



CITTÀ DI SAN MAURO TORINESE

ACCORDO TERRITORIALE

1 ° MARZO 2019

RINNOVO ACCORDO TERRITORIALE
(IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, n. 431 E DEL DECRETO MINISTERO DELLE
INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI 16 gennaio 2017)

Fra le seguenti organizzazioni:

APE CONFEDILIZIA

Guarnera Anna

UPPI

Giuseppe

UNIONCASA

[Signature]

CONFAPPI

[Signature]

ASPPI

Massimo Salvatore

APPC

.....

ANPE (FEDERPROPRIETÀ)

.....

CONFABITARE

Zucchi Marco

FEDERCASA

.....

SUNIA

Levi Carlo

S.U.N.I.A.
SINDACATO INQUILINI
Via Carlo Pedrotti 30
10152 TORINO
Tel. 011.065.92.90

SICET

Francesco Perotti

UNIAT

[Signature]

ANIAT - CONIA

[Signature]

UNIONE INQUILINI

[Signature]

con la partecipazione per la parte relativa ai contratti di locazione di natura transitoria afferenti agli studenti universitari

EDISU

.....

Premessa

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di San Mauro Torinese.

Constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Nichelino in nome e per conto del Comune di San Mauro Torinese di tutte le Associazioni, organizzazioni ed enti operativi sul Territorio;

Accertate le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone catastali. Esaminate ed acquisite le indicazioni di cui al DM 16 gennaio 2017 si conviene e stipula quanto segue.

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3 della legge 431/1998, che tengano conto delle specificità del mercato delle locazioni nell'area di San Mauro Torinese, e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge e dal Decreto Ministeriale del 16 gennaio 2017, si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

Favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi.

Avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione e soprattutto dovuti a morosità, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti; anche utilizzando gli strumenti del F.I.M.I. e delle ASLO così come strutturati dalla Regione Piemonte.

Ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare.

Migliorare lo stato manutentivo degli immobili, in conformità delle norme sulla sicurezza, della tutela della salute e del risparmio energetico.

Per favorire il raggiungimento di questi obiettivi le organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo ritengono utile, come previsto dai commi 7-8 dell'art.1 del Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017, l'assistenza delle stesse per la verifica dei parametri dei contratti di locazione stipulati e la loro rispondenza all'accordo territoriale.

Per consentire la più elevata diffusione e utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo, le parti riconoscono l'importanza del ruolo dell'Amministrazione Comunale nel favorire le tipologie contrattuali di cui all'art. 2 comma 3 della L.431/98 mediante la determinazione di una aliquota IMU agevolata.

I firmatari del presente accordo altresì convengono sulla opportunità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo, e sulla necessità che i benefici fiscali siano riconosciuti solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni.



CAPITOLO I
CONTRATTI AGEVOLATI

(ART. 2, COMMA 3, L. 431/98 E ART. 1 D.M. 16-01-2017)

* * * *

A) CIRCA LE AREE:

A-1) Si individuano tre Aree per l'intero territorio comunale denominate Zona A, Zona B, Zona C (allegato 10), in ordine crescente di pregio, aventi caratteristiche omogenee (per valori di mercato, dotazione infrastrutturali, trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, ecc.)

B) CIRCA I VALORI DEL CANONE:

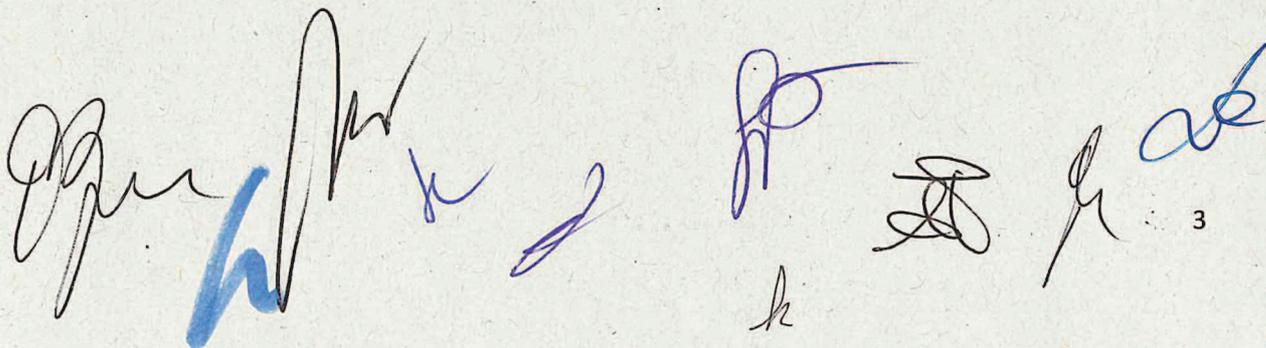
B-1) Convengono di determinare i valori minimi e massimi del canone, espressi in euro mensili per ogni metro quadro utile, come da tabelle riepilogative che si allegano come parte integrante del presente testo (*Allegato 1 - tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi di canoni, espressi in euro per ogni metro quadrato utile e Allegato 2 - tabella per contratti per soddisfare esigenze abitative per studenti universitari*).

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

- alle attuali condizioni locali del mercato degli affitti;
- ai canoni di locazioni in generale correnti su piazza;
- alle agevolazioni fiscali, come ad oggi specificamente esistenti (a favore del locatore e del conduttore, ciascuno per quanto di sua competenza), introdotte da tale normativa per le parti contrattuali private che intendano ricorrere alla contrattazione del «secondo canale» (previsto dall'art. 2, comma 3 legge 431/98);
- al fatto che pare opportuno, nello spirito della riforma individuare per ogni area le relative sub-fasce di oscillazione dei valori individuando elementi oggettivi di riferimento.

B-2) Convengono che il canone di locazione, come definito dalle parti private contrattuali ai sensi del presente accordo, venga aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente; l'aggiornamento decorrerà a seguito di richiesta con lettera raccomandata.

B-3) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in Euro a mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza.



3

C) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

C-1) Si ritiene opportuno definire convenzionalmente, per quanto possa occorrere il concetto di metro quadro utile; ciò per una avvertita e diffusa esigenza di chiarezza delle future parti contrattuali private.

A tal fine le parti hanno concordato di calcolare al 100% i metri relativi alle abitazioni; all'80% i metri relativi ai box; al 25% cantine, soffitte, balconi e terrazze; al 10% aree scoperte ad uso esclusivo (la cui sup. convenzionale non potrà essere superiore alla sup. dell'unità abitativa).

Per le mansarde o alloggi mansardati, con riferimento alla Legge Regionale n.21 del 06/08/1998, per la parte con altezza maggiore o uguale a mt. 1,60 dal pavimento i metri saranno calcolati al 100%, al di sotto di mt. 1,60 al 25%.

Misurazioni nette da muri.

C-2) Si reputa oltremodo opportuno invitare le parti private contrattuali ad indicare espressamente in contratto la misura dei metri quadri utili attribuiti all'unità immobiliare oggetto del singolo contratto nonché il valore applicato per singolo metro quadro utile: ciò al fine di chiarezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso. Una variazione della superficie utile dell'unità immobiliare difforme, rispetto a quella indicata in contratto, in più o in meno del 2% per le unità inferiori o uguali a 67 mq. e del 4% per quelle con metratura superiore di quelle indicate in contratto, non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto.

D) CIRCA LA DURATA CONTRATTUALE E GLI AUMENTI DI CANONE:

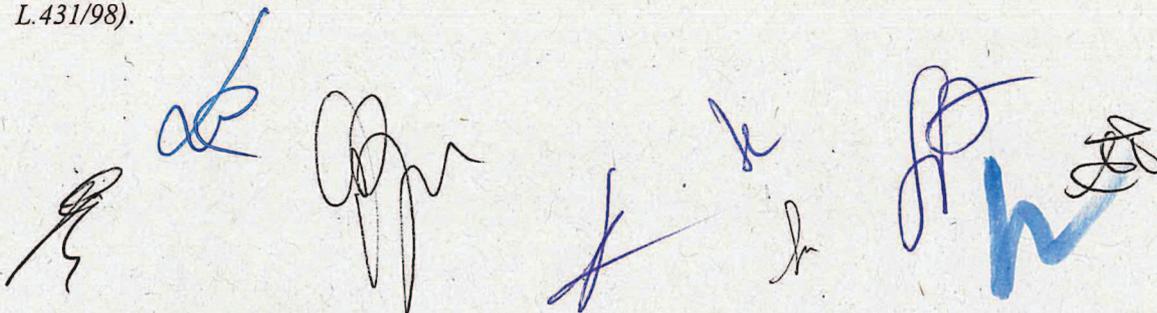
D-1) Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato 1, potranno subire, nei valori minimi e massimi, un aumento a valere per l'intera durata contrattuale, come da valori della tabella allegato 1 (*Allegato 1 - tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi di canoni, espressi in euro per ogni metro quadrato utile*)

E) - CIRCA LE RIPARAZIONI:

E-1) Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella, allegato D al D.M. 16 gennaio 2017 (*Allegato 9 - Ripartizione spese tra proprietario e inquilino*).

F) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

F-1) I contratti di locazione verranno stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo previsto ed allegato al D.M. 16 gennaio 2017 (allegato A) ed al presente accordo (*Allegato 3 - modello contratto art.2 comma 3 L.431/98*).



CAPITOLO II
CONTRATTI PER GLI USI TRANSITORI ABITATIVI

(ART. 5, COMMA 1, L. 431/98 E ART. 2 D.M. 16-01-2017)

* * * * *

A) CIRCA LE ESIGENZE DEI PROPRIETARI E DEI CONDUTTORI PER FATTISPECIE DA INDIVIDUARSI NELLA CONTRATTAZIONE TERRITORIALE:

A-1) Individuano, anche considerate esigenze, usi, consuetudini locali, le particolari esigenze (delle quali - si specifica - è sufficiente la sussistenza di una delle sotto indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti) come dal seguente elenco delle varie fattispecie.

A-2) Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro diciotto mesi l'immobile:

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- rientro dall'estero;
- attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Comune per la ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo.

