

ACCORDO TERRITORIALE

per i CONTRATTI DI LOCAZIONE CONCERTATI e TRANSITORI

nel Comune di PISA

Depositato presso la casa comunale il 25/6/2004 prot. 28167

PREMESSA

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserire nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3, della L. 431/98, che tengano conto della specificità del mercato abitativo nell'area pisana e, nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge, si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

- ◆ Favorire l'allargamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni per i settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
- ◆ Avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti;
- ◆ Ricondurre alla legalità il mercato degli affitti laddove risulta sommerso e irregolare.

La struttura del presente Accordo Territoriale, ad eccezione dei riferimenti relativi alla "Zonizzazione" e alle "Fasce di oscillazione dei Canoni", è dalle parti ritenuta valida ed essenziale, come metodo operativo e per i suoi contenuti, per tutti i Comuni della Provincia di Pisa.

Le Associazioni firmatarie ritengono essenziale affiancare al contratto un ampio sistema informativo e a questo scopo reputano necessario istituire alcuni strumenti tecnici, di seguito elencati, a sostegno della contrattazione.

**** Osservatorio Territoriale.***

L'Osservatorio territoriale, al quale faranno riferimento le commissioni previste dal presente Accordo, dovrà avere compiti di studio e di monitoraggio delle problematiche abitative sia pubbliche che private, in particolare sulle seguenti materie:

- Mercato e costo delle locazioni abitative, anche in confronto alle altre città;
- Tendenze e prospettive di investimento per settori: piccola e media proprietà, Enti, Assicurazioni, grandi gruppi;
- Tendenze delle tipologie costruttive;
- Evoluzione del mercato delle locazioni con particolare riguardo alla condizione giovanile, agli immigrati, alle giovani coppie, agli anziani;
- Contratti di locazione e provvedimenti esecutivi di rilascio;
- Processi di vendita e dismissione del patrimonio pubblico e degli Enti.

La composizione e le modalità di costituzione dell'Osservatorio saranno definite entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo Territoriale.

All'interno dell'Osservatorio si costituirà la "Borsa delle Locazioni", organismo composto dagli enti designati unanimemente dalle Associazioni firmatarie del presente Accordo.

**** Commissione per la formazione.***

Tale organismo, composto dai Sindacati della Proprietà e degli Inquilini ed eventualmente da funzionari delle Amministrazioni Comunali interessate, avrà compiti di studio, proposta e aggiornamento professionale degli operatori del settore, limitatamente alla gestione dei Contratti di locazione.

**** Agenzia per la Locazione.***

L'Agenzia, composta da rappresentanti delle parti firmatarie e degli Enti Locali, dovrà avere lo scopo di favorire l'accesso al mercato locativo privato, in particolare da parte di gruppi socialmente deboli, agevolando l'incontro tra la domanda e l'offerta attraverso iniziative e organismi adeguati.

Capitolo I : CONTRATTI CONCERTATI

Ex art. 2 comma 3 della Legge 431/98 e art. 1 del D.M. 30.12.02

Parte Prima – NORME GENERALI

Art. 1 – Oggetto.

1. Il presente Accordo disciplina i Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo previsti dall'art. 2, comma 3, legge 431 del 9 Dicembre 1998 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30 Dicembre 2002.

Art. 2 – Durata.

1. L'Accordo, stante la mancata definizione delle microzone censuarie, ha validità di 24 mesi a decorrere dalla data del deposito dello stesso presso i Comuni interessati e comunque mantiene la sua validità fino al raggiungimento di un eventuale nuovo accordo territoriale.
Alla scadenza sarà verificata la sua adeguatezza agli scopi preposti e saranno adottate eventuali modifiche e integrazioni.

Parte seconda – DETERMINAZIONE DEI CANONI

Art. 3 – Canone.

1. Il Canone di Locazione degli immobili è determinato, secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:
 - Ubicazione sul territorio;
 - Classificazione per caratteristiche;
 - Superficie;
 - Dotazione di mobilio;
 - Durata del Contratto.
 - Valutazione del mercato immobiliare.
2. Su richiesta di una delle parti, queste si incontreranno ogni anno per la verifica dei valori immobiliari e per l'eventuale aggiornamento dei valori dei canoni a mq.

