. 392/78, dà diritto alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni.
In caso di ritardato pagamento del canone e di quant'altro dovuto, il CONDUTTORE è tenuto a corrispondere gli interessi moratori, da calcolarsi ad un tasso pari a quello d'interesse legale. Rimane comunque salvo il diritto della LOCATRICE alla risoluzione del contratto, col conseguente risarcimento di ogni maggiore danno dalla medesima subìto.
Il pagamento non può venire ritardato o sospeso dal CONDUTTORE per alcuna ragione o motivo, salvo restando il separato esercizio delle proprie eventuali ragioni.
Resta salvo quanto disposto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

Articolo 9
(Risoluzione e prelazione)

Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al CONDUTTORE di ottenere la risoluzione del contratto per inidoneità sopravvenuta della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al CONDUTTORE né alla LOCATRICE, la LOCATRICE è tenuta a restituire solo la parte di corrispettivo anticipatole proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del CONDUTTORE, escluso ogni altro compenso e qualsiasi risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.
Il CONDUTTORE ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto, previo avviso da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima.
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 10
(Cessione, sublocazione, comodato, successione)

E' fatto espresso divieto al CONDUTTORE di sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata; di cedere in qualsiasi forma ad altri il suo contratto; di consentire, a qualsiasi titolo, l'utilizzo di quanto oggetto del presente contratto a chicchessia. Non è quindi consentito, al di là della breve ed occasionale ospitalità, dare alloggio, sia pure a titolo gratuito, a persone che non facciano parte del nucleo familiare, così come descritto nelle premesse del presente contratto. L'inosservanza del presente patto determina inadempimento contrattuale e consente alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile.
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 11
(Uso e riparazioni)

Il CONDUTTORE si obbliga ad usare l'unità immobiliare locata con la diligenza del buon padre di famiglia, senza recare molestia agli altri conduttori o utilizzatori dell'edificio, e ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria. Sono altresì a carico del CONDUTTORE gli interventi resi necessari da un uso negligente o cattivo dell'unità immobiliare o dalla mancata manutenzione. Ove il CONDUTTORE non provveda a tali interventi, vi può provvedere la LOCATRICE, a spese del CONDUTTORE medesimo.
Qualora l'unità immobiliare abbisogni di riparazioni non a carico del CONDUTTORE, quest'ultimo è tenuto a dare immediata comunicazione scritta alla LOCATRICE della necessità delle riparazioni stesse.
Oltre ai lavori che il CONDUTTORE non abbia eseguito pur essendo a suo carico, sono addebitati al CONDUTTORE medesimo o ai conduttori responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni.
Il CONDUTTORE è tenuto ad osservare, nell'uso dei locali e dei servizi comuni, le prescrizioni di legge o di regolamento emanate dalle competenti autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque sanzione pecuniaria o altra conseguenza derivante dall'inadempimento di tale suo obbligo. Deve altresì osservare le disposizioni contenute nel "Regolamento dello stabile" o nel "Regolamento di condominio" ove esistente, ovvero, in mancanza, nel "Regolamento generale per gli inquilini" registrato per la provincia in cui si trova l'immobile, dichiarando il CONDUTTORE di avere avuto piena conoscenza di quello applicabile al presente contratto, posto a sua disposizione dalla LOCATRICE, contestualmente alla consegna delle chiavi.
La LOCATRICE si riserva il diritto di far eseguire, sia all'interno che all'esterno dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto, tutti gli interventi che si rendessero necessari, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 1583 e 1584 del Codice civile.

Articolo 12
(Consegna)

Il CONDUTTORE dichiara di aver visitato i locali oggetto della locazione e di averli trovati in normale stato d'uso, adatti all'uso convenuto e adeguati alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, infissi e serramenti. Il CONDUTTORE dichiara, altresì, di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detti locali si trovano, esonerando la LOCATRICE da qualsiasi obbligo di effettuare adattamenti di sorta, salvo quanto previsto dalle vigenti normative. Il CONDUTTORE con il ritiro delle chiavi prende consegna ad ogni effetto di legge dei locali suindicati.
La LOCATRICE si impegna peraltro ad eseguire entro il ..... i seguenti interventi:
.....,
senza che il CONDUTTORE possa opporsi o alcunché rivendicare anche a titolo di indennizzo ovvero il CONDUTTORE eseguirà entro il ..... i seguenti interventi:
.....
e l'ammontare della spesa relativa (forfettariamente determinata dalle parti consensualmente in euro .....) verrà dal CONDUTTORE medesimo trattenuta dal canone. (4)
Qualora si tratti di unità immobiliare già occupata dal medesimo CONDUTTORE, il CONDUTTORE stesso dichiara di ben conoscere i locali oggetto del precedente contratto per abitarli sin dal ..... in virtù di contratto stipulato in data ..... .
e di non avere eccezioni da sollevare al riguardo ovvero di avere rappresentato le seguenti carenze, il cui onere ricade per legge a carico della LOCATRICE: ....
.....
.....(6)

Articolo 13
(Riconsegna)

Alla data di cessazione del contratto il CONDUTTORE riconsegna puntualmente alla LOCATRICE i locali in normale stato d'uso sotto pena del risarcimento dei danni, fatti salvi il normale deperimento derivante dall'uso e i danni attribuibili a mancati interventi a carico della LOCATRICE purché preventivamente segnalati dal CONDUTTORE. A tal fine, le parti si obbligano a redigere, all'atto della riconsegna dell'alloggio, un verbale di constatazione dello stato dei luoghi e di riconsegna.

Articolo 14
(Modifiche e migliorie)

E' vietato al CONDUTTORE apportare qualsiasi innovazione o modifica nei locali locati ed agli impianti di cui gli stessi sono dotati senza il consenso scritto della LOCATRICE e modificarne, anche parzialmente, la destinazione d'uso. In ogni caso tutti i miglioramenti o mutamenti di fissi od infissi, compresi gli impianti elettrici, di riscaldamento ecc., rimangono, per patto espresso, a beneficio della LOCATRICE, senza che il CONDUTTORE possa pretendere rimborso o indennizzo qualsiasi.