A-3) Quando l'inquilino ha esigenza di un contratto transitorio per motivi di:

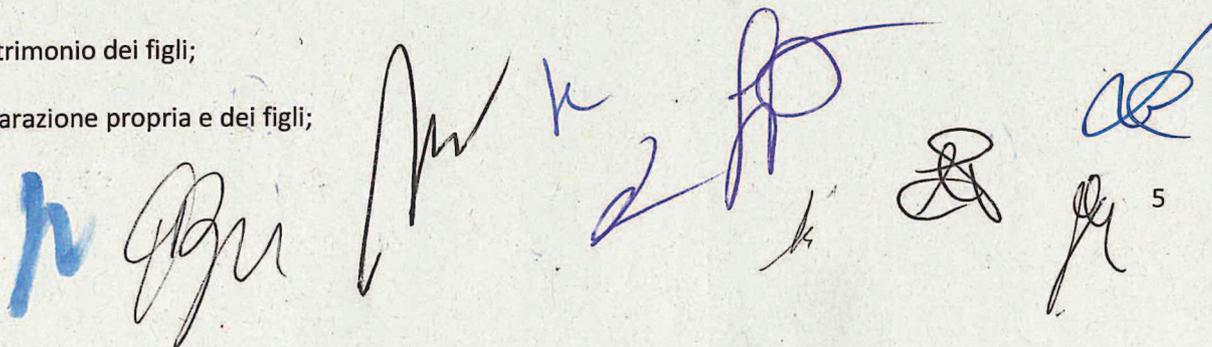
- Trasferimento momentaneo della sede di lavoro;
- contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
- assegnazione alloggio di edilizia pubblica, come da inserimento in graduatoria definitiva, o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi dimostrato con compromesso regolarmente registrato.

A-4) Si danno atto che l'esigenza transitoria del conduttore e del locatore debba essere provata con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto.

A-5) Convengono per i casi sottoindicati (A-6 e A-7), a mente del 5° comma dell'art.2 del D.M. Infrastrutture e dei Trasporti del 16/01/2017 (G.U. n.62 del 15/03/2017), l'obbligatorietà di assistenza da parte delle organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie del presente accordo, per certificare la fattispecie oggetto del contratto.

A-6) Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro diciotto mesi l'immobile:

- matrimonio e/o convivenza;
- matrimonio dei figli;
- separazione propria e dei figli;



5

- intende destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, ad uso del coniuge, dei genitori, dei figli, dei parenti fino al secondo grado, indicando l'esatta motivazione all'atto della stipula contrattuale;
- qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata espressamente indicata nel contratto e documentata.

A-7) Quando l'inquilino ha esigenza di un contratto transitorio per motivi di:

- vicinanza momentanea a parenti bisognosi;
- uso seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa nello stesso comune o in comune confinante, con certificazione contrattuale, o rogito notarile;
- per esigenze di ricerca e di studio;
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata espressamente indicata nel contratto e documentata.

B) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

B-1) Il contratto tipo, rispettivamente per le proprietà individuali e per le proprietà di cui all'art. 1 comma 5 e 6 del D.M. 16.01.2017 sono quelli facenti parte dell'allegato B del decreto stesso (*Allegato 4 - modello contratto art. 5 comma 1 L.431/98*).

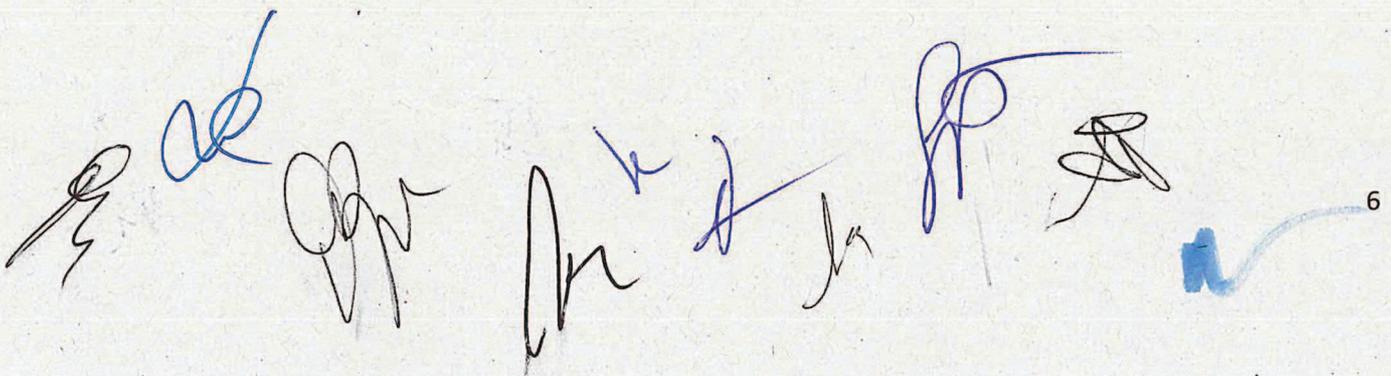
C) CIRCA LE AREE:

C-1) Si richiamano integralmente le aree del capitolo I.

D) CIRCA I VALORI DEL CANONE:

D-1) Si richiama integralmente quanto previsto al capitolo I.

D-2) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in euro al mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza. (All. 1 durata minima). Il valore sarà aumentato del 15% qualora l'immobile abbia ammobiliato almeno la cucina e la camera da letto. In tale caso non potrà più essere preso in considerazione l'elemento 13 della tabella All. 1 (arredamento per il computo delle tabelle dei valori del canone).



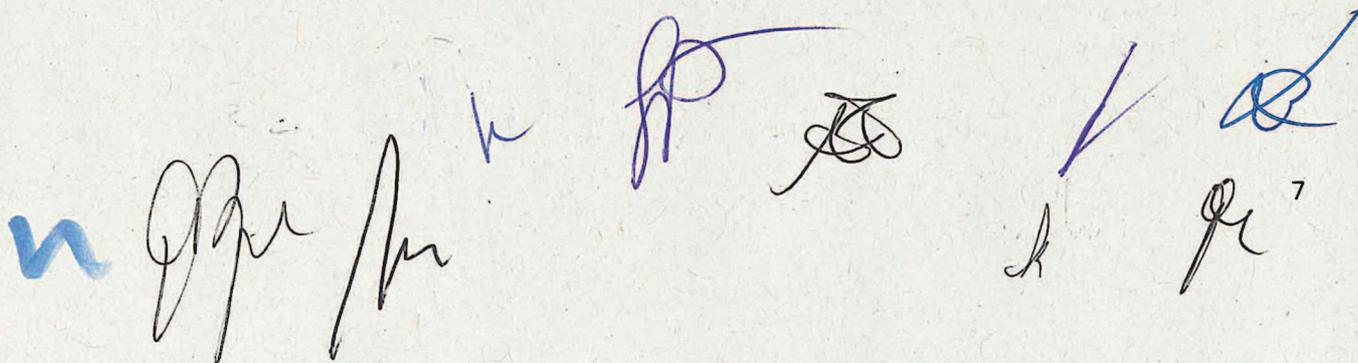
6

E) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE:

E-1) Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella, allegato D al D.M. 16 gennaio 2017 (*Allegato 9 - Ripartizione spese tra proprietario e inquilino*).

F) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

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

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. From left to right, there is a stylized 'w' or 'u' mark, followed by a signature that appears to be 'P. P.', then another signature that looks like 'P. P.', a signature that is mostly illegible but starts with 'P.', a signature that is mostly illegible but starts with 'P.', a signature that is mostly illegible but starts with 'P.', and finally a signature that is mostly illegible but starts with 'P.'. There are also some other marks and scribbles scattered around these signatures.

CAPITOLO III
CONTRATTI PER SODDISFARE ESIGENZE ABITATIVE DI STUDENTI UNIVERSITARI

(ART. 5, COMMI 2 e 3, L. 431/98 - D.M. 16-01-2017)

* * * * *

A) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

A-1) Il contratto tipo è quello previsto dall'art. 3 del D.M. 16 gennaio 2017 e dall'allegato C del decreto (*Allegato 5 - modello contratto per studenti universitari art. 5 comma 3 L.431/98*).

B) CIRCA LE AREE:

B-1) Si richiamano integralmente le aree del capitolo I.

C) CIRCA I VALORI DEL CANONE:

C-1) Si richiama integralmente quanto previsto al capitolo I (*Allegato 2 - tabella per contratti per soddisfare esigenze abitative per studenti universitari*). Il valore è calcolato senza mobilio.

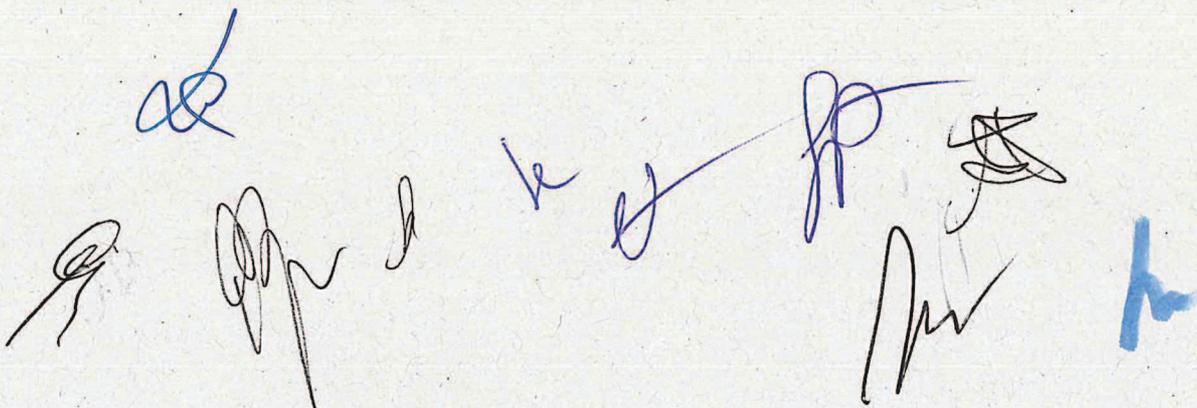
C-2) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in euro al mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza. Il valore sarà aumentato del 20% qualora l'immobile abbia ammobiliato almeno la cucina e la camera da letto.

D) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE:

D-1) Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella, allegato D al D.M. 16 gennaio 2017 (*Allegato 9 - Ripartizione spese tra proprietario e inquilino*).

E) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

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



CAPITOLO IV
CONTRATTI TRANSITORI PER LA LOCAZIONE PARZIALE DI APPARTAMENTO

* * * *

Le parti convengono sulla possibilità di locare porzioni del proprio alloggio a persone che siano temporaneamente nella nostra città per scambi internazionali di cooperazione o per persone "segnalate dalla pubblica amministrazione" (possono anche essere previste le motivazioni dell'inquilino di cui al capitolo II) alle seguenti condizioni:

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

Il canone sarà calcolato secondo i parametri dell'accordo territoriale considerando al 100% i metri quadrati di utilizzo esclusivo e al 50% quelli condivisi, per questo contratto non potrà essere applicata alcuna maggiorazione prevista dal presente accordo, ad esclusione di quella contenuta nel presente capitolo.