Art. 4 – Zonizzazione.

1. Le Organizzazioni firmatarie il presente Accordo Territoriale, dopo aver valutato la realtà abitativa esistente e lo sviluppo edilizio avvenuto nel Comune di Pisa in questi ultimi anni, ha inteso modificare il precedente accordo ed ha definito le nuove zone omogenee, evidenziate con colorazioni diverse così come sono state fissate sulla cartografia accettata e sottoscritta dalle parti e depositata presso il Comune di Pisa.

Le zone omogenee sono state così identificate :

- Zona di pregio:** Lungarno Simonelli, Lungarno Pacinotti, Lungarno Mediceo, Lungarno Buoizzi, Lungarno Sonnino, Lungarno Gambacorti, Lungarno Galilei, Lungarno Fibonacci, Lungomare di Marina di Pisa.
- Zona A :** S. Antonio, S. Martino, S. Maria fino alla ferrovia, S. Francesco fino a via De Amicis – via Batteli – via di Gello, via Tino da Camaino – via Rindi;
Zona delimitata dalla via Aurelia, via Ippica, via F. Tesio, via T. Rook, via del capannone, via delle Cascine;
Marina di Pisa, Tirrenia.
- Zona B :** S. Marco, S. Giusto fino alla S.G.C. FI-PI-LI e la zona delimitata dalla linea ferroviaria;
Porta fiorentina, zona Stazione delimitata da Via Da Sangallo e Via C. Battisti;
Zona compresa tra Via A. Moro, Via Livornese fino al ponte del CEP e l'Arno;
Barbaricina fino alle Cascine (escluso quanto indicato nella zona A);
Zona Impianti Sportivi fino Via di Campaldo, Via Pietrasantina, Via del Marmigliano, Via U. Rindi fino a Via Piave e Via Contessa Matilde;
Zona compresa tra Via di Gello, Via Lucchese, Via Paparelli;
Zona Pratale, Don Bosco, parte delimitata ad ovest delle mura e l'Arno e ad Est da Via Luzzatto e Via Nenni;
Zona S.Michele e Porta a Piagge fino a Via Cisanello, Via di Padule, Via R. Grassi e Via Puglia fino all'Arno;
La Vettola fino alla S.G.C. FI-PI-LI, Calambrone.
- Zona C :** Porta Nuova, I Passi, Pisa Nuova, Cisanello, Riglione, Oratoio, Putignano, S. Ermete, S. Giusto a sud della S.G.C. FI-PI-LI, Porta a Mare, Luicchio, CEP, S. Piero.
- Zona D :** Parte esterna compresi Ospedaletto e Coltano.

2. Le parti si impegnano a precisare ed elencare lo stradario entro 90 giorni dalla stipula del presente accordo.

Art. 5 - Fasce di oscillazione.

1. Il Canone di Locazione degli immobili da locare è determinato per zona sulla base delle seguenti fasce di oscillazione, comprendenti un valore mensile minimo ed uno massimo a mq., avendo tenuto conto del risparmio fiscale nonché della minor durata del Contratto di locazione.

Sono state prese come riferimento e come parametro di mercato le quote forniteci unitariamente dalle Associazioni delle Agenzie Immobiliari sui valori medi di compravendita degli alloggi.

Su tali valori è stata dalle parti concordata una rendita pari al 3%

Zone Omogenee	Tipo A	Tipo B	Tipo C
Pregio	8,75 – 11,25	6,50 – 7,13	5,25 – 5,75
Zona A	6,63 – 7,75	4,75 – 6,00	3,50 – 4,38
Zona B	5,75 – 7,00	4,38 – 5,38	3,25 – 4,13
Zona C	5,00 – 6,25	3,75 – 4,75	2,81 – 3,50
Zona D	4,50 – 5,75	3,38 – 4,38	2,50 – 3,25

2. In ognuna delle zone suddette, per tutti gli edifici “popolari” (ex ATER o similari) o costruiti con caratteristiche similari, ovvero immobili che comunque furono o saranno costruiti grazie all'intervento di piani PEEP o a convenzioni e/o

agevolazioni concesse da Enti pubblici o da Istituti Previdenziali, dovrà essere prevista in fase di calcolo una riduzione del canone di locazione del 20% rispetto ai valori espressi per la stessa zona per tutti gli altri immobili.