Articolo 15
(Divieti)

E' vietato al CONDUTTORE occupare con materiali od oggetti gli spazi comuni, nonché porre fissi, infissi, targhe, insegne, tende di qualsiasi genere e condizionatori all'esterno dell'unità immobiliare locatagli, salvo che a ciò non sia stato preventivamente autorizzato dalla LOCATRICE, la quale si riserva in ogni caso la disponibilità dell'esterno dell'immobile. E' fatto altresì divieto di installare antenne radio o TV senza il preventivo consenso della LOCATRICE, che potrà indicare le modalità di installazione. In caso di unità immobiliare sita in condominio, vale la normativa del relativo regolamento condominiale.
Il CONDUTTORE prende atto che è assolutamente vietato entrare con veicoli di qualsiasi tipo nei cortili, nei viali di accesso e comunque nelle zone private circostanti il fabbricato, così come è vietato far sostare veicoli di sorta in tali zone, salvo espressa autorizzazione della LOCATRICE.
In caso di unità immobiliare sita in condominio, vale la normativa del relativo regolamento condominiale.

Articolo16
(Esonero di responsabilità)

Il CONDUTTORE è costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente la LOCATRICE da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di altri conduttori o di terzi in genere. Resta ferma la responsabilità della LOCATRICE per i danni provocati da fatti colposi dei propri dipendenti nell'esercizio delle mansioni loro affidate.
Il CONDUTTORE si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ammette temporaneamente nei locali. Si obbliga inoltre a tenere sollevata ed indenne la LOCATRICE da eventuali danni cagionati con propria colpa o dalle persone delle quali è chiamato a rispondere e derivanti dall'uso del gas, dell'acqua o dell'elettricità.

Articolo 17
(Servizi)

Il CONDUTTORE esonera la LOCATRICE da ogni responsabilità per sospensioni e/o irregolarità dei servizi di riscaldamento, raffrescamento, condizionamento, illuminazione, acqua, acqua calda e

ascensore dovute a casi imprevisti o alla sostituzione, riparazione, adeguamento, manutenzione degli impianti per il periodo necessario per l'effettuazione di tali interventi. La LOCATRICE si riserva il diritto di non fornire il servizio di portierato nei giorni di riposo, di ferie e di ogni altra assenza del portiere rientrante nelle previsioni normative e contrattuali della categoria, nonché di modificare e sopprimere il servizio di portierato.
Il CONDUTTORE è tenuto a fruire, se forniti, dei servizi di condizionamento, raffrescamento e riscaldamento nei periodi previsti per l'erogazione e deve rimborsare alla LOCATRICE, con le modalità stabilite all'articolo 6, la relativa spesa. Il CONDUTTORE non può altresì esimersi dall'obbligo di rimborsare nelle misure contrattualmente stabilite le spese poste a suo carico relative agli altri servizi resi, ove rinunzi a tutti o parte dei servizi stessi.
Il CONDUTTORE ha diritto di voto, in luogo della LOCATRICE, 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 condizionamento, raffrescamento e riscaldamento 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 LOCATRICE o da almeno tre conduttori.

Articolo 18
(Visite)

La LOCATRICE, per motivate ragioni, si riserva il diritto di far visitare da propri incaricati i locali dati in locazione.
Il CONDUTTORE si impegna altresì a consentire la visita dell'unità immobiliare locatagli sia agli aspiranti nuovi conduttori, in caso di risoluzione del presente rapporto, sia, in caso di vendita, agli aspiranti acquirenti. A tal fine il CONDUTTORE si obbliga a concordare con la LOCATRICE un giorno lavorativo della settimana in cui consentire la visita; l'orario di visita verrà del pari concordato, e sarà comunque compreso nell'arco di tempo intercorrente tra le ore 8 e le ore 12 e tra le ore 16 e le 20, per una durata di due ore.

Articolo 19
(Inadempimento)

Le clausole del presente contratto di cui agli articoli ..... hanno carattere essenziale sì che, per patto espresso, la violazione anche di una sola delle clausole suddette dà diritto alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile.

Articolo 20
(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, della LOCATRICE 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 21
(Attestato di Prestazione Energetica)

Il locatore dichiara, in merito alla disciplina energetica degli edifici di cui al D. Lgs. 19.8.2005 n.192 e sue successive modificazioni, che l'unità immobiliare locata è stata munita di "Attestato di Prestazione Energetica", rilasciata in data ..... da tecnico abilitato. Copia di tale certificazione, in una ai certificati di conformità degli impianti contenuti nell'unità immobiliare, è consegnata al conduttore, che ne accusa ricezione, contemporaneamete alla sottoscrizione del presente contratto.

Articolo 22
(Spese di manutenzione ordinaria)

Sono poste a carico del conduttore le spese per i lavori di manutenzione ordinaria - con l'esclusione delle parti strutturali e di quelle condominiali - che fosse necessario eseguire nel corso del rapporto locativo agli immobili locati ed agli impianti in essi contenuti; alla esecuzione di tali lavori il conduttore dovrà provvedere direttamente e con immediatezza, restando direttamente responsabile anche verso terzi per danni derivanti da omissione o ritardo.

Articolo 23
(Cedolare secca)

Il locatore, fin d'ora, rende noto di voler usufruire, per il presente contratto, del regime fiscale della "cedolare secca" di cui all' art. 3, comma 1 D. Lgs. 14.3.2011 n. 23 e successive sue modificazioni in ordine alle modalità di tassazione. Dichiara, pertanto - come previsto dalla legge istitutiva - di rinunciare agli aggiornamenti annuali del canone con il criterio indicato dall'art. 24 della legge n.392/78; e ciò fino a diversa sua determinazione, da comunicarsi al conduttore a mezzo di lettera raccomandata. La rinuncia al regime impositivo della "cedolare secca" da parte del locatore comporterà che il canone di locazione, come pattuito, dovrà essere aggiornato, anno per anno, in ragione dell'intera variazione in aumento, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi rispetto all'anno precedente.
L'aggiornamento dovrà essere praticato dal conduttore a prescindere da apposita richiesta scritta del locatore, dovendosi questa considerarsi insita nella comunicazione di sua rinuncia al regime della "cedolare secca"

Articolo 24
(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.
La LOCATRICE 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).
In quanto vi siano più conduttori tutti gli obblighi del presente contratto s'intendono dagli stessi assunti solidalmente.
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 all'articolo 2.
Altre clausole .....
.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li.....

La LOCATRICE .....

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, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24 del presente contratto.

La LOCATRICE .....