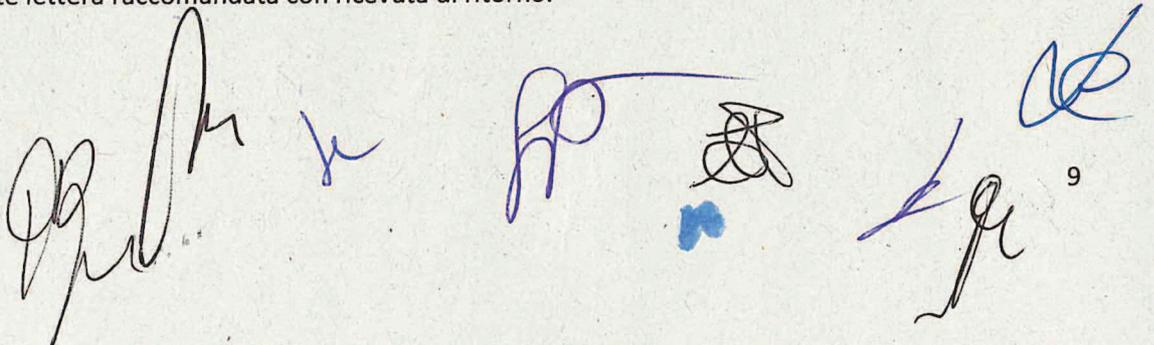
La locazione parziale può essere stipulata con i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come da tabella allegata. Potrà essere stipulato in un unico e solo contratto. Nel caso di locazione a più inquilini sarà riconosciuto un aumento del canone del 10% per ogni coabitante in più oltre il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

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

Nel caso dell'ipotesi A) il conduttore avrà la possibilità di recedere dal contratto con un preavviso di un mese, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

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

Nel caso dell'ipotesi B) il conduttore avrà possibilità di recedere dal contratto con un preavviso di due mesi da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.



9

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

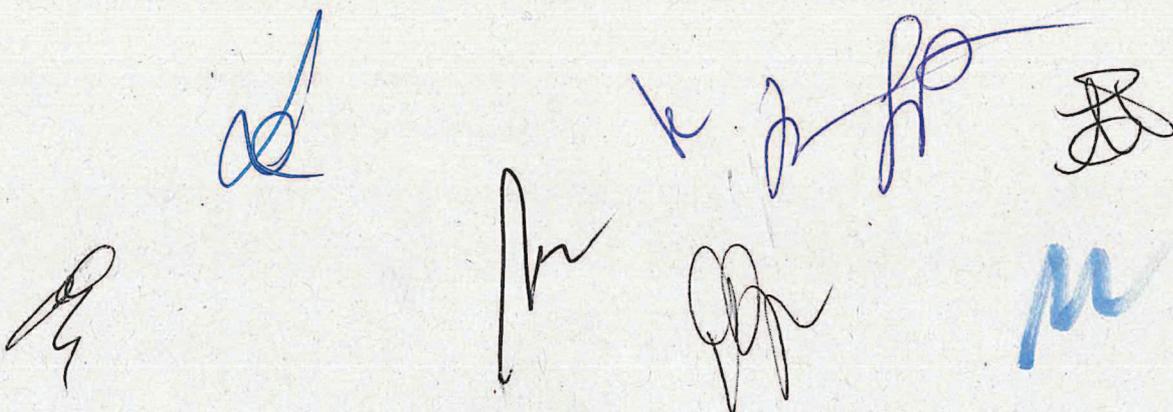
Il Comune di San Mauro Torinese, con propria delibera, s'impegna a considerare queste locazioni con l'aliquota IMU della prima casa in quanto abitata anche dal locatore.

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

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

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

(Allegato 6 - modello contratto locazione transitorio parziale art. 5 comma 1 L.431/98)



CAPITOLO V
CONTRATTI TRANSITORI STUDENTI PER LA LOCAZIONE PARZIALE DI APPARTAMENTO

* * * *

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

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

Il canone sarà calcolato secondo i parametri dell'accordo territoriale considerando al 100% i metri quadrati di utilizzo esclusivo e al 50% quelli condivisi e non potrà essere applicata alcuna maggiorazione prevista dal presente accordo, ad esclusione di quella contenuta nel presente capitolo.

Per questo tipo di locazione sarà considerato un elemento utile al calcolo del canone la presenza del collegamento ad internet.

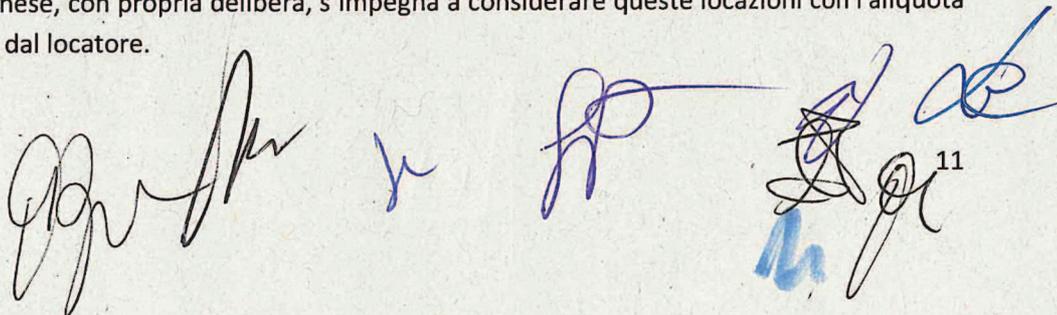
La locazione parziale può essere stipulata con i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come da tabella allegata. Il contratto sarà uno e unico e il calcolo degli spazi comuni condivisi sarà proporzionato al numero degli inquilini. Nel caso di locazione a più inquilini sarà riconosciuto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

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

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

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

Il Comune di San Mauro Torinese, con propria delibera, s'impegna a considerare queste locazioni con l'aliquota IMU in quanto abitata anche dal locatore.



Handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with initials and a date '11'.

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

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

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

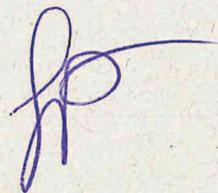
(Allegato 7 - modello contratto locazione transitorio parziale per studenti universitari art. 5 comma 3 L.431/98)

CAPITOLO VI

CONTRATTI DI LOCAZIONE COME PREVISTI DALL'ART. 1 COMMA 5 DEL DECRETO MINISTERIALE N. 62 DEL 16 GENNAIO 2017 IN PUBBLICATO IN GAZZETTA UFFICIALE DEL 15 MARZO 2017

Le Associazioni della Proprietà Edilizia e dei Sindacati Inquilini ritengono indispensabile, anche per favorire il cd. "Housing Sociale", di provvedere a determinare con appositi "accordi integrativi" le linee programmatiche e quadro per tale tipologia di contratto.

Concordano, quindi, che in un periodo non superiore all'anno dalla stipula del presente accordo provvederanno alle definizioni dei necessari parametri e disposizioni contrattuali.



CAPITOLO VII
CONTRATTI DI LOCAZIONE COME PREVISTI DALL'ART. 1, COMMA 6
DEL DECRETO MINISTERIALE N° 62 DEL 16 GENNAIO 2017
PUBBLICATO IN GAZZETTA UFFICIALE DEL 15 MARZO 2017

* * * *

Le Associazioni della Proprietà Edilizia e dei Sindacati Inquilini concordano, uniformandosi alla fattispecie di cui all'art. 1, comma 6 del Decreto Ministeriale n° 62 del 15 marzo 2017, sulla possibilità di stipulare contratti di locazione, regolati dall'art. 2, comma 3 della Legge n° 431/98, qualora stipulati da Imprese o Associazioni di Imprese, datori di lavoro e Associazioni Onlus, queste ultime che si occupano di immigrazione, per la locazione di appartamenti destinati al soddisfacimento di esigenze abitative di lavoratori non residenti, nel caso di Imprese, Associazioni di imprese e datori di lavoro e per quanto attiene alle Associazioni Onlus, che si occupano di immigrazione, per il soddisfacimento di esigenze abitative di immigrati comunitari ed extra-comunitari.

Si intende che nella locuzione "fruitore" utilizzata nel comma 6, dell'art. 1, del citato Decreto Ministeriale, deve intendersi che il fruitore, quindi intestatario del contratto, sarà l'Associazione di Impresa, l'Impresa, il datore di lavoro o la Onlus.

Le Associazioni della Proprietà Edilizia e dei Sindacati Inquilini osservano che all'interno del corpo del contratto di locazione dovrà essere esplicitata la destinazione dell'unità immobiliare ed il contratto sarà soggetto a validità solo se sottoscritto e vidimato da un rappresentante dell'Associazioni inquilini e da un rappresentante dell'Associazione dei proprietari, associazioni firmatarie dell'Accordo Territoriale con la Città di San Mauro T.se.

Nei contratti di locazione dovranno essere inserite le seguenti clausole:

* * * * *

CONTRATTI DI LOCAZIONE CON IMPRESA,
ASSOCIAZIONI DI IMPRESE E DATORE DI LAVORO

USO

a) L'unità immobiliare, oggetto del presente contratto, deve e dovrà essere esclusivamente destinata a civile abitazione del dipendente, collaboratore e/o socio lavoratore della locatrice-fruitrice, signor nato a il c.f.:, che si impegna ad utilizzare i locali per abitazione con divieto assoluto di mutarne, anche solo in parte, l'utilizzo; è fatto espresso divieto di sublocazione, anche solo parziale e/o mutamento di destinazione .

La conduttrice-fruitrice si impegna a comunicare al locatore, qualunque modifica di utilizzo dei locali in capo e a favore di persone diverse da quelle indicate nell'odierno contratto, qualora nel corso del rapporto di locazione la conduttrice-fruitrice intenda far utilizzare l'unità immobiliare ad altro soggetto sempre dipendente, collaboratore e/o socio lavoratore dovrà darne tempestiva comunicazione al locatore, comunicando a quest'ultimo le generalità ed il codice fiscale dell'utilizzatore finale.