Art. 6 – Superficie convenzionale.

1. La superficie convenzionale dell'alloggio, sulla base della quale viene determinato il canone di locazione, è data dalla somma dei seguenti elementi:
 - a) L'intera superficie netta dell'unità immobiliare;
 - b) Lo 0,60 della superficie utile delle autorimesse singole;
 - c) Lo 0,30 della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
 - d) Lo 0,25 della superficie utile di balconi, terrazze, cantine ed altri simili accessori;
 - e) Lo 0,10 della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
2. Le parti convengono che possono essere applicati i seguenti parametri correttivi in funzione dell'ampiezza dell'immobile:

Superficie interna utile	Coefficiente correttivo	Limiti massimo (*) / minimo (**)
Fino a mq. 40	1,30	Mq. 48,10 (*)
Da 40,1 a 50 mq	1,20	Mq. 55,10 (*)
Da 50,1 a 70 mq	1,10	Mq. 70 (*)
Da 70,1 a 110 mq	1,00	Mq 110
Da 110,1 a 130 mq	0,90	Mq 110 (**)
Oltre 130 mq	0,85	Mq. 130 (**)

3. Questo parametro di superficie sarà valido e applicabile sino alla determinazione dei criteri di misurazione che saranno adottati dall'U.T.E. per i nuovi estimi. Verificatasi questa circostanza le parti si incontreranno per accordarsi sulla necessità di rivisitare il presente articolo e quello del precedente art. 5.

Art. 7 – Classificazione degli immobili.

1. Gli elementi da considerare, per individuare il Canone effettivo, compreso tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'art. 5, sono i seguenti:
 - Tipologia dell'alloggio;
 - Stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero immobile;
 - Pertinenze dell'alloggio;
 - Presenza di spazi comuni;
 - Dotazione dei servizi tecnici.
 - Vetustà dell'immobile
2. Le unità immobiliari sono classificate in base alle caratteristiche sotto indicate, di Tipo A, B, C :

Unità Immobiliare di TIPO A

Sono classificati di TIPO A gli alloggi che, oltre alle caratteristiche stabilite per quello di tipo B, sono stati edificati o completamente ristrutturati, ai sensi del vigente regolamento edilizio, negli ultimi 10 anni e che possiedono almeno 2 delle seguenti caratteristiche :

- a) rifiniture di particolare pregio;
- b) dotazione di doppi servizi igienici, con secondo servizio dotato di almeno 3 elementi (per appartamento con superficie superiore a 80 mq.):
- c) presenza di sistemi di condizionamento d'aria;
- d) dotazione di spazi esterni ad uso esclusivo (garage, terrazze, logge, cantine ecc.) di superficie utile complessiva superiore al 15% della superficie utile dell'unità immobiliare della quale sono pertinenze;
- e) dotazione di spazi per uso parcheggio con effettiva disponibilità;
- f) dotazione di giardini ad uso esclusivo di superficie superiore al 30% della superficie utile dell'unità immobiliare.

Agli alloggi con 3 o più caratteristiche si applicano i valori compresi tra il valore massimo e il valore medio della forcella; a quelli con 2 caratteristiche si applicano i valori compresi tra il valore medio e il valore minimo della forcella.