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) In caso di alloggi dotati di impianti termici autonomi verrà inserita nel contratto - in sostituzione – una clausola del seguente tenore:
"Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, vale la normativa del DPR 26 agosto 1993, n. 412, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'art. 11, c. 2, dello stesso DPR".

(7) Cancellare per intero o nelle parti interessate.

Allegato "E"

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. .....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), dal ..... al ....., allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2
(Esigenza del locatore) (4)

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

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

Articolo 3
(Esigenza del conduttore) (4)

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

Articolo 4
(Canone)

A. Il canone di locazione è convenuto in euro ..... , importo che 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)

B. Il canone di locazione (per le aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con essi confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia) è convenuto in euro ....., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero ....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....(4).

C. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: ..... (4) (6)

Articolo 5
(Deposito cauzionale)

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

verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
Altre forme di garanzia: .....
..... (4)

Articolo 6
(Oneri accessori)

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

Articolo 7
(Spese di bollo e registrazione)

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

Articolo 8
(Pagamento, risoluzione e prelazione)

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

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
(Attestato di Prestazione Energetica)

Il locatore dichiara, in merito alla disciplina energetica degli edifici di cui al D. Lgs. 19.8.2005 n.192 e sue successive modificazioni, che l'unità immobiliare locata è stata munita di "Attestato di Prestazione Energetica", rilasciata in data ..... da tecnico abilitato. Copia di tale certificazione, in una ai certificati di conformità degli impianti contenuti nell'unità immobiliare, è consegnata al conduttore, che ne accusa ricezione, contemporaneamete alla sottoscrizione del presente contratto.

Articolo 18
(Spese di manutenzione ordinaria)

Sono poste a carico del conduttore le spese per i lavori di manutenzione ordinaria - con l'esclusione delle parti strutturali e di quelle condominiali - che fosse necessario eseguire nel corso del rapporto locativo agli immobili locati ed agli impianti in essi contenuti; alla esecuzione di tali lavori il conduttore dovrà provvedere direttamente e con immediatezza, restando direttamente responsabile anche verso terzi per danni derivanti da omissione o ritardo.

Articolo 19
(Cedolare secca)

Il locatore, fin d'ora, rende noto di voler usufruire, per il presente contratto, del regime fiscale della "cedolare secca" di cui all' art. 3, comma 1 D. Lgs. 14.3.2011 n. 23 e successive sue

modificazioni in ordine alle modalità di tassazione. Dichiara, pertanto - come previsto dalla legge istitutiva - di rinunciare agli aggiornamenti annuali del canone con il criterio indicato dall'art. 24 della legge n.392/78; e ciò fino a diversa sua determinazione, da comunicarsi al conduttore a mezzo di lettera raccomandata. La rinuncia al regime impositivo della "cedolare secca" da parte del locatore comporterà che il canone di locazione, come pattuito, dovrà essere aggiornato, anno per anno, in ragione dell'intera variazione in aumento, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi rispetto all'anno precedente.
L'aggiornamento dovrà essere praticato dal conduttore a prescindere da apposita richiesta scritta del locatore, dovendosi questa considerarsi insita nella comunicazione di sua rinuncia al regime della "cedolare secca"

Articolo 20
(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.
Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.
Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.
Altre clausole .....
.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

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, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 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.

Allegato "E1"

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 LOCATRICE, (assistita da (2) .....in persona di .....) concede in locazione al/ alla sig. (1)..... .....di seguito denominato/ a CONDUTTORE, identificato mediante (3)..... (assistito 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 della LOCATRICE .....
DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI: .....
CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA: .....
RIFERIMENTI SPECIFICI ALLE CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E/O DELL'UNITA'IMMOBILIARE: .....
.....
La locazione è destinata ad uso esclusivo di abitazione del CONDUTTORE e dei suoi familiari conviventi che attualmente sono: .....
.....
Il CONDUTTORE si impegna a comunicare alla LOCATRICE ogni successiva variazione della composizione del nucleo familiare sopra indicato.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

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

Articolo 2
(Esigenza della locatrice) (4)

La LOCATRICE, 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 431/98 - di cui il presente contratto costituisce allegato D - e dall'Accordo tra .....depositato il ..... presso il Comune di ..... , dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto: .....
.....
La LOCATRICE 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 si intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98. In ogni caso, ove la LOCATRICE abbia riacquistato 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 riacquistato la detta disponibilità, a tale uso, il CONDUTTORE ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 3
(Esigenza del conduttore) (4)

Ai sensi di quanto previsto dall'Accordo tra ..... depositato il ..... presso il Comune di ..... , le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il CONDUTTORE espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile 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 stabilito in euro....., importo che il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere nel domicilio della LOCATRICE ovvero con le diverse modalità che verranno indicate dalla LOCATRICE stessa in n. .....rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date:.....(4)

B. Il canone di locazione (per le aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con essi confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia) è convenuto in euro ....., importo che il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere nel domicilio della LOCATRICE ovvero con le diverse modalità che verranno indicate dalla LOCATRICE stessa in n. ..... rate eguali anticipate di euro

.....ciascuna, alle seguenti date: .....(4).

C. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro....., che il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere nel domicilio della LOCATRICE ovvero con le diverse modalità che verranno indicate dalla LOCATRICE stessa, in n. ..... rate eguali anticipate di euro .....ciascuna, alle seguenti date: ..... (4) (6)

Articolo 5
(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il CONDUTTORE versa/non versa (4) alla LOCATRICE (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a ..... mensilità del canone (7), non imputabile in conto canoni di locazione e produttiva di interessi legali, riconosciuti al CONDUTTORE al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale come sopra 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 6
(Quote di ripartizione di spese ed oneri)

La LOCATRICE dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il CONDUTTORE approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:
a) spese generali .....
b) spese ascensore .....
c) spese riscaldamento .....
d) spese condizionamento .....
e) .....
f) .....
g) .....
La LOCATRICE, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al CONDUTTORE. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta.
In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla LOCATRICE, il CONDUTTORE può adire la Commissione di conciliazione di cui all'articolo 6 del 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 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 23 del presente contratto.

