

COMUNE DI MACERATA ACCORDO TERRITORIALE

30 SET. 1999
PRJ n. 99630-

In attuazione della Legge 9 dicembre 1998, n. 431,
Decreto Ministro dei Lavori Pubblici 5 marzo 1999

COMUNE DI MACERATA
29 SET. 1999
ARRIVO

Fra le seguenti Organizzazioni:

Associazioni della Proprietà Edilizia

- CONFEDILIZIA in persona di FRANCESCO PRENNA e PAOLO PRENNA
- UPPI in persona di MARCELLA CORBINO
- ASPPI in persona di CORRADO LANZA
- APPC in persona di CLAUDIO MONTEROTTI

Sindacati Inquilini

- SUNIA in persona di ANTONIO ACQUALAGNA e GIANFRANCO GIULIANELLI
- SICET in persona di GIAMPIERO PULITI
- UNIAT in persona di ROBERTO BROGLIA

e con l'intervento - per la parte relativa ai contratti di locazione di natura transitoria afferenti agli studenti universitari - anche delle seguenti organizzazioni:

- AZIONE UNIVERSITARIA in persona di GIUSEPPE GIGLIO
- OBIETTIVO STUDENTI in persona di SIMONE TROIANI
- ! SOLOSTUDENTI ! in persona di GIANMARCO SANTIROCCO

si conviene e stipula quanto segue:

PREMESSA

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

- favorire l'allargamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni per i settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
- avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione, incentivandone la trasformazione in nuovi contratti;
- ricondurre alla legalità il mercato degli affitti laddove risulta sommerso e irregolare;
- avviare con l'Amministrazione comunale di Macerata e con i Comuni della Provincia di Macerata, un confronto periodico sulla revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe di estimo anche per una più adeguata valutazione dei canoni controllati, delle imposizioni fiscali e delle agevolazioni fiscali previste per tali canoni;
- il Comune di Macerata ed i restanti Comuni della Provincia si impegnano, nei limiti della loro piena autonomia amministrativa e compatibilmente con gli equilibri di bilancio, ad una rimodulazione delle aliquote ICI al fine di incentivare il ricorso alla stipula dei contratti conformi al presente Accordo.

La struttura del presente Accordo Territoriale, ad eccezione dei riferimenti relativi alla "zonizzazione", ai "valori di mercato nelle singole fasce di oscillazione dei canoni" ed alla riduzione percentuale dei canoni controllati rispetto ai primi, è dalle parti ritenuta valida ed essenziale, per tutti i comuni della Provincia di Macerata.

A) CONTRATTI AGEVOLATI (art. 2, comma 3, legge 431/98 e art. 1 dm. 5.3.99)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in oggetto è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Macerata.

1. Ripartizione del Territorio in Zone Omogenee. Il territorio del Comune, non avendo ancora approvato un progetto per la revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo - come previsto dal DPR 23 marzo 1998, n. 138 - acquisite le informazioni concernenti la delimitazione delle microzone catastali, viene suddiviso in 4 "Zone Omogenee":

- 1) Zona centrale e zone di Pregio;
- 2) Zona semicentrale;
- 3) Zona periferica;
- 4) Zona agricola;

così come definite e delimitate dalla delibera del Comune di Macerata n.320 del 27.11.1978 per l'applicazione della Legge 392/78 che si allega in copia (Allegato 1- Planimetrie e stradario), adottate in via transitoria ed in attesa di poter fare riferimento alle nuove delimitazioni ancora in fase di elaborazione.

Si esclude la designazione della Zona di Degrado in quanto i piani di recupero amministrativi o di iniziativa privata hanno - nel tempo decorso - eliminata detta zonizzazione. Pertanto le aree a suo tempo definite tali, andranno considerate parte integrante della Zona - tra quelle sopra elencate - relativamente più prossima per vicinanza ed affinità. Mentre resta zona da considerare di Degrado l'area di B.go Santa Croce, relativamente a quegli edifici che non hanno subito interventi sostanziali di ristrutturazione negli ultimi 10 anni, per i quali verrà applicata una diminuzione del 5% rispetto ai valori applicati nella Zona Periferica.