Al presente contratto viene allegato contratto di lavoro o documento equipollente tra

- b) La locatrice – fruitrice si impegna, in ogni caso, a non richiedere ai fruitori finali un importo superiore all'ammontare complessivo stabilito contrattualmente per canone ed oneri accessori ripetibili.

CONTRATTO DI LOCAZIONE CON ASSOCIAZIONE ONLUS

USO

- a) L'unità immobiliare, oggetto del presente contratto deve e dovrà essere destinata a civile abitazione a favore di persone inserite nel Progetto siglato dalla Associazione ONLUS con la Prefettura di Torino.

L'Associazione ONLUS si impegna a comunicare al locatore le generalità dell'effettivo utilizzatore e/o utilizzatori dell'unità immobiliare, oggetto di contratto, con divieto di inserire nel corso della locazione, se non con specifica autorizzazione del locatore, persone diverse a quelle espressamente indicate nella comunicazione di cui sopra.

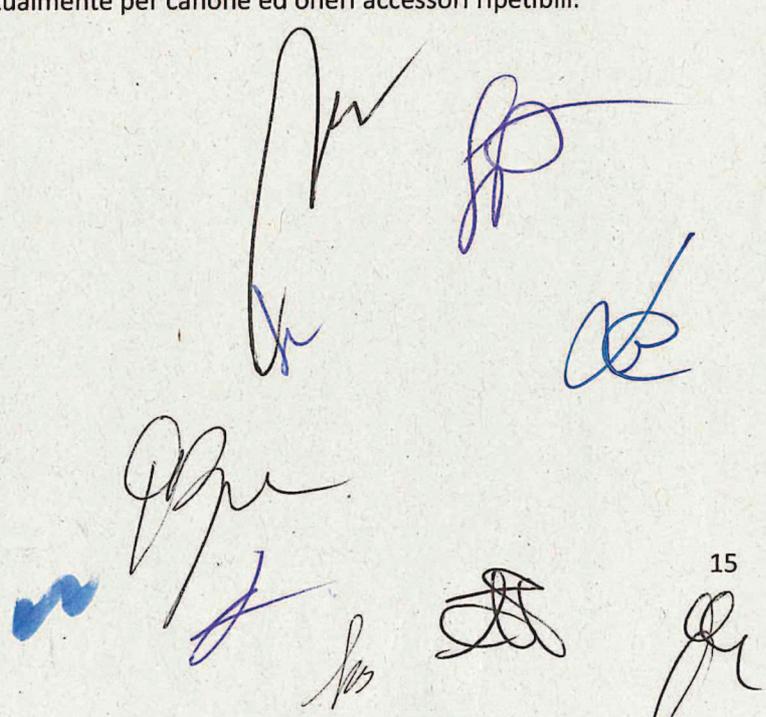
E' comunque fatto espresso divieto di sublocazione anche solo parziale.

La Onlus, denominata conduttrice ai fini del presente contratto utilizzerà l'immobile solo ed esclusivamente per le finalità di cui al Progetto.

L'effettivo occupante e/o occupanti dell'immobile viene-vengono individuati con la locuzione "utilizzatori finali".

All'odierno contratto viene allegata copia del Progetto, documento che formerà parte integrante dell'odierno accordo di locazione.

- b) La locatrice – fruitrice si impegna, in ogni caso, a non richiedere ai fruitori finali un importo superiore all'ammontare complessivo stabilito contrattualmente per canone ed oneri accessori ripetibili.



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left, a signature in the middle, and several smaller signatures on the right.

**ULTERIORI NORME RELATIVE ALLA TABELLA
VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE**

(VALIDE ANCHE PER I CONTRATTI PER GLI STUDENTI)

- A. Per tutte le zone definite, alla metratura del solo alloggio (comprensiva del 25% della metratura dei balconi), come definita dall'accordo fino a 41 metri quadrati, sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 30% e, per gli alloggi con metratura superiore ai 41 metri quadrati sarà applicata una maggiorazione del 25%, per gli alloggi con metratura superiore ai 51 metri quadrati e fino ai 67 metri quadrati, sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 20%. Il canone per gli alloggi tra i 67 e gli 80 metri quadrati non potrà essere inferiore al canone degli alloggi di metri quadrati 67 comprensivo della maggiorazione.
- B. Per tutte le zone definite, per gli immobili costruiti negli ultimi 8 anni dalla stipula contrattuale i valori locativi al metro quadrato potranno essere maggiorati fino al 20% massimo.
- C. Per tutte le zone definite, gli alloggi che nei dieci anni precedenti la stipula della locazione siano stati oggetto di ristrutturazione (pavimentazioni, servizi igienici/cucina, infissi, etc.) oppure siano state ristrutturate le parti condominiali, i valori locativi al metro quadrato potranno essere maggiorati fino ad un massimo del 10%.

Le spese effettuate sia all'interno dell'alloggio che nelle parti comuni, potranno essere sommate, ma non potranno mai determinare una maggiorazione superiore al 10% complessivo.

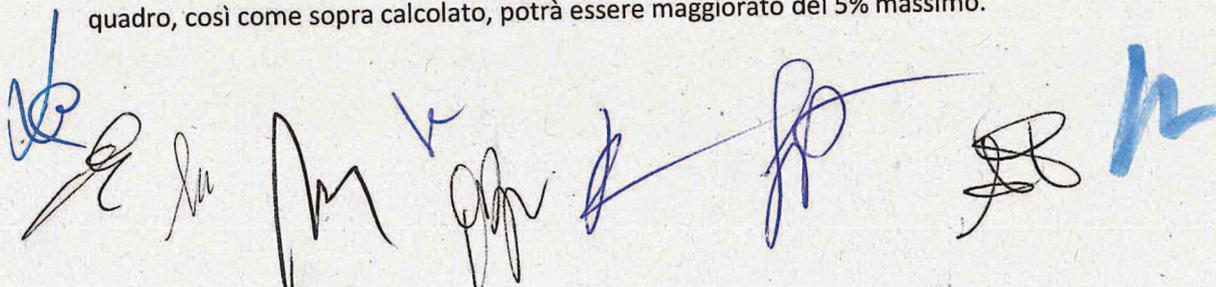
I lavori eseguiti, sia all'interno degli alloggi, sia nelle parti condominiali, dovranno essere comprovati dalla documentazione fiscale e superare due annualità del canone di locazione così come calcolate.

Tale correzione dovrà essere motivata nel contratto e avrà validità esclusivamente se il contratto sarà sottoscritto e vidimato da un rappresentante dell'Associazione degli inquilini e da un rappresentante dell'Associazione dei proprietari firmatari del presente accordo territoriale che con tale sottoscrizione certificheranno le maggiorazioni previste.

- D. Per tutte le zone definite, esclusa la zona di pregio, in base alla classificazione energetica risultante dall'APE, il valore locativo al metro quadro, sarà oggetto delle seguenti variazioni:
- Per le classi energetiche A – B – C il valore locativo al metro quadro potrà essere aumentato del 5%;
 - Per le classi energetiche D – E il valore locativo al metro quadro rimarrà invariato;
 - Per le classi energetiche F – G – NC il valore locativo al metro quadro sarà ridotto del 5%;

La maggiorazione prevista per le classi energetiche A – B – C non potrà essere assommata alla maggiorazione prevista per gli stabili costruiti negli ultimi 8 anni dalla stipula contrattuale

- E. Per tutte le zone definite, per gli alloggi che nei 5 anni precedenti la locazione convenzionata, siano stati oggetto di acquisto di arredamento per un importo minimo di Euro 5.000,00, il valore locativo al metro quadro, così come sopra calcolato, potrà essere maggiorato del 5% massimo.



L'acquisto dell'arredo dovrà essere comprovato dalla documentazione fiscale ed all'esibizione di idonea documentazione fotografica.

Tale aumento dovrà essere motivato nel contratto ed avrà validità esclusivamente se il contratto sarà sottoscritto e vidimato da un rappresentante dell'Associazione inquilini e da un rappresentante dell'Associazione proprietari firmatari del presente accordo territoriale che con tale sottoscrizione certificheranno la maggiorazione prevista.

- F. Per tutte le zone definite, esclusa la zona di pregio, per i locatori che non richiederanno ai conduttori il deposito cauzionale e/o fidejussione, il valore locativo al metro quadro, così come sopra calcolato, potrà essere maggiorato del 2,5% massimo.
- G. Per i contratti stipulati ai sensi dell'art.2 comma 3 della L.431/98, in tutte le zone definite, ad esclusione della zona di pregio, per i locatori che consentiranno ai conduttori di poter recedere anticipatamente dal contratto con solo preavviso di mesi tre, il valore locativo al metro quadro, così come sopra calcolato, potrà essere maggiorato del 2,5% massimo.

REVISIONE ACCORDO

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di Convenzione nazionale e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune deliberi aliquote IMU specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente Accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della L. 431/98 o intervengono consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione o quando lo si ritenga necessario.

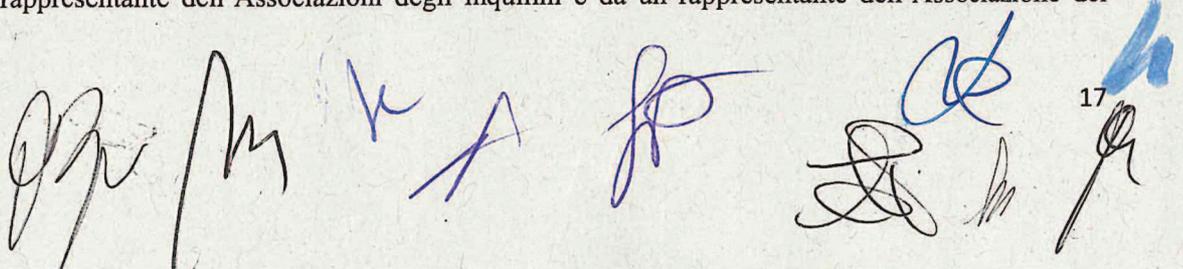
REVISIONE CANONI

Le Associazioni firmatarie il presente accordo territoriale convengono che nel caso di sensibile variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della firma del presente accordo su iniziativa anche di una delle parti le stesse si convocheranno per discutere i parametri utili per la definizione dei canoni dei nuovi contratti di locazione e di quelli già firmati, al momento del loro rinnovo trascorsi i tre anni di durata previsti dalla legge.

CERTIFICAZIONE DEI PARAMETRI

I contratti stipulati ai sensi del presente accordo dovranno contenere l'attestazione di congruità dei parametri di cui all'Allegato 8 (*certificazione di congruità*).