Articolo 7
(Spese ed oneri a carico del conduttore)

Sono a carico del CONDUTTORE per le quote di competenza esposte all'articolo 6 le spese che - in base alla 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 - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la LOCATRICE e il CONDUTTORE dichiarano di aver avuto piena conoscenza.
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 la LOCATRICE (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 8
(Riscaldamento, raffrescamento, condizionamento)

Sono interamente a carico del CONDUTTORE i costi sostenuti dalla LOCATRICE per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al precedente articolo. Il CONDUTTORE è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza di cui all'articolo 6.
Il CONDUTTORE è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla LOCATRICE, per le spese di cui sopra che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della LOCATRICE richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro 60 giorni dalla richiesta della LOCATRICE, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'art. 10 di detta legge.
Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro .....,
da corrispondere in ..... rate alle seguenti scadenze:
al ..... euro .....
al ..... euro .....
al ..... euro .....
al ..... euro .....,
salvo conguaglio. (8)

Articolo 9
(Imposte, tasse, spese di contratto)

Tutte le spese di bollo, di quietanza, di esazione canoni, sono a carico del CONDUTTORE.
La LOCATRICE 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 10
(Pagamento)

Il CONDUTTORE si impegna ad effettuare il pagamento dei canoni, nonché degli importi dovuti ai sensi di quanto previsto ai punti 5 e 6, il primo giorno del mese/trimestre (4) di competenza, secondo le modalità stabilite dalla LOCATRICE.
Rimane comunque salvo il diritto della LOCATRICE alla risoluzione del contratto, col conseguente risarcimento di ogni maggiore danno dalla medesima subìto.
Il pagamento non può venire ritardato o sospeso dal CONDUTTORE per alcuna ragione o motivo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il CONDUTTORE, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

Articolo 11
(Risoluzione e prelazione)

Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al CONDUTTORE di ottenere la risoluzione del contratto per inidoneità sopravvenuta della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al CONDUTTORE né alla LOCATRICE, la LOCATRICE è tenuta a restituire solo la parte di corrispettivo anticipatole proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del CONDUTTORE, escluso ogni altro compenso e qualsiasi risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.
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 12
(Cessione, sublocazione, comodato, successione)

E' fatto espresso divieto al CONDUTTORE di sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata e di cedere in qualsiasi forma ad altri il suo contratto; di consentire, a qualsiasi titolo, l'utilizzo di quanto oggetto del presente contratto a chicchessia. Non è quindi consentito, al di là della breve ed occasionale ospitalità, dare alloggio, sia pure a titolo gratuito, a persone che non facciano parte del nucleo familiare, così come descritto nel presente contratto. L'inosservanza del presente patto determina inadempimento contrattuale e consente alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile.
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 13
(Recesso)

Il CONDUTTORE ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto, previo avviso da recapitare mediante lettera raccomandata almeno .....mesi prima.

Articolo 14
(Uso e riparazioni)

Il CONDUTTORE si obbliga ad usare la cosa locata con la diligenza del buon padre di famiglia, senza recare molestia agli altri conduttori o utilizzatori dell'edificio, e ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria. Sono altresì a carico del CONDUTTORE gli interventi resi necessari da un uso negligente o cattivo della cosa locata o dalla mancata manutenzione. Ove il CONDUTTORE non provveda a tali interventi, vi può provvedere la LOCATRICE, a spese del CONDUTTORE medesimo.
Qualora la cosa locata abbisogni di riparazioni non a carico del CONDUTTORE, quest'ultimo è tenuto a dare immediata comunicazione scritta alla LOCATRICE della necessità delle riparazioni stesse.
Oltre ai lavori che il CONDUTTORE non abbia eseguito pur essendo a suo carico, sono addebitati al CONDUTTORE medesimo o ai conduttori responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni.
Il CONDUTTORE è tenuto ad osservare, nell'uso dei locali e dei servizi comuni, le prescrizioni di legge o dei regolamenti emanati dalle competenti autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque sanzione pecuniaria o altra conseguenza derivante dall'inadempimento di tale suo obbligo. Il CONDUTTORE deve, altresì, osservare le disposizioni contenute nel "Regolamento dello stabile" o nel "Regolamento di condominio" ove esistente, ovvero, in mancanza, nel "Regolamento generale per gli inquilini" registrato per la provincia in cui si trova l'immobile, dichiarando di avere avuto piena conoscenza di quello applicabile al presente contratto, posto a sua disposizione dalla LOCATRICE.
La LOCATRICE si riserva il diritto di far eseguire sia all'interno che all'esterno dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto tutti gli interventi che si rendessero necessari, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 1583 e 1584 del Codice civile

Articolo 15
(Consegna)

Il CONDUTTORE dichiara di aver visitato i locali oggetto della locazione e di averli trovati in normale stato d'uso, adatti all'uso convenuto e adeguati alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, infissi e serramenti. Il CONDUTTORE dichiara altresì di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detti locali si trovano, esonerando la LOCATRICE da qualsiasi obbligo di effettuare adattamenti di sorta, salvo quanto previsto dalle vigenti normative. Il CONDUTTORE con il ritiro delle chiavi prende consegna ad ogni effetto di legge dei locali suindicati.
La LOCATRICE si impegna peraltro ad eseguire entro il ..... i seguenti interventi .....
..... senza che il CONDUTTORE possa opporsi o alcunché rivendicare anche a titolo di indennizzo ovvero il CONDUTTORE eseguirà entro il ..... i seguenti interventi: .....
....
e l'ammontare della spesa relativa (forfettariamente determinata dalle parti consensualmente in euro .....) verrà dal CONDUTTORE medesimo trattenuta dal canone. (4)

Qualora si tratti di unità immobiliare già occupata dal medesimo CONDUTTORE, il CONDUTTORE stesso dichiara di ben conoscere i locali oggetto del precedente contratto per abitarli sin dal ..... in virtù di contratto stipulato in data .....
e di non avere eccezioni da sollevare al riguardo ovvero di avere rappresentato le seguenti carenze, il cui onere ricade per legge a carico della LOCATRICE: .....(9)

Articolo 16
(Riconsegna)

Alla data di cessazione del contratto il CONDUTTORE riconsegna puntualmente alla LOCATRICE i locali in normale stato d'uso sotto pena del risarcimento dei danni, fatti salvi il normale deperimento derivante dall'uso e danni attribuibili a mancati interventi a carico della LOCATRICE purché preventivamente segnalati dal CONDUTTORE. A tal fine, le parti si obbligano a redigere, all'atto della riconsegna dell'alloggio, un verbale di constatazione dello stato dei luoghi e di riconsegna.