2. Fasce di oscillazione dei canoni. I valori tabulari per la determinazione dei canoni minimi e massimi per le zone suddette viene basato sui valori di mercato delle compra-vendite immobiliari, così come riportate su "Mercato ed Investimenti" (quotazioni Primavera 1999), che indica per gli appartamenti i seguenti importi:

Centro e Zone di Pregio	Minimo £. 2.700.000/MQ	Massimo £. 3.500.000/MQ
Semi-Centro	Minimo £. 1.800.000/MQ	Massimo £. 2.900.000/MQ
Periferia	Minimo £. 1.400.000/MQ	Massimo £. 2.500.000/MQ
Agricola	Minimo £. 1.300.000/MQ	Massimo £. 2.400.000/MQ

a) Valore unitario per collocazione nelle sub-fasce

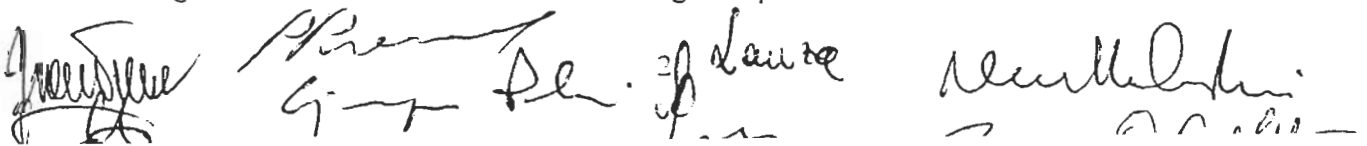
Dato un tasso di rendimento medio del 3,2% rispetto a tali valori di compra/vendita, per le zone omogenee come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni così come da Allegato 2, espressi in £. a mq/annue ed in £. a mq/mensili.

Il canone di locazione, di ogni singola unità immobiliare, è determinato dalle parti all'interno della fascia di oscillazione di cui all'Allegato 2 e sulla base degli elementi oggettivi di cui all'Allegato 3.

b) Superficie convenzionale dell'alloggio

I metri quadrati utili dell'unità immobiliare sono calcolati sulla base della sua superficie convenzionale (legge n.392/78).

In merito alla determinazione della superficie convenzionale e delle caratteristiche dell'alloggio, ai fini della determinazione del canone, verrà steso un Verbale di Conseguenza dell'Immobile tra le parti le quali, sottoscrivendolo in forma congiunta, se ne assumono la totale responsabilità, esonerando le eventuali Organizzazioni Sindacali intervenute da ogni responsabilità.



3. Correttivi da applicarsi per la determinazione del canone alla tipologia dell'immobile.

a. Alloggi collocati in fabbricati intensivi (condomini composti di oltre 8 alloggi):

il canone sarà individuato all'interno di una oscillazione della sub-fascia individuata nei valori massimi e minimi **ridotta di un importo pari al 10%;**

b. Alloggi da considerarsi come villini (categoria A/7)

il canone sarà individuato all'interno di una oscillazione della sub-fascia individuata nei valori massimi e minimi **aumentata di un importo pari al 10%;**

c. Vetustà

Relativamente all'anno di costruzione o di completa ristrutturazione (o restauro, come documentabile da apposita concessione edilizia) si applicheranno i seguenti coefficienti alla sub-fascia individuata nei valori minimi e massimi:

- fino al 1980,

una riduzione pari al 10%;

- dal 1981 in poi

nessuna variazione.

d. Mobilio

Per alloggi parzialmente o interamente ammobiliati - di cui si allega l'inventario sottoscritto tra le parti - si può applicare una maggiorazione alla sub-fascia individuata nei valori minimi e massimi in proporzione alla quantità di mobili consegnati e per **un incremento non superiore al 25%;**

e. Durate contrattuali superiori al minimo previsto di 3 anni

La sub-fascia individuata nei valori minimi e massimi può essere incrementata nelle seguenti misure:

- per contratti della durata di 4 anni + 2 di eventuale proroga

un aumento del 2%;

- per contratti della durata di 5 anni + 2 di eventuale proroga

un aumento del 4%;

- per contratti della durata di 6 anni + 2 di eventuale proroga

un aumento del 6%;

f. Carenza di elementi essenziali

La sub-fascia individuata nei valori minimi e massimi sarà ridotta nelle seguenti misure:

- Assenza di servizi igienici all'interno dell'abitazione

una riduzione pari al 10%;