Il Comune di San Mauro T.se si impegna a redigere apposito atto deliberativo al fine che il proprietario possa usufruire dell'agevolazione IMU esclusivamente se il contratto di locazione agevolato sarà sottoscritto e vidimato da un rappresentante dell'Associazioni degli inquilini e da un rappresentante dell'Associazione dei



17

proprietari firmatari del presente accordo territoriale che con tale sottoscrizione certificheranno le maggiorazioni previste.

Sarà cura del Comune inviare l'atto deliberativo alle Associazioni firmatarie del presente accordo.

COMUNICAZIONE IMU

Il conduttore, per i contratti stipulati ai sensi dell'art.2 comma 3 L.431/98, dovrà entro il termine di 30 gg. dalla registrazione del contratto, provvedere a comunicare all'ufficio anagrafe il cambio di residenza presso l'alloggio oggetto della locazione.

ALLEGATI

Si allegano, come parte integrante del presente accordo territoriale:

Allegato 1 - tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi di canoni, espressi in euro per ogni metro quadrato utile;

Allegato 2 - tabella per contratti per soddisfare esigenze abitative per studenti universitari;

Allegato 3 - modello contratto art.2 comma 3 L.431/98;

Allegato 4 - modello contratto transitorio art. 5 comma 1 L.431/98;

Allegato 5 - modello contratto per studenti universitari art. 5 comma 3 L.431/98;

Allegato 6 - modello contratto locazione transitorio parziale art. 5 comma 1 L.431/98;

Allegato 7 - modello contratto locazione transitorio parziale per studenti universitari art. 5 comma 3 L.431/98;

Allegato 8 - certificazione di congruità;

Allegato 9 - ripartizione spese tra proprietario e inquilino;

Allegato 10 - ripartizione dell'intero territorio comunale denominate Zona A, Zona B, Zona C.

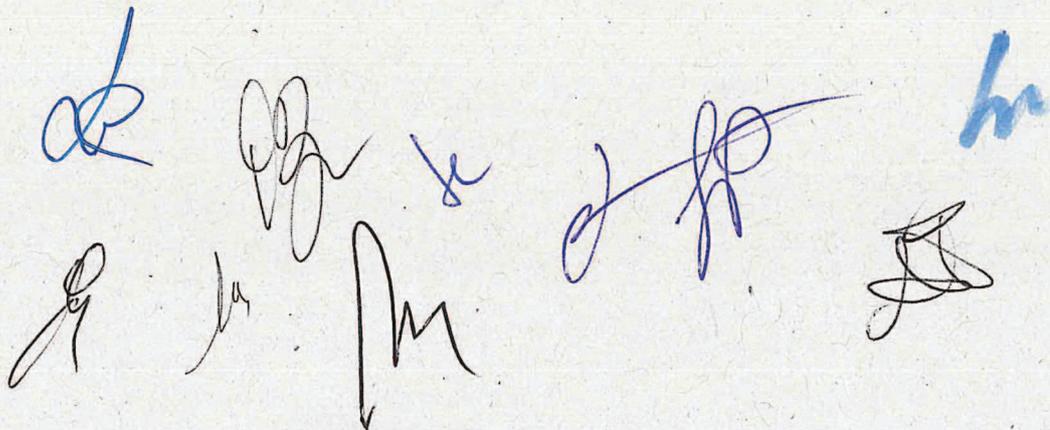


TABELLA VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE
ESPRESSI IN EURO MENSILI AL MQ. UTILE
Particolari dotazioni dell'unità immobiliare

1. presenza di autorimessa singola o posto auto coperto ad uso esclusivo o presenza di posto auto/motocicli scoperto in cortile condominiale ad uso esclusivo;
2. presenza di 1 cantina ad uso esclusivo;
3. presenza di sottotetto o soffitta ad uso esclusivo;
4. presenza di impianto di riscaldamento;
5. comodità di salita: sufficiente un solo elemento dei quattro sotto elencati:
 - a) stabili dotati di ascensore: si per tutti i piani
 - b) stabili sprovvisti di ascensore: si sino al 1° piano compreso (2° f.t.);
 - c) presenza nello stabile di sistemi per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - d) si per le mansarde con accesso ascensore al piano sottostante;
6. presenza di area verde condominiale;
7. presenza di impianto di condizionamento;
8. presenza di doppi servizi: (di cui almeno uno completo ed il secondo dotato di almeno lavabo e w.c.);
9. presenza di allacciamento alla rete gas;
10. presenza di porta blindata: avente telaio metallico (non solo rinforzata o con sola serratura di sicurezza ad H);
11. presenza, in tutte le aperture, di doppi vetri o vetri camera con affaccio verso l'esterno (sono esclusi i serramenti con affaccio su verande);
12. presenza all'interno dell'unità di servizio igienico completo;
13. presenza all'interno dell'alloggio di arredo cucina completo con frigorifero e lavatrice;
14. vicinanza linea metropolitana (non oltre i 400 mt. dalla fermata) ANZI, VICINANZA A BUS DI LINEA URBANA o/o EXTRAURBANA (MAX. 200 metri)
15. presenza di impianto satellitare;
16. presenza di almeno un balcone / terrazzo "regolarmente" verandato ma privo di elementi radianti;
17. presenza di impianto videocitofonico e/o antifurto;
18. unità di oltre mq. 100 o dotata di doppio ingresso su stesso piano.


VALORI DEL CANONE DI LOCAZIONE AL MQ./MESE:

		PRESENZA DI ALMENO 7 ELEMENTI	PRESENZA DI ALMENO 5 / 6 ELEMENTI	PRESENZA DA 0 a 4 ELEMENTI
		1 sub	2 sub	3 sub
3+2 ANNI	Zona C	4,60 – 4,10	4,10 – 3,70	3,70 – 3,50
	Zona B	4,10 – 3,60	3,60 – 3,20	3,20 – 3,00
	Zona A	3,60 – 3,10	3,10 – 2,70	2,70 – 2,50
4+2 ANNI	Zona C	4,80 – 4,30	4,30 – 3,90	3,90 – 3,70
	Zona B	4,30 – 3,80	3,80 – 3,40	3,40 – 3,20
	Zona A	3,80 – 3,30	3,30 – 2,90	2,90 – 2,70
5+2 ANNI	Zona C	5,00 – 4,50	4,50 – 4,10	4,10 – 3,90
	Zona B	4,50 – 4,00	4,00 – 3,60	3,60 – 3,40
	Zona A	4,00 – 3,50	3,50 – 3,10	3,10 – 2,90

6+2 ANNI	Zona C	5,20 - 4,70	4,70 - 4,30	4,30 - 4,10
	Zona B	4,70 - 4,20	4,20 - 3,80	3,80 - 3,60
	Zona A	4,20 - 3,70	3,70 - 3,30	3,30 - 3,10

Per il contratto transitorio i valori di riferimento sono quelli indicati per la durata prevista di 3 anni + 2



Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature on the left, a smaller one in the middle, and a cluster of several signatures on the right.

TABELLA VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE
STUDENTI UNIVERSITARI
ESPRESSI IN EURO MENSILI AL MQ. UTILE
Particolari dotazioni dell'unità immobiliare

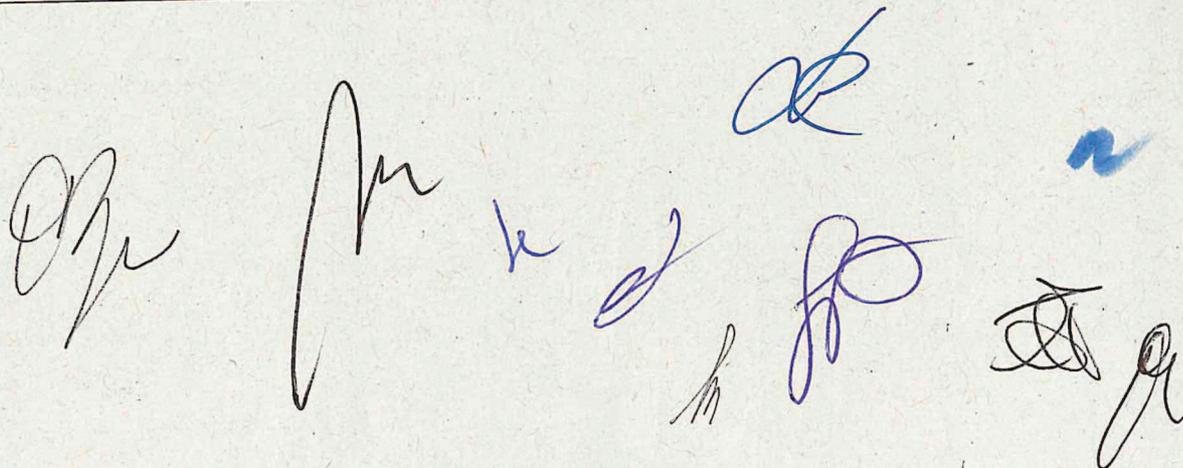
1. Presenza di doppi servizi oltre i 100 mq.;
2. Disponibilità di almeno 14 – 18 mq. a studente abitante;
3. Disponibilità di una camera singola per studente;
4. Ubicazione dell'alloggio in prossimità della sede universitaria cui è iscritto lo studente (3 Km di raggio); in caso di locazioni a più studenti, sarà sufficiente che almeno uno degli studenti rispetti tale parametro;
5. Possibilità di collegamento alla sede universitaria con mezzi pubblici, ma utilizzandone non oltre due;
6. Comodità di salita: sufficiente un solo elemento dei quattro sotto elencati:
 - a) stabili dotati di ascensore: si per tutti i piani
 - b) stabili sprovvisti di ascensore: si sino al 1° piano (2° f.t.);
 - c) presenza nello stabile di sistemi per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - d) si per le mansarde con accesso ascensore al piano sottostante;
7. Presenza di collegamento gratuito ad Internet

VALORI DEL CANONE DI LOCAZIONE AL MQ./MESE:

	<i>PRESENZA DI ALMENO 7 ELEMENTI</i>	<i>PRESENZA DI ALMENO 5/6 ELEMENTI</i>	<i>PRESENZA DA 0 a 4 ELEMENTI</i>
Zona C	5,80 – 5,60	5,60 – 5,40	5,40 – 5,30
Zona B	5,70 – 5,50	5,50 – 5,40	5,40 – 5,20
Zona A	4,60 – 4,40	4,40 – 4,20	4,20 – 4,10

Qualora l'unità immobiliare **non abbia servizio igienico interno**, il canone di affitto subirà una diminuzione del 15%.