Articolo 17
(Modifiche e migliorie)

E' vietato al CONDUTTORE apportare qualsiasi innovazione o modifica nei locali ed agli impianti di cui gli stessi sono dotati senza il consenso scritto della LOCATRICE e modificarne, anche parzialmente, la destinazione d'uso. In ogni caso tutti i miglioramenti o mutamenti di fissi od infissi, compresi gli impianti elettrici, di riscaldamento ecc., rimangono per patto espresso a beneficio della LOCATRICE, senza che perciò il CONDUTTORE possa pretendere rimborso o indennizzo qualsiasi.

Articolo 18
(Divieti)

E' fatto divieto al CONDUTTORE occupare con materiali od oggetti gli spazi comuni, nonché porre fissi, infissi, targhe, insegne, tende di qualsiasi genere e condizionatori all'esterno dell'unità immobiliare locatagli, salvo che a ciò non sia stato preventivamente autorizzato dalla LOCATRICE, la quale si riserva in ogni caso la disponibilità dell'esterno dell'immobile.
E' altresì vietato installare antenne radio o TV senza il preventivo consenso della LOCATRICE, che potrà indicare le modalità di installazione.
Il CONDUTTORE prende atto che è assolutamente vietato entrare con veicoli di qualsiasi tipo nei cortili, nei viali di accesso e comunque nelle zone private circostanti il fabbricato, così come è vietato far sostare veicoli di sorta in tali zone, salvo espressa autorizzazione della LOCATRICE.
In caso di unità immobiliare sita in condominio, vale la normativa del relativo regolamento condominiale.

Articolo 19
(Esonero di responsabilità)

Il CONDUTTORE è costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente la LOCATRICE da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli

da fatti dolosi o colposi di altri conduttori o di terzi in genere. Resta ferma la responsabilità della LOCATRICE per i danni provocati da fatti colposi dei propri dipendenti nell'esercizio delle mansioni loro affidate.
Il CONDUTTORE si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ammette temporaneamente nei locali. Si obbliga inoltre a tenere sollevata ed indenne la LOCATRICE da eventuali danni cagionati con propria colpa o dalle persone delle quali è chiamato a rispondere e derivanti dall'uso del gas o dell'acqua o dell'elettricità.

Articolo 20
(Servizi)

Il CONDUTTORE esonera la LOCATRICE da ogni responsabilità per sospensioni o irregolarità dei servizi di riscaldamento, raffrescamento, condizionamento, illuminazione, acqua, acqua calda e ascensore dovute a casi imprevisti o alla sostituzione, riparazione, adeguamento, manutenzione degli impianti per il periodo necessario per l'effettuazione di tali interventi. La LOCATRICE si riserva il diritto di non fornire il servizio di portierato nei giorni di riposo, di ferie e di ogni altra assenza del portiere rientrante nelle previsioni normative e contrattuali della categoria, nonché di modificare e sopprimere il servizio di portierato.
Il CONDUTTORE è tenuto a fruire, se forniti, dei servizi di condizionamento, raffrescamento e riscaldamento nei periodi previsti per l'erogazione e deve rimborsare alla LOCATRICE, con le modalità stabilite all'articolo 6, la relativa spesa. Il CONDUTTORE non può altresì esimersi dall'obbligo di rimborsare nelle misure contrattualmente stabilite le spese poste a suo carico relative agli altri servizi resi, ove rinunzi a tutti o parte dei servizi stessi.
Il CONDUTTORE ha diritto di voto, in luogo della LOCATRICE, 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 condizionamento, raffrescamento e riscaldamento 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 LOCATRICE o da almeno tre conduttori.

Articolo 21
(Visite)

La LOCATRICE, per motivate ragioni, si riserva il diritto di far visitare da propri incaricati i locali dati in locazione.
Il CONDUTTORE si impegna altresì a consentire la visita dell'unità immobiliare locatagli sia agli aspiranti nuovi conduttori, in caso di risoluzione del presente rapporto, sia, in caso di vendita, agli aspiranti acquirenti. A tal fine il CONDUTTORE si obbliga a concordare con la LOCATRICE un giorno lavorativo della settimana in cui consentire la visita; l'orario di visita sarà concordato e comunque compreso nell'arco di tempo intercorrente tra le ore 8 e le ore 12 e tra le ore 16 e le 20, per una durata di due ore.

Articolo 22
(Inadempimento)

Le clausole del presente contratto di cui agli articoli ..... hanno carattere essenziale sì che, per patto espresso, la violazione anche di una sola delle clausole suddette dà diritto alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile.

Articolo 23
(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, della LOCATRICE 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 24
(Attestato di Prestazione Energetica)

Il locatore dichiara, in merito alla disciplina energetica degli edifici di cui al D. Lgs. 19.8.2005 n.192 e sue successive modificazioni, che l'unità immobiliare locata è stata munita di "Attestato di Prestazione Energetica", rilasciata in data ..... da tecnico abilitato. Copia di tale certificazione, in una ai certificati di conformità degli impianti contenuti nell'unità immobiliare, è consegnata al conduttore, che ne accusa ricezione, contemporaneamete alla sottoscrizione del presente contratto.

Articolo 25
(Spese di manutenzione ordinaria)

Sono poste a carico del conduttore le spese per i lavori di manutenzione ordinaria - con l'esclusione delle parti strutturali e di quelle condominiali - che fosse necessario eseguire nel corso del rapporto locativo agli immobili locati ed agli impianti in essi contenuti; alla esecuzione di tali lavori il conduttore dovrà provvedere direttamente e con immediatezza, restando direttamente responsabile anche verso terzi per danni derivanti da omissione o ritardo.

Articolo 26
(Cedolare secca)

Il locatore, fin d'ora, rende noto di voler usufruire, per il presente contratto, del regime fiscale della "cedolare secca" di cui all' art. 3, comma 1 D. Lgs. 14.3.2011 n. 23 e successive sue modificazioni in ordine alle modalità di tassazione. Dichiara, pertanto - come previsto dalla legge istitutiva - di rinunciare agli aggiornamenti annuali del canone con il criterio indicato

dall'art. 24 della legge n.392/78; e ciò fino a diversa sua determinazione, da comunicarsi al conduttore a mezzo di lettera raccomandata. La rinuncia al regime impositivo della "cedolare secca" da parte del locatore comporterà che il canone di locazione, come pattuito, dovrà essere aggiornato, anno per anno, in ragione dell'intera variazione in aumento, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi rispetto all'anno precedente.
L'aggiornamento dovrà essere praticato dal conduttore a prescindere da apposita richiesta scritta del locatore, dovendosi questa considerarsi insita nella comunicazione di sua rinuncia al regime della "cedolare secca"

Articolo 27
(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.
La LOCATRICE 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 all'articolo 2.
In quanto vi siano più conduttori tutti gli obblighi del presente contratto s'intendono dagli stessi assunti solidalmente.
Per la disdetta del contratto da parte della LOCATRICE si applica l'articolo 3 della legge n. 431/98.
Altre clausole:
.....
.....