- Mancato allacciamento alla rete fognante o assenza di fossa Himoff

una riduzione pari al 7%;

- Mancanza di impianto di riscaldamento mediante elementi fissi

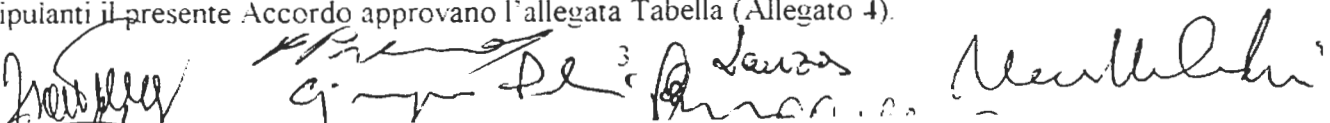
una riduzione pari al 10%;

4. Canoni di locazione controllati.

I canoni di locazione controllati per il territorio comunale di Macerata dovranno attenersi nell'ambito delle sub-fasce sopra individuate.

Le parti concorderanno poi il relativo canone tenendo conto di quanto previsto dall'art. 1, comma 4, del D. M. 5 marzo 1999 e, in particolare, dello stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero immobile. Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 2, comma 3, della legge 431/98, le parti potranno valersi esclusivamente del "Contratto tipo locale" convenuto nel presente Accordo, in conformità al modello di contratto di cui all' Allegato A, del D.M. 5 marzo 1999, recante - come col presente Accordo formalmente si conviene - l'eventuale modalità di aggiornamento del canone, nella misura massima annuale del 75% della variazione Istat, con la formula sarà/non sarà aggiornato.

Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano l'allegata Tabella (Allegato 4).



B) CONTRATTI PER USO TRANSITORIO (art. 5, comma 1, legge 431/98 e art. 2 D.m. 5.3.99)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in oggetto è costituito dal territorio amministrativo dei Comuni della Provincia di Macerata.

Ai fini dell'art. 2, comma 4, D.M. 5 marzo 1999, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati, sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati, per le zone del Comune di Macerata.

Per i contratti in oggetto - per i quali le Organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima Tabella degli oneri accessori di cui all'Allegato 4 - vengono individuati le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

Fattispecie di esigenze dei proprietari:

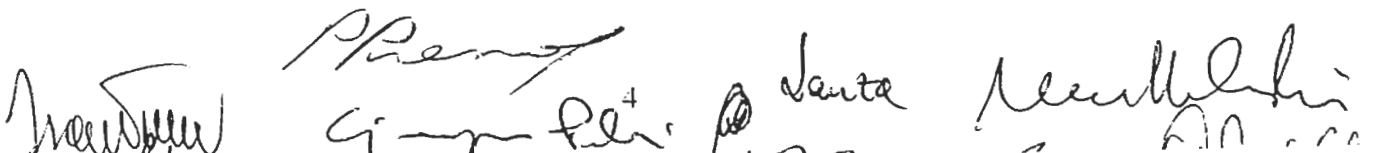
- 1) quando il proprietario ha esigenza di adibire (entro diciotto mesi) l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:
 - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - matrimonio dei figli o di altri componenti dello stesso nucleo familiare contraente;
 - rientro all'estero o da altra città di provenienza;
 - destinazione dell'immobile ad uso proprio o dei figli per ragioni di studio documentabili, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
 - destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori a seguito di cessazione del rapporto di lavoro - già nota al momento della stipula della locazione - che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;
 - qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata sul contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori:

- 2) quando il conduttore ha una esigenza transitoria collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata sul contratto, quali ad esempio:
 - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
 - assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio, che si rende disponibile entro 18 mesi, dimostrato con regolare compromesso;
 - iscrizione a corsi di studio o formazione professionale di durata certa e documentabile;
 - vicinanza momentanea a parenti bisognosi non autosufficienti e documentabile con Dichiarazione Sostitutiva dell'Atto di notorietà.

Il locatore ed il conduttore, in base al Decreto citato - che abbiano necessità di stipulare un contratto transitorio - debbono provare la stessa necessità di transitorietà allegando l'apposita documentazione al contratto.

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5, comma 1, della legge 431/98, le parti potranno valersi esclusivamente del "Contratto tipo locale" convenuto nel presente Accordo, in conformità al modello di contratto di cui all' Allegato B, del D.M. 5 marzo 1999.



C) CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI (art. 5, commi 2 e 3, legge 431/98 e art. 3 D.m. 5.3.99)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in oggetto è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Macerata sede di Università/corso universitario distaccato/corsi universitari distaccati, nonché dei Comuni limitrofi.

Le fasce di oscillazione dei canoni di locazione per i contratti sono costituite dalle fasce di oscillazione individuate per le zone o gli interi territori dei Comuni nel precedente paragrafo come da allegati 1), 2) e 3).

a. Tali importi potranno essere incrementati, sui valori minimi e massimi, in funzione di una durata contrattuale superiore al minimo previsto:

- Durata da 7 a 12 mesi	incremento del + 5%;
- Durata da 13 a 24 mesi	incremento del + 8%;
- Durata da 25 a 36 mesi	incremento del +10%.

b. Ulteriori incrementi sui medesimi importi sono previsti in rapporto alla vicinanza della zona in cui è collocato l'immobile locato dalla sede degli studi, secondo la seguente graduazione:

- Immobili del Centro Storico	incremento del + 5%;
- Immobili del Semi-Centro	incremento del + 3%;
- Immobili delle zone periferiche ed agricole	nessun incremento.

Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima Tabella di cui all'Allegato 4.

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5, comma 2. della legge 431/98, le parti potranno valersi esclusivamente del "Contratto tipo locale" convenuto nel presente Accordo, in conformità al modello di contratto di cui all' Allegato C, del D.M. 5 marzo 1999.

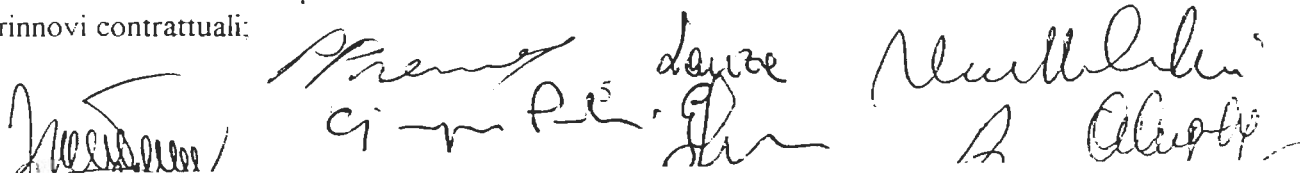
D) ASPETTI NORMATIVI PER LA GESTIONE DELLA LEGGE NEL TERRITORIO

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

1. Osservatorio Territoriale della condizione abitativa.

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

- mercato e costo delle locazioni abitative, anche in confronto alle altre città;
- tendenze e prospettive di investimento per settori: piccola e media proprietà, Enti previdenziali, Casse professionali, Assicurazioni, grandi gruppi;
- tendenze delle tipologie costruttive;
- evoluzione del mercato delle locazioni con particolare riguardo alla condizione giovanile, agli immigrati, alle giovani coppie, agli anziani;
- contratti di locazione e provvedimenti esecutivi di rilascio;
- rinnovi contrattuali;



Le OO. SS., che verificheranno la conformità all'Accordo sottoscritto e depositato dei singoli contratti, non risponderanno dei dati dichiarati dalle parti contraenti elencati su apposito Verbale di Consegna e di Conformità del Canone, da allegarsi al contratto.

Per eventuali controversie interpretative circa lo stato di conservazione dell'immobile, le parti fanno riferimento al D.M. del 9.10.78.

Il presente Accordo resterà in vigore sino alla stipula di altro, e questo avverrà a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento della Convenzione Nazionale sostitutiva di quella sottoscritta l'8 febbraio 1999 e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune deliberi aliquote Ici specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente Accordo, o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della legge 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione.

Il presente Accordo viene depositato presso la Segreteria generale del Comune di Macerata in data: 28/08/1999 al n° 26236

Letto, confermato e sottoscritto in data dalle Organizzazioni stipulanti:

I Sindacati Inquilini

SUNIA *Antonio Stefanucci*
SICET *Renzo*
UNIAT *Renzo Bizio*

Le Associazioni della Proprietà

CONFEDILIZIA *Antonio Stefanucci*
UPPI *Michele*
ASPPI