In caso di **garanzia prestata dall'EDISU**, con sottoscrizione del contratto da parte dello stesso Ente regionale per il diritto allo studio, i valori dei canoni d'affitto sono quelli minimi della fascia di appartenenza.





Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature, a smaller signature, a long vertical stroke, a small 'h', a 'k', and a signature with a large flourish.

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

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

Il/La sig./soc. di seguito denominato/a locatore (assistito/a da
..... in persona di))

concede in locazione

al/ alla sig. di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante
..... (assistito/a da.....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: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)
non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :

b) prestazione energetica:.....

c) sicurezza impianti

d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata) Il contratto è stipulato per la durata di anni, dal al, e alla
prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di
due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o
effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle
condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale
ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al
rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra
parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato
tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio
alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale
disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del
rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un
risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2 (Canone) Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra le
Associazioni degli Inquilini e dei Proprietari e depositato il presso il Comune di San Mauro T.se , 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:Il canone viene aggiornato ogni
anno nella misura contrattata del - comunque non superiore al 75% - della variazione Istat ed
esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata
dell'opzione.

Articolo 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia) A garanzia delle obbligazioni assunte col presente
contratto, il conduttore versa/non versa 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

1

conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. 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. Eventuali altre forme di garanzia:.....

Articolo 4 (Oneri accessori) Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D 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. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire 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, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro..... salvo conguaglio.

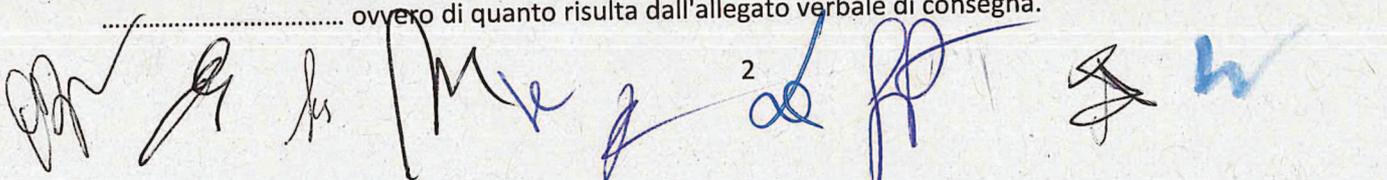
Articolo 5 (Spese di bollo e di registrazione) Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998. 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) 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.

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 e di comodato 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.

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in black and blue ink. A small number '2' is written in the center. To the right, there are some blue scribbles and a blue checkmark-like mark.

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, ai sensi della normativa del d.lgs n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

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 o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

Articolo 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) La Commissione 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 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e - 92 - 15-3-2017 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA Serie generale - n. 62 conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

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 (d.lgs n. 196/03). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

 The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. From left to right, there are approximately eight distinct signatures, some appearing to be initials or names. A small number '3' is written in the center of the signature area.

Articolo 16 (Residenza del conduttore) Il conduttore si impegna a richiedere la propria residenza presso l'alloggio oggetto della locazione entro e non oltre il termine di 30 giorni dalla registrazione del presente contratto. Scaduto inutilmente il tempo sopra indicato parte locatrice provvederà ad inviare diffida ad adempiere con nuovo termine di 30 giorni, trascorso infruttuosamente il quale è sin d'ora autorizzata a comunicare al comune l'inadempienza del conduttore per l'avvio della procedura amministrativa d'ufficio per il trasferimento di diritto della residenza anagrafica nell'immobile oggetto di locazione.

Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto, li,

Il locatore Il conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 4 (Oneri accessori), 6 (Pagamento, risoluzione), 9 (Consegna), 10 (Modifiche e danni), 12 (Impianti), 13 (Accesso), 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 15 (Varie) del presente contratto.

Il locatore Il conduttore

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA**(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)**

Il/La sig./soc. di seguito denominato/a locatore (assistito/a da in persona di)

concede in locazione

al/ alla sig. di seguito denominato/ a conduttore, identificato/a mediante (assistito/ a da 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: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) non ammobiliata/ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :

b) prestazione energetica:.....

c) sicurezza impianti

d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

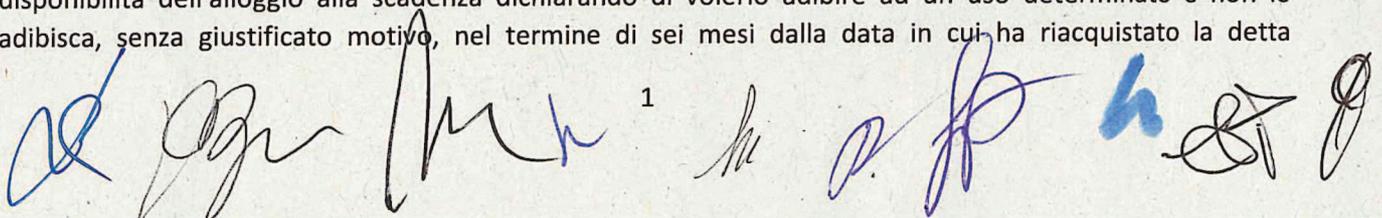
Articolo 1 (Durata) Il contratto è stipulato per la durata dimesi/giorni, dal al, allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2 (Esigenza del locatore/conduttore)

A) Il locatore/conduttore, 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 B - e dall'Accordo territoriale tra le Associazioni degli Inquilini e dei Proprietari, depositato il presso il Comune di San Mauro T.se, ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra..... in data....., dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto....., e che documenta, in caso di durata superiore a 30 giorni, allegando

B) Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 4 del decreto Ministero delle infrastrutture e trasporti, ex art. 4 comma 2 legge 431/98, e dall'Accordo territoriale tra le Associazioni degli Inquilini e dei Proprietari, depositato il presso il Comune di San Mauro T.se, ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra..... in data..... le parti concordano, assistite con il supporto, quanto al locatore da in persona di e quanto al conduttore da in persona di, che la presente locazione ha natura transitoria per il seguente motivo.....

Articolo 3 (Inadempimento delle modalità di stipula) Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula previste dall'art. 2, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del decreto dei Ministri delle infrastrutture e dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 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, senza giustificato motivo, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta

 1

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 4 (Canone) A. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale depositato il presso il Comune di, sottoscritto tra..... in data....., 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:

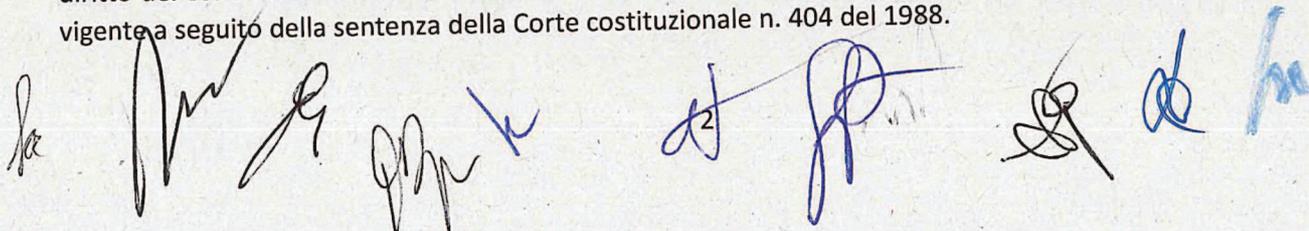
Articolo 5 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia) A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della 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:

Articolo 6 (Oneri accessori) Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D 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 B. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire 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 rendiconto dell'anno precedente. Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro). Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro....., salvo conguaglio.

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, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431/98. 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 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, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

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'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue:...../ di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

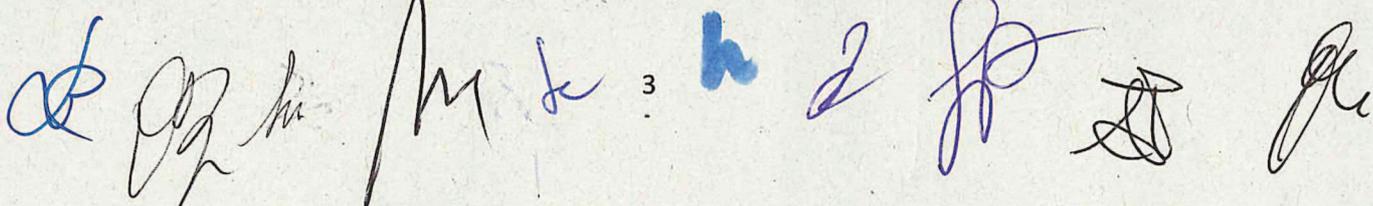
Articolo 12 (Modifiche e danni) Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità 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, ai sensi della normativa del d.lgs n.192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

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 intenda vendere o locare l'unità immobiliare, in caso di recesso anticipato del conduttore, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

Articolo 16 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) La Commissione 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 da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione" Allegato E, al sopracitato decreto. La richiesta di intervento della

 3

Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

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 (d.lgs n. 196/03). 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.

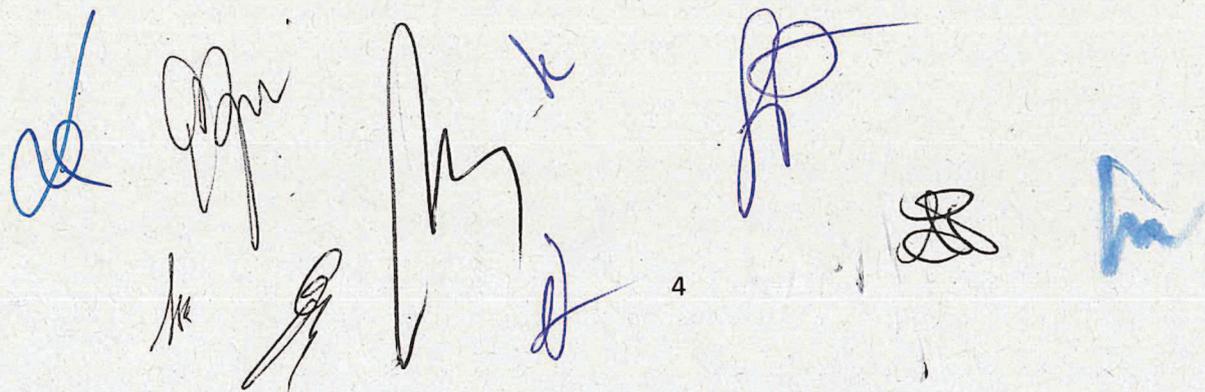
Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto, li

Il locatore Il conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (Esigenza del locatore/conduttore), 3 (Cessazione delle condizioni di transitorietà), 4 (Canone), 5 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 6 (Oneri accessori), 8 (Pagamento, risoluzione), 9 (Uso), 10 (Recesso del conduttore), 11 (Consegna), 12 (Modifiche e danni), 14 (Impianti), 15 (Accesso), 16 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 17 (Varie) del presente contratto.