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

La LOCATRICE .....

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, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27.

La LOCATRICE .....

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 di mesi diciotto.

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

(7) massimo tre mensilità.

(8) In caso di alloggi dotati di impianti termici autonomi verrà inserita nel contratto - in sostituzione - una clausola del seguente tenore:
"Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, vale la normativa del DPR 26 agosto 1993, n. 412, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso DPR".

(9) Cancellare per intero o nelle parti non interessate.

Allegato "F"

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

Articolo 2
(Natura transitoria)

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

Articolo 3
(Canone)

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo di cui all'articolo 2 è convenuto in euro ..... , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero ....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro .....ciascuna, 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 euro .....pari 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'articolo55 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
(Attestato di Prestazione Energetica)

Il locatore dichiara, in merito alla disciplina energetica degli edifici di cui al D. Lgs. 19.8.2005 n.192 e sue successive modificazioni, che l'unità immobiliare locata è stata munita di "Attestato di Prestazione Energetica", rilasciata in data ..... da tecnico abilitato. Copia di tale certificazione, in una ai certificati di conformità degli impianti contenuti nell'unità immobiliare, è consegnata al conduttore, che ne accusa ricezione, contemporaneamete alla sottoscrizione del presente contratto.

Articolo 17
(Spese di manutenzione ordinaria)

Sono poste a carico del conduttore le spese per i lavori di manutenzione ordinaria - con l'esclusione delle parti strutturali e di quelle condominiali - che fosse necessario eseguire nel corso del rapporto

locativo agli immobili locati ed agli impianti in essi contenuti; alla esecuzione di tali lavori il conduttore dovrà provvedere direttamente e con immediatezza, restando direttamente responsabile anche verso terzi per danni derivanti da omissione o ritardo.

Articolo 18
(Cedolare secca)

Il locatore, fin d'ora, rende noto di voler usufruire, per il presente contratto, del regime fiscale della "cedolare secca" di cui all' art. 3, comma 1 D. Lgs. 14.3.2011 n. 23 e successive sue modificazioni in ordine alle modalità di tassazione. Dichiara, pertanto - come previsto dalla legge istitutiva - di rinunciare agli aggiornamenti annuali del canone con il criterio indicato dall'art. 24 della legge n.392/78; e ciò fino a diversa sua determinazione, da comunicarsi al conduttore a mezzo di lettera raccomandata. La rinuncia al regime impositivo della "cedolare secca" da parte del locatore comporterà che il canone di locazione, come pattuito, dovrà essere aggiornato, anno per anno, in ragione dell'intera variazione in aumento, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi rispetto all'anno precedente.
L'aggiornamento dovrà essere praticato dal conduttore a prescindere da apposita richiesta scritta del locatore, dovendosi questa considerarsi insita nella comunicazione di sua rinuncia al regime della "cedolare secca"

Articolo 19
(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.
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, 16, 17, 18 e 19 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.

Allegato "F1"

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 LOCATRICE, (assistita da (2).....in persona di .....) concede in locazione al/ alla sig. (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 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 della LOCATRICE .....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI: .....

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....

La locazione è destinata ad uso esclusivo di abitazione del CONDUTTORE.

RIFERIMENTI SPECIFICI ALLE CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E/O DELL'UNITA' IMMOBILIARE: .....

.....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

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

Articolo 2
(Natura transitoria)

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

Articolo 3
(Canone)

Il canone di locazione, è convenuto in euro .....
che il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere nel domicilio della LOCATRICE ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero ....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: ..... (4)
Le parti si danno reciprocamente atto che il canone è determinato tra i valori minimi e massimi risultanti dall'Accordo territoriale stipulato tra le organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà e dei conduttori relativo al Comune di ..... , depositato presso detto Comune il ..... , prot. ..... , ed inoltre che detto canone è conforme a quanto stabilito dall'Accordo integrativo stipulato in ..... il ..... tra la LOCATRICE e le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori ..... del Comune di .....

ovvero

secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge 431/1998 (4).

Articolo 4
(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il CONDUTTORE versa/non versa (4) alla LOCATRICE (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari 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 come sopra 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
(Quote di ripartizione di spese ed oneri)

La LOCATRICE dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il CONDUTTORE approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:
a) spese generali .....
b) spese ascensore .....
c) spese riscaldamento .....
d) spese condizionamento .....
e) .....
f) .....
g) .....
La LOCATRICE, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al CONDUTTORE. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta.

In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla LOCATRICE, il CONDUTTORE può adire la Commissione di conciliazione di cui all'articolo 6 del 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 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 22 del presente contratto.

Articolo 6

(Spese ed oneri a carico del conduttore)

Sono a carico del CONDUTTORE per le quote di competenza esposte al punto 5 le spese che - in base alla 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 - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la LOCATRICE e il CONDUTTORE dichiarano di aver avuto piena conoscenza.
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 la LOCATRICE (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

(Riscaldamento, raffrescamento, condizionamento)

Sono interamente a carico del CONDUTTORE i costi sostenuti dalla LOCATRICE per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al punto precedente. Il CONDUTTORE è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza di cui al punto 5.
Il CONDUTTORE è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla LOCATRICE, per le spese di cui sopra che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della LOCATRICE richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della LOCATRICE, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge 27 luglio 1978, n.392. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.
Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro ..... ,
da corrispondere in ..... rate alle seguenti scadenze:
al ..... euro .....
al .....euro .....
al ..... euro .....
al ..... euro ..... ,
salvo conguaglio. (7)

Articolo 8

(Imposte, tasse, spese di contratto)

Tutte le spese di bollo, di quietanza, di esazione canoni, compresi i diritti di banca, sono a carico del CONDUTTORE.
La LOCATRICE 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 9
(Pagamento)