Unità Immobiliare di TIPO B

Si considera di TIPO B l'alloggio dotato delle seguenti caratteristiche:

- a) riscaldamento completo di elementi radianti, efficiente e a norma e/o consentito dalle leggi vigenti;
- b) servizio igienico posto all'interno dell'alloggio, con almeno 4 elementi sanitari, fornito di finestra o areazione forzata;
- c) impianto idrico idoneo ed efficiente;
- d) impianto elettrico a norma e/o consentito dalle leggi vigenti;
- e) ascensore (solo per unità immobiliari poste oltre il terzo piano fuori terra, in immobile con oltre 3 piani fuori terra);
- f) ambienti a norma secondo le leggi vigenti e i regolamenti igienico sanitari;
- g) infissi ed affissi efficienti.

Agli alloggi con oltre 25 anni di vetustà dalla data di costruzione o di completa ristrutturazione si applicano i valori compresi tra il valore medio e il valore minimo della forcella.

Qualora ci siano rifiniture di pregio per gli alloggi di "Tipo B", possono essere conteggiati aumenti del 5% del canone Per rifiniture di pregio si intendono:

- giardino esclusivo con superficie superiore all'alloggio;
- doppi servizi,
- ascensore per alloggi posti oltre il 3° piano.

Unità Immobiliari di TIPO C

Si considera di TIPO C l'alloggio dotato delle seguenti caratteristiche:

- a) servizio igienico posto all'interno dell'alloggio, con almeno 2 elementi sanitari, fornito di finestra o areazione forzata;
- b) impianto idrico idoneo ed efficiente;

c) impianto elettrico a norma di legge

Agli alloggi con oltre 50 anni di vetustà dalla data di costruzione o di completa ristrutturazione si applicano i valori compresi tra il valore medio e il valore minimo della forcella.

3. Qualora l'alloggio sia dotato di un solo servizio igienico con meno di 2 elementi sanitari oppure sia posto all'esterno dell'alloggio, ovvero agli alloggi dichiarati antigiene dalle competenti autorità, per il calcolo del Canone si applica un abbattimento del 50% sui valori minimi.
4. La vetustà (anno di costruzione o di ristrutturazione) dell'alloggio deve essere dimostrata dietro presentazione della D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) o di altro documento equipollente.

Art. 8 - Maggiorazione per particolari categorie di immobili

1. In caso di unità immobiliari arredate, il canone può essere incrementato fino al 20%, da graduarsi in relazione alla quantità e qualità dell'arredo.

Art. 9 - Maggiorazione per durata del Contratto superiore al minimo

1. Possono essere stipulati contratti di locazione per una durata superiore a quella minima stabilita dall'art. 2, comma 3, della L. 431/98. In tal caso il canone concordato è incrementato del 2,5% per ogni ulteriore anno di durata oltre il minimo di legge.

Art. 10 – Aggiornamento del Canone

1. Il Canone di locazione determinato sulla base degli articoli precedenti sarà aggiornato annualmente in misura non superiore al 75% della variazione del costo della vita accertato dall'ISTAT.
2. L'adeguamento ISTAT non è applicabile ai contratti Transitori e per studenti sino a 18 mesi di durata.

Art. 11 – Contratto Tipo

1. I Contratti di locazione realizzati sulla base dei criteri contenuti nel presente Capitolo possono essere stipulati esclusivamente utilizzando il Contratto Tipo di cui all'Allegato A che forma parte integrante del presente accordo.
2. Agli stessi si applicano altresì le norme in materia di locazione del Codice Civile, nonché le norme della Legge 392/78 non espressamente abrogate.
3. Ai contratti per i quali si utilizza la disciplina dei "Canoni Concordati" dovrà essere aggiunto il "Verbale di Consegna" di cui agli Allegati "C" e "D" del presente Accordo.