Il locatore Il conduttore



Handwritten signatures in blue ink, including several illegible signatures and a small number '4' in the center.

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3)

Il/La di seguito denominato/a locatore (assistito/a da in persona di)

concede in locazione

a di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (assistito/ a da 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: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :

b) prestazione energetica:.....

c) sicurezza impianti

d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata) Il contratto è stipulato per la durata di mesi, dal al Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno un mese e non oltre 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 le Associazioni degli Inquilini e dei Proprietari, depositato il presso il Comune di San Mauro T.se, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile frequentando il corso di studi di presso

Articolo 3 (Canone) A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra le Associazioni degli Inquilini e dei Proprietari e depositato il presso il Comune di San Mauro T.se, ovvero dell'accordo integrativo sottoscritto tra in data, 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:

Articolo 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia) A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della 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:

.....

Articolo 5 (Oneri accessori) Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D 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 C. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire 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 rendiconto dell'anno precedente. Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro). Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro....., salvo conguaglio.

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 documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431 del 1998. 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) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

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, in tutto o 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. 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. Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti:
.....

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.

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, ai sensi della normativa del D.lgs 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

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 o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

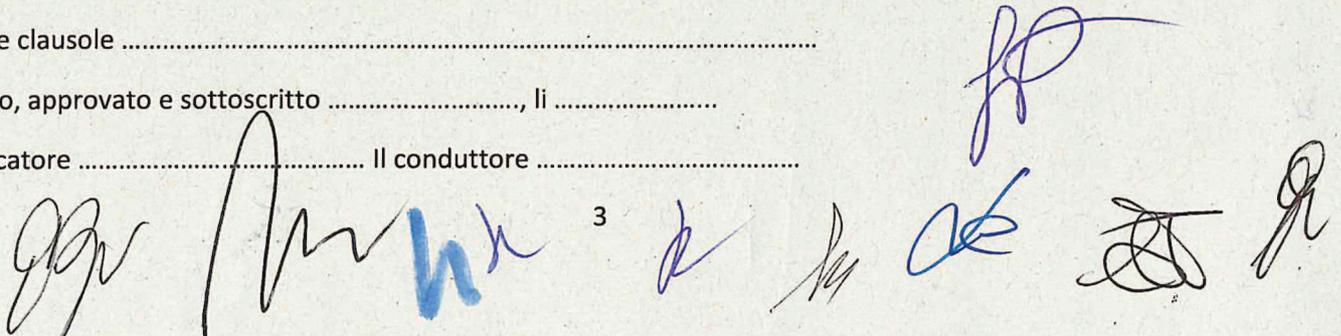
Articolo 15 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E, al citato decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 16 (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 (d.lgs n. 196/03). 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

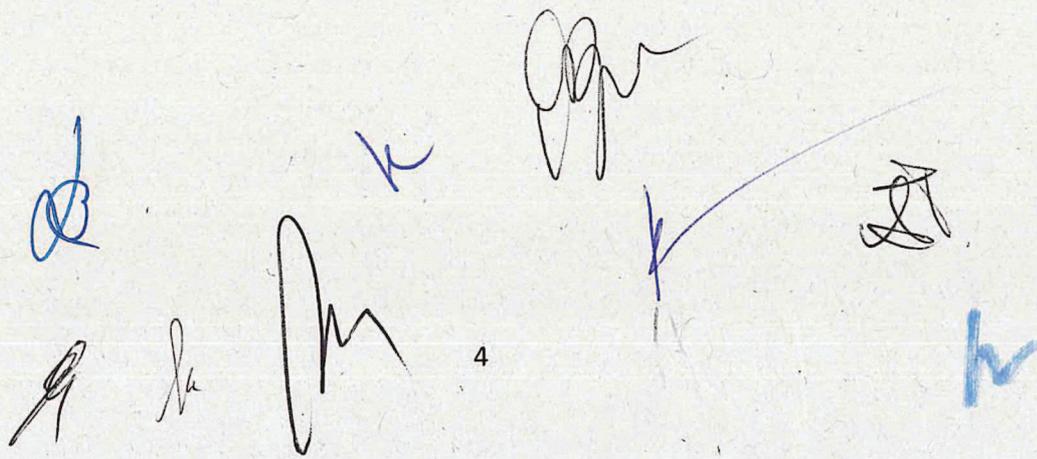
Letto, approvato e sottoscritto, li

Il locatore Il conduttore



A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (Natura transitoria), 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 5 (Oneri accessori), 7 (Pagamento, risoluzione), 9 (Recesso del conduttore), 10 (Consegna), 11 (Modifiche e danni), 13 (Impianti), 14 (Accessi), 15 (Commissione di negoziazione paritetica), 16 (Varie) del presente contratto.

Il locatore Il conduttore



LOCAZIONE ABITATIVA PARZIALE DI NATURA TRANSITORIA

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

Il/La sig./soc. di seguito denominato/a locatore (assistito/a da
..... in persona di.....)

concede in locazione

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

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento acqua altre
.....

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

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti:

certificato di collaudo e certificazione energetica:

La locazione parziale è regolata dalle seguenti pattuizioni.

Articolo 1 (Durata) Il contratto è stipulato per la durata di mesi, dal al,
inderogabilmente scadrà, senza possibilità di rinnovo.

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

Articolo 2 (natura transitoria) Secondo quanto previsto dall'Accordo Territoriale stipulato ai sensi dell'art. 5,
comma 1, della Legge n° 431/98 tra Associazioni degli Inquilini e dei Proprietari, depositato in data.....
presso il Comune di San Mauro T.se, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria, in
quanto il conduttore ha espresso esigenza di abitare la porzione di immobile per un periodo non eccedente
quanto convenuto in quanto

Articolo 3 (Canone) Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale di cui al
precedente Art. 2, è convenuto in mensili Euro, che il conduttore si obbliga a corrispondere a
mani del locatore, ovvero a mezzo di bonifico bancario, in rate mensili uguali, entro e non oltre il quinto
giorno di ogni mese, il locatore rilascerà idonea ricevuta.

Articolo 4 (Deposito cauzionale) A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore

1

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

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

Articolo 5 (Oneri accessori) Le parti si accordano per il rimborso degli oneri accessori e delle utenze, determinando il rimborso in forma forfettaria. Il conduttore verserà al locatore, unitamente alla rata mensile del canone così come determinato all'art. 3 del presente contratto, la somma di Euro

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

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

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

Articolo 6 (Spese di bollo e registrazione) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute, sono a carico del conduttore.

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

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

Articolo 7 (Pagamento, risoluzione) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della richiamata legge n 392/78.

Articolo 8 (Uso) La porzione di immobile, oggetto del presente contratto, deve essere esclusivamente destinata ad uso di civile abitazione del conduttore, con espresso divieto, anche per brevi periodi, di ospitare altre persone nella stanza o negli spazi di uso comune. E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare o dare in comodato ad altri la stanza a lui assegnata, né potrà fare utilizzare ad altri gli spazi comuni, la cucina in condivisione ed il servizio igienico, pena la risoluzione del contratto.

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

Articolo 9 (Recesso del conduttore e del locatore) Il conduttore avrà facoltà di recedere anticipatamente dall'odierno contratto, previo avviso da recapitarsi con lettera raccomandata o con lettera raccomandata a

mani, almeno con un anticipo di mesi, rispetto all'effettiva data di rilascio (indicare il termine di preavviso in conformità della durata del contratto: da 3 a 6 mesi preavviso mesi uno, da 6 a 18 mesi preavviso di mesi due), sino alla scadenza del rapporto sarà tenuto al pagamento del canone e dell'acconto spese forfettariamente pattuito .

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

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

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

Articolo 10 (Consegna) Il conduttore dichiara di aver visitato l'intero appartamento di proprietà del locatore, ed in particolare di aver visitato la stanza, oggetto del presente contratto, che risulta arredata con i seguenti mobili:

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

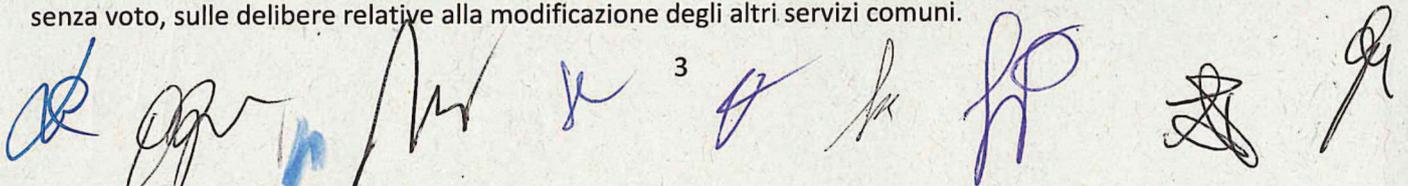
Dichiara di aver trovato l'appartamento in buono stato ed in particolare dichiara che la stanza e gli arredi in essa contenuti sono di suo gradimento ed in buono stato di manutenzione e si impegna a restituirli nello stato in cui oggi gli vengono consegnati, costituendosi custode con il ritiro delle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

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

Articolo 11 (Modifiche e danni) Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali oggetto del presente contratto e alla loro destinazione, potrà inserire previa autorizzazione del locatore nella stanza a lui destinata e, qualora sia necessario, piccoli arredi facilmente asportabili che comunque non possano recare pregiudizio o danno al locatore. In tal caso verrà redatto tra il conduttore ed il locatore un elenco separato dei mobili ed arredi di proprietà del primo.

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

Articolo 12 (Assemblee) Il conduttore non avrà diritto di voto, in luogo del proprietario della porzione di immobile locata, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Non avrà inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

 3

Articolo 13 (Impianti) La porzione di immobile oggetto del presente contratto è dotata o non è dotata di antenna televisiva centralizzata, conseguentemente si obbliga il conduttore a servirsi unicamente dell'impianto relativo, con divieto di installare antenne individuali .