Il CONDUTTORE si impegna ad effettuare il pagamento dei canoni, nonché degli importi dovuti ai sensi di quanto previsto agli articoli 5 e 6, il primo giorno del mese/trimestre (4) di competenza, secondo le modalità stabilite dalla LOCATRICE.
Rimane comunque salvo il diritto della LOCATRICE alla risoluzione del contratto, col conseguente risarcimento di ogni maggiore danno dalla medesima subìto.
Il pagamento non può venire ritardato o sospeso dal CONDUTTORE per alcuna ragione o motivo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il CONDUTTORE, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

Articolo 10
(Risoluzione e prelazione)

Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al CONDUTTORE di ottenere la risoluzione del contratto per inidoneità sopravvenuta della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al CONDUTTORE né alla LOCATRICE, la LOCATRICE è tenuta a restituire solo la parte di corrispettivo anticipatole proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del CONDUTTORE, escluso ogni altro compenso e qualsiasi risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.
Il CONDUTTORE ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto, previo avviso da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima.
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 11
(Cessione, sublocazione, comodato, successione)

E' fatto espresso divieto al CONDUTTORE di sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata; di cedere in qualsiasi forma ad altri il suo contratto; di consentire, a qualsiasi titolo, l'utilizzo di quanto oggetto del presente contratto a chicchessia. Non è quindi consentito, al di là della breve ed occasionale ospitalità, dare alloggio, sia pure a titolo gratuito, a persone che non sia il CONDUTTORE. L'inosservanza del presente patto determina inadempimento contrattuale e consente alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile.
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 12
(Recesso)

Il CONDUTTORE ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei CONDUTTORI firmatari e 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 13
(Uso e riparazioni)

Il CONDUTTORE si obbliga ad usare la cosa locata con la diligenza del padre di famiglia, senza recare molestia agli altri conduttori o utilizzatori dell'edificio, e ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria. Sono altresì a carico del CONDUTTORE gl'interventi resi necessari da un uso negligente o cattivo della cosa locata o dalla mancata manutenzione. Ove il CONDUTTORE non provveda a tali interventi, vi può provvedere la LOCATRICE, a spese del CONDUTTORE medesimo.
Qualora la cosa locata abbisogni di riparazioni non a carico del CONDUTTORE, quest'ultimo è tenuto a dare immediata comunicazione scritta alla LOCATRICE della necessità delle riparazioni stesse.
Oltre ai lavori che il CONDUTTORE non abbia eseguito pur essendo a suo carico, sono addebitati al CONDUTTORE medesimo o ai conduttori responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni.
Il CONDUTTORE è tenuto ad osservare, nell'uso dei locali e dei servizi comuni, le prescrizioni di legge o dei regolamenti emanati dalle competenti autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque sanzione pecuniaria o altra conseguenza derivante dall'inadempimento di tale suo obbligo. Deve altresì osservare le disposizioni contenute nel "Regolamento dello stabile" o nel "Regolamento di condominio" ove esistente, ovvero, in mancanza, nel "Regolamento generale per gli inquilini" registrato per la provincia in cui si trova l'immobile, dichiarando il CONDUTTORE di avere avuto piena conoscenza di quello applicabile al presente contratto, posto a sua disposizione dalla LOCATRICE.
La LOCATRICE si riserva il diritto di far eseguire sia all'interno sia all'esterno dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto tutti gl'interventi che si rendessero necessari, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 1583 e 1584 del Codice civile.

Articolo 14
(Consegna)

Il CONDUTTORE dichiara di aver visitato i locali oggetto della locazione e di averli trovati in normale stato d'uso, adatti all'uso convenuto e adeguati alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gl'impianti, infissi e serramenti. Il CONDUTTORE dichiara altresì di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detti locali si trovano, esonerando la LOCATRICE da qualsiasi obbligo di effettuare adattamenti di sorta, salvo quanto previsto dalle vigenti normative. Il CONDUTTORE con il ritiro delle chiavi prende consegna ad ogni effetto di legge dei locali suindicati.
La LOCATRICE s'impegna peraltro ad eseguire entro il..... i seguenti interventi .....,
senza che il CONDUTTORE possa opporsi o alcunché rivendicare anche a titolo di indennizzo ovvero il CONDUTTORE eseguirà entro il ..... i seguenti interventi: .....
.....
e l'ammontare della spesa relativa (forfettariamente determinata dalle parti consensualmente in euro .....) verrà dal CONDUTTORE medesimo trattenuta dal canone. (4)
Qualora si tratti di unità immobiliare già occupata dal medesimo CONDUTTORE, il CONDUTTORE stesso dichiara di ben conoscere i locali oggetto del precedente contratto per abitarli sin dal ..... in virtù di contratto stipulato in data .....e di non avere eccezioni da sollevare al riguardo ovvero di avere rappresentato le seguenti carenze, il cui onere ricade per legge a carico della LOCATRICE:.....
.....(8)

Articolo 15
(Riconsegna)

Alla data di cessazione del contratto il CONDUTTORE riconsegna puntualmente alla LOCATRICE i locali in normale stato d'uso sotto pena del risarcimento dei danni, fatti salvi il normale deperimento derivante dall'uso e i danni attribuibili a mancati interventi a carico della LOCATRICE purché preventivamente segnalati dal CONDUTTORE. A tal fine, le parti si obbligano a redigere, all'atto della riconsegna dell'alloggio, un verbale di constatazione dello stato dei luoghi e di riconsegna.

Articolo 16
(Modifiche e migliorie)

E' vietato al CONDUTTORE fare qualsiasi innovazione o modifica nei locali ed agli impianti di cui gli stessi sono dotati senza il consenso scritto della LOCATRICE e modificarne, anche parzialmente, la destinazione d'uso. In ogni caso tutti i miglioramenti o mutamenti di fissi od infissi, compresi gli impianti elettrici, di riscaldamento ecc., rimangono per patto espresso a beneficio della LOCATRICE, senza che il CONDUTTORE possa pretendere rimborso o indennizzo qualsiasi.