Art. 13 - Commissione di Conciliazione Stragiudiziale

1. Nel Contratto Tipo è prevista la seguente clausola: “Ciascuna parte adirà, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine alla esatta applicazione dell’Accordo Territoriale, in precedenza citato anche in relazione al canone, una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale”.
2. La Commissione di Conciliazione è costituita da 3 componenti di cui due scelti tra gli appartenenti alle organizzazioni firmatarie dell’Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e presieduta dagli Assessori con delega alle politiche della casa (o, in caso di impedimento, da loro delegati) dei Comuni presso i quali viene depositato il presente accordo, relativamente alle questioni di competenza territoriale.
In caso di mancato accordo o nel silenzio della Commissione, le parti potranno adire al Giudice ordinario dopo 60 giorni dalla notifica del ricorso alla controparte.
3. La parte interessata ha l’obbligo di chiedere l’attivazione della Commissione all’Assessore competente, che deve convocarla entro 15 giorni, e di segnalare per conoscenza anche alla controparte il proprio rappresentante sindacale di cui al precedente comma 2.

Capitolo II : CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

Ex art. 5 comma 1 della Legge 431/98 e art. 2 del D.M. 5.3.99

1. Durata da un mese a 18 mesi
2. Vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento delle esigenze dei proprietari e degli inquilini, da documentare :
 - 2.1 Esigenze dei proprietari :

Qualunque esigenza del locatore e dei suoi parenti sino al 2° grado, collegata ad eventi certi e documentabili da indicare sul contratto come, a titolo esemplificativo, Matrimonio, Pensionamento, trasferimento per lavoro o aggiornamento professionale e simili.
 - 2.2 Esigenze degli inquilini :
 - Qualunque esigenza del conduttore o dei componenti del suo nucleo familiare collegata ad eventi certi e documentabili da indicare sul contratto, come Matrimonio, Pensionamento, Mobilità o trasferta per lavoro, corsi professionali o di specializzazione.
 - Rapporto di lavoro dipendente a tempo determinato con sede di lavoro in Comune diverso da quello di residenza.
 - Assegnazione di alloggio ERP, acquisto di alloggio in cooperativa o da privati che si renda disponibile per la consegna entro 18 mesi dalla data di stipula del contratto di locazione, dimostrato con documentazione da indicare sul contratto.
 - Necessità di vicinanza a parenti fino al 4° grado bisognosi di assistenza e/o cure, da attestare con documentazione ufficiale da indicare sul contratto.
 - Missioni temporanee per esigenze militari, sanitarie, di polizia e simili.
3. Per la stipula del Contratto di cui al presente accordo é sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo ad una sola delle parti contraenti purché espressamente citata nello stesso Contratto.
4. I Contratti di locazione realizzati sulla base dei criteri contenuti nel presente Capitolo possono essere stipulati esclusivamente utilizzando il Contratto Tipo di cui all' Allegato B che forma parte integrante del presente accordo.
5. Per il Comune di Pisa si applicano i valori previsti dai contratti concertati per residenti; per i restanti Comuni della Provincia il Canone sarà determinato dalla libera contrattazione tra le parti, a richiesta assistite dalle rispettive Organizzazioni sindacali.

Allegato A

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 acquaaltre

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

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :

b) codice fiscale del locatore

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

.....

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

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

Articolo 2

(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra e depositato il presso il Comune di, e a seguito dei parametri indicati e concordati nel Verbale di Consegna che viene allegato al presente Contratto 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 viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del, che comunque non può superare il 75% della variazione Istat.

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 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 così come le spese di registrazione sono divise in parti uguali. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore.

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

Articolo 6

(Pagamento, risoluzione e prelazione)

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

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

Articolo 7

(Uso)

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

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

Articolo 8

(Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite

lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Articolo 9 *(Consegna)*

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

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

Articolo 10 *(Modifiche e danni)*

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 11 *(Assemblee)*

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

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

Articolo 12 *(Impianti)*

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

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

Articolo 13 *(Accesso)*

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

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita con le modalità definite di comune accordo. (4)

Articolo 14

(Commissione di conciliazione)

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

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

Articolo 15

(Varie)

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

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

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

Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto

....., li,

Il locatore Il conduttore

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

Il locatore Il conduttore

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima è di anni tre.

(6) Cancellare la lettera A oppure B.

**LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA
TIPO DI CONTRATTO**

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

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

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

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento acqua altre

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

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

b) codice fiscale del locatore.....

documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata 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 e dall'Accordo tra depositato il presso il Comune di, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

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

Articolo 3

(Esigenza del conduttore) (4)

Ai sensi di quanto previsto dall'Accordo di cui al punto 2, art 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)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra e depositato il presso il Comune di, e a seguito dei parametri indicati e concordati nel Verbale di Consegna che viene allegato al presente Contratto è convenuto in euroimporto che conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. ...rate eguali anticipate di eurociascuna, alle seguenti date:4)

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 così come le spese di registrazione sono divise in parti uguali. 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 o 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 in orari concordati tra le parti.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita con le modalità definite di comune accordo. (4)

Articolo 16

(Commissione di conciliazione)

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

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

Articolo 17

(Varie)

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

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

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

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto , li

Il locatore Il conduttore

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

Il locatore Il conduttore

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

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

(7) massimo tre mensilità.

Accordo Territoriale del Comune di _____
 ai sensi della Legge 431/98 art. 2 comma 3

**Verbale di consegna di unità immobiliare
 CONTRATTO AGEVOLATO**

Locatore : _____ nato il _____ a _____; Cod. Fisc. _____

Conduttore : _____ nato il _____ a _____, Cod. Fisc. _____

Unità Immobiliare : *Ubicazione:* Comune di _____ Via _____

Composizione superficie convenzionale : Mq. compl. _____, _____ di cui :
 (Alloggio mq. _____, _____ Balconi mq. _____, _____ (x 0,25) Garage mq. _____, _____
 (x 0,60) Posto auto mq _____, _____ (x 0,30) Giardino esclus. mq. _____, _____ (x 0,10)
 Coefficiente correttivo della superficie _____%

Zona omogenea di appartenenza : Zona _____

Tipologia dell'Unità Immobiliare : Tipo _____ Vetustà anni _____

Sub fascia di canone : Valore concordato € _____ a mq.

Alloggio Arredato : arredato/non arredato

Altre eventuali correttivi : _____

Canone mensile : € _____

Eventuali note e pattuizioni : _____

Il presente verbale di consegna di unità immobiliare ad uso abitativo è parte integrante e sostanziale del Contratto di locazione stipulato il _____, nel rispetto dell'Accordo Territoriale del Comune di _____ depositato presso la casa Comunale il _____ al n. _____ di protocollo dell'Archivio Generale.

Il Locatore

Il Conduttore

Le Organizzazioni Sindacali che hanno prestato assistenza :

Accordo Territoriale del Comune di _____
 ai sensi della Legge 431/98 art. 2 comma 3

**Verbale di consegna di unità immobiliare
 CONTRATTO TRANSITORIO**

Locatore : _____ nato il _____ a _____; Cod. Fisc. _____

Conduttore : _____ nato il _____ a _____, Cod. Fisc. _____

Unità Immobiliare : *Ubicazione:* Comune di _____ Via _____
Composizione superficie convenzionale : Mq. compl. _____, _____ di cui :
 (Alloggio mq. _____, _____ Balconi mq. _____, _____ (x 0,25) Garage mq. _____, _____
 (x 0,60) Posto auto mq _____, _____ (x 0,30) Giardino esclus. mq. _____, _____ (x 0,10)
 Coefficiente correttivo della superficie _____%

Zona omogenea di appartenenza : Zona _____

Tipologia dell'Unità Immobiliare : Tipo _____ Vetustà anni _____

Sub fascia di canone : Valore concordato € _____ a mq.

Alloggio Arredato : arredato/non arredato

Altre eventuali correttivi : _____

Canone mensile : € _____

Esigenza transitoria Conduttore o Locatore _____

Eventuali note e pattuizioni : _____

Il presente verbale di consegna di unità immobiliare ad uso abitativo è parte integrante e sostanziale del Contratto di locazione stipulato il _____, nel rispetto dell'Accordo Territoriale del Comune di _____ depositato presso la casa Comunale il _____ al n. _____ di protocollo dell'Archivio Generale.

Il Locatore

Il Conduttore

Le Organizzazioni Sindacali che hanno prestato assistenza :