Articolo 14 (Accessi) Il conduttore dovrà consentire al locatore l'accesso alla porzione di alloggio da lui occupata, ed eventualmente all'amministratore del Condominio e ai loro incaricati ove, motivandola, ne abbiano ragione.

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

Articolo 15 (Commissione di conciliazione) La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

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

Articolo 16 (Varie) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

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

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

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

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto, li

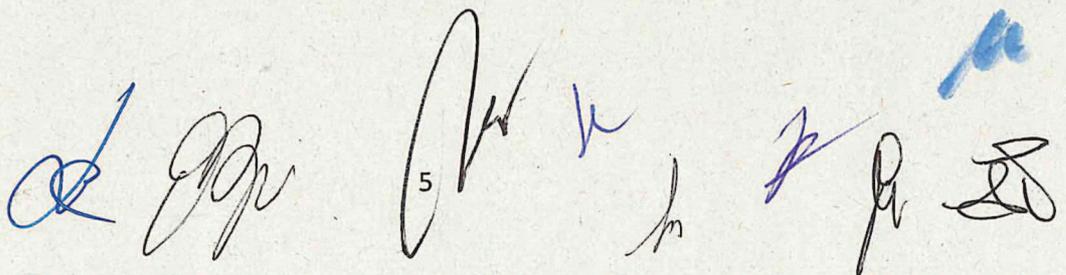
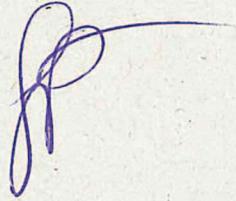
Il locatore

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





[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten letter 'K']

[Handwritten signature]

LOCAZIONE ABITATIVA PARZIALE DI NATURA TRANSITORIA STUDENTI UNIVERSITARI

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3)

Il/La sig./soc. di seguito denominato/a locatore (assistito/a da in persona di.....)

concede in locazione

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

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento acqua altre

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

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti:

certificato di collaudo e certificazione energetica:

La locazione parziale è regolata dalle seguenti pattuizioni.

Articolo 1 (Durata) Il contratto è stipulato per la durata di mesi, dal al, inderogabilmente scadrà, senza possibilità di rinnovo.

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

Articolo 2 (natura transitoria) Secondo quanto previsto dall'Accordo Territoriale stipulato ai sensi dell'art. 5, comma 1, della Legge n° 431/98 tra Associazioni degli Inquilini e dei Proprietari, depositato in data..... presso il Comune di San Mauro T.se, 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 Torino.

Articolo 3 (Canone) Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale di cui al precedente Art. 2, è convenuto in mensili Euro, che il conduttore si obbliga a corrispondere a mani del locatore, ovvero a mezzo di bonifico bancario, in rate mensili uguali, entro e non oltre il quinto giorno di ogni mese, il locatore rilascerà idonea ricevuta.

Articolo 4 (Deposito cauzionale) A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore

1

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

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

Articolo 5 (Oneri accessori) Le parti si accordano per il rimborso degli oneri accessori e delle utenze, determinando il rimborso in forma forfettaria. Il conduttore verserà al locatore, unitamente alla rata mensile del canone così come determinato all'art. 3 del presente contratto, la somma di Euro

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

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

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

Articolo 6 (Spese di bollo e registrazione) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute, sono a carico del conduttore.

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

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

Articolo 7 (Pagamento, risoluzione) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della richiamata legge n 392/78.

Articolo 8 (Uso) La porzione di immobile, oggetto del presente contratto, deve essere esclusivamente destinata ad uso di civile abitazione del conduttore, con espresso divieto, anche per brevi periodi, di ospitare altre persone nella stanza o negli spazi di uso comune. E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare o dare in comodato ad altri la stanza a lui assegnata, né potrà fare utilizzare ad altri gli spazi comuni, la cucina in condivisione ed il servizio igienico, pena la risoluzione del contratto.

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

Articolo 9 (Recesso del conduttore e del locatore) Il conduttore avrà facoltà di recedere anticipatamente dall'odierno contratto, previo avviso da recapitarsi con lettera raccomandata o con lettera raccomandata a

mani, almeno con un anticipo di mesi, rispetto all'effettiva data di rilascio (indicare il termine di preavviso in conformità della durata del contratto: da 3 a 6 mesi preavviso mesi uno, da 6 a 18 mesi preavviso di mesi due), sino alla scadenza del rapporto sarà tenuto al pagamento del canone e dell'acconto spese forfettariamente pattuito .

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

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

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

Articolo 10 (Consegna) Il conduttore dichiara di aver visitato l'intero appartamento di proprietà del locatore, ed in particolare di aver visitato la stanza, oggetto del presente contratto, che risulta arredata con i seguenti mobili:

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

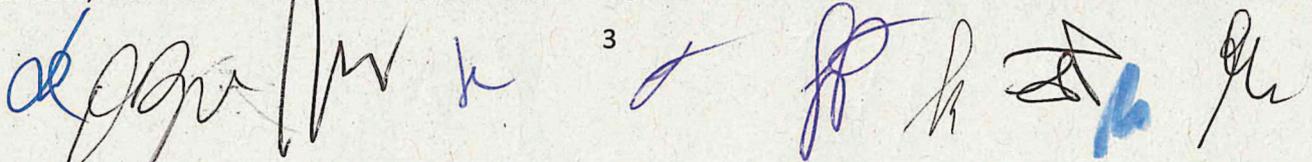
Dichiara di aver trovato l'appartamento in buono stato ed in particolare dichiara che la stanza e gli arredi in essa contenuti sono di suo gradimento ed in buono stato di manutenzione e si impegna a restituirli nello stato in cui oggi gli vengono consegnati, costituendosi custode con il ritiro delle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

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

Articolo 11 (Modifiche e danni) Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali oggetto del presente contratto e alla loro destinazione, potrà inserire previa autorizzazione del locatore nella stanza a lui destinata e, qualora sia necessario, piccoli arredi facilmente asportabili che comunque non possano recare pregiudizio o danno al locatore. In tal caso verrà redatto tra il conduttore ed il locatore un elenco separato dei mobili ed arredi di proprietà del primo.

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

Articolo 12 (Assemblee) Il conduttore non avrà diritto di voto, in luogo del proprietario della porzione di immobile locata, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Non avrà inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

 3

Articolo 13 (Impianti) La porzione di immobile oggetto del presente contratto è dotata o non è dotata di antenna televisiva centralizzata, conseguentemente si obbliga il conduttore a servirsi unicamente dell'impianto relativo, con divieto di installare antenne individuali.

Articolo 14 (Accessi) Il conduttore dovrà consentire al locatore l'accesso alla porzione di alloggio da lui occupata, ed eventualmente all'amministratore del Condominio e ai loro incaricati ove, motivandola, ne abbiano ragione.

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

.....

Articolo 15 (Commissione di conciliazione) La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

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

Articolo 16 (Varie) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

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

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

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

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto, li

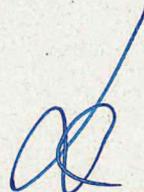
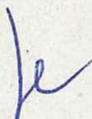
Il locatore

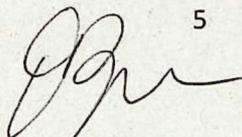
Il conduttore

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



 5





g d k m

ATTESTAZIONE DI CONGRUITA'

I sottoscritti

C.F. nato a (.....) il/...../.....

C.F. nato a (.....) il/...../.....

avendo sottoscritto in data/...../..... un contratto di locazione agevolata ai sensi dell'art. c. lg .
431/98, della durata di+....., per un appartamento in Via n°.... a
....., dichiarano che il canone mensile di locazione per mq. +% (maggiorazione
prevista per i mq.), in zona, con la presenza di n. elementi (ovvero:
.....elenco elementi.....), è stato stabilito in € al mq., al quale sarà
applicato una maggiorazione del% per (specificare maggiorazioni: Cert. Energetica,
lavori straordinari, arredamento, etc.). Il canone mensile così calcolato corrisponde complessivamente ad €
....., in conformità all'accordo depositato presso il Comune di San Mauro T.se il/...../.....

IL LOCATORE

in fede

IL CONDUTTORE

CERTIFICAZIONE DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE

Le associazioni della proprietà e dell'inquilinato dichiarano che il canone di locazione pattuito, sulla base degli
elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali e della documentazione presentata, rientra nei parametri
previsti dall'accordo territoriale sottoscritto presso il Comune di San Mauro T.se in data/...../.....

ASSOCIAZIONE PROPRIETA'

SINDACATO INQUILINI



g

ppu

d

k

m

ALLEGATO D AL DECRETO 16 gennaio 2017

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

(GU Serie Generale n.62 del 15-03-2017)

TABELLA ONERI ACCESSORI

RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

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, DI VIDEOSORVEGLIANZA 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
Installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza	L	
Manutenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza		C

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADD. 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
Letture dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C

IMPIANTI SPORTIVI

1

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 CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE DATI INFORMATIVI

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare		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
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	

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, del cavo, dell'impianto citofonico e videocitofonico e dell'impianto individuale di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque		C

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several initials on the right, some with checkmarks.]

altro genere di dato informativo anche via cavo e satellitare
 Verniciatura di opere in legno e metallo
 Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento
 Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento

C
 C
 C
 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.
 Materiale per le pulizie
 Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.
 Manutenzione ordinaria della guardiola
 Manutenzione straordinaria della guardiola

L10% C90%
 C
 L10% C90%
 L10% C90%
 L

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto
 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.
 Spese per il conferimento dell'appalto a ditta
 Spese per le pulizie appaltate a ditta
 Materiale per le pulizie
 Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia
 Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia
 Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie
 Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti
 Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva
 Acquisto di bidoni, trespolti e contenitori
 Sacchi per la preraccolta dei rifiuti

L
 C
 L
 C
 C
 L
 C
 C
 C
 C
 L
 C

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

C

LEGENDA

L = locatore
 C = conduttore

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left, a signature on the right, and several smaller initials and marks scattered below.



k

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

**INDIVIDUAZIONE
ZONE OMOGENEE
AI SENSI DELLA LEGGE 431 DEL 1998**

	ZONE CENSUARIE
ZONA A	8, 20, 28, 33, 38, 42, 44, 45
ZONA B	9,10, 12, 14, 15, 16, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 35, 37, 40, 41, 43, 49
ZONA C	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 13, 17, 18, 34, 36, 39, 46, 47, 48

[Handwritten signatures in blue ink]

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



h

m

Alpe