Articolo 17
(Divieti)

E' fatto divieto al CONDUTTORE di occupare con materiali od oggetti gli spazi comuni, nonché porre fissi, infissi, targhe, insegne, tende di qualsiasi genere e condizionatori all'esterno dell'unità immobiliare locatagli, salvo che a ciò non sia stato preventivamente autorizzato dalla LOCATRICE, la quale si riserva in ogni caso la disponibilità dell'esterno dell'immobile. E' altresì vietato installare antenne radio o TV senza il preventivo consenso della LOCATRICE, che potrà indicare le modalità di installazione.
Il CONDUTTORE prende atto che è assolutamente vietato entrare con veicoli di qualsiasi tipo nei cortili, nei viali di accesso e comunque nelle zone private circostanti il fabbricato, così come è vietato far sostare veicoli di sorta in tali zone, salvo espressa autorizzazione della LOCATRICE. In caso di unità immobiliare sita in condominio, vale la normativa del relativo regolamento condominiale.

Articolo 18
(Esonero di responsabilità)

Il CONDUTTORE è costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente la LOCATRICE da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di altri conduttori o di terzi in genere. Resta ferma la responsabilità della LOCATRICE per i danni provocati da fatti colposi dei propri dipendenti nell'esercizio delle mansioni loro affidate.
Il CONDUTTORE si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ammette temporaneamente nei locali. Si obbliga inoltre a tenere sollevata ed indenne la LOCATRICE da eventuali danni cagionati con propria colpa o dalle persone delle quali è chiamato a rispondere e derivanti dall'uso del gas o dell'acqua o dell'elettricità.

Articolo 19
(Servizi)

Il CONDUTTORE esonera la LOCATRICE da ogni responsabilità per sospensioni o irregolarità dei servizi di riscaldamento, raffrescamento, condizionamento, illuminazione, acqua, acqua calda e ascensore dovute a casi imprevisti o alla sostituzione, riparazione, adeguamento, manutenzione degli impianti per il periodo necessario per l'effettuazione di tali interventi. La LOCATRICE si

riserva il diritto di non fornire il servizio di portierato nei giorni di riposo, di ferie e di ogni altra assenza del portiere rientrante nelle previsioni normative e contrattuali della categoria, nonché di modificare e sopprimere il servizio di portierato.
Il CONDUTTORE è tenuto a fruire, se forniti, dei servizi di condizionamento, raffrescamento e riscaldamento nei periodi previsti per l'erogazione e deve rimborsare alla LOCATRICE, con le modalità stabilite all'articolo 5, la relativa spesa. Il CONDUTTORE non può altresì esimersi dall'obbligo di rimborsare nelle misure contrattualmente stabilite le spese poste a suo carico relative agli altri servizi resi, ove rinunzi a tutti o parte dei servizi stessi.
Il CONDUTTORE ha diritto di voto, in luogo della LOCATRICE, 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 condizionamento, raffrescamento e riscaldamento 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 LOCATRICE o da almeno tre conduttori.

Articolo 20
(Visite)

La LOCATRICE, per motivate ragioni, si riserva il diritto di far visitare da propri incaricati i locali dati in locazione.
Il CONDUTTORE s'impegna altresì a consentire la visita dell'unità immobiliare locatagli sia agli aspiranti nuovi conduttori, in caso di risoluzione del presente rapporto, sia, in caso di vendita, agli aspiranti acquirenti. A tal fine il CONDUTTORE si obbliga a concordare con la LOCATRICE un giorno lavorativo della settimana in cui consentire la visita; l'orario di visita sarà concordato e compreso nell'arco di tempo intercorrente tra le ore 8 e le ore 12 e tra le ore 16 e le 20, per una durata di due ore.

Articolo 21
(Inadempimento)

Le clausole del presente contratto di cui agli articoli ....hanno carattere essenziale sì che, per patto espresso, la violazione anche di una sola delle clausole suddette dà diritto alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile

Articolo 22
(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, della LOCATRICE 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 23
(Attestato di Prestazione Energetica)

Il locatore dichiara, in merito alla disciplina energetica degli edifici di cui al D. Lgs. 19.8.2005 n.192 e sue successive modificazioni, che l'unità immobiliare locata è stata munita di "Attestato di Prestazione Energetica", rilasciata in data ..... da tecnico abilitato. Copia di tale certificazione, in una ai certificati di conformità degli impianti contenuti nell'unità immobiliare, è consegnata al conduttore, che ne accusa ricezione, contemporaneamete alla sottoscrizione del presente contratto.

Articolo 24
(Spese di manutenzione ordinaria)

Sono poste a carico del conduttore le spese per i lavori di manutenzione ordinaria - con l'esclusione delle parti strutturali e di quelle condominiali - che fosse necessario eseguire nel corso del rapporto locativo agli immobili locati ed agli impianti in essi contenuti; alla esecuzione di tali lavori il conduttore dovrà provvedere direttamente e con immediatezza, restando direttamente responsabile anche verso terzi per danni derivanti da omissione o ritardo.

Articolo 25
(Cedolare secca)

Il locatore, fin d'ora, rende noto di voler usufruire, per il presente contratto, del regime fiscale della "cedolare secca" di cui all' art. 3, comma 1 D. Lgs. 14.3.2011 n. 23 e successive sue modificazioni in ordine alle modalità di tassazione. Dichiara, pertanto - come previsto dalla legge istitutiva - di rinunciare agli aggiornamenti annuali del canone con il criterio indicato dall'art. 24 della legge n.392/78; e ciò fino a diversa sua determinazione, da comunicarsi al conduttore a mezzo di lettera raccomandata. La rinuncia al regime impositivo della "cedolare secca" da parte del locatore comporterà che il canone di locazione, come pattuito, dovrà essere aggiornato, anno per anno, in ragione dell'intera variazione in aumento, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi rispetto all'anno precedente.
L'aggiornamento dovrà essere praticato dal conduttore a prescindere da apposita richiesta scritta del locatore, dovendosi questa considerarsi insita nella comunicazione di sua rinuncia al regime della "cedolare secca"

Articolo 26
(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.
La LOCATRICE 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.
In quanto vi siano più conduttori tutti gli obblighi del presente contratto si intendono dagli stessi assunti solidalmente.
Per la disdetta del contratto da parte della LOCATRICE si applica l'articolo 3 della legge n. 431/98.
Altre clausole .....

.....

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

La LOCATRICE .....

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, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27.

La LOCATRICE.....

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 sei e quella massima di mesi trentasei.

(6) Massimo tre mensilità.

(7) In caso di alloggi dotati di impianti termici autonomi verrà inserita nel contratto - in sostituzione - una clausola del seguente tenore:
"Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, vale la normativa del DPR 26 agosto 1993, n. 412, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello specificato DPR".

(8) Cancellare per intero o nelle parti non interessate.

Allegato "G"

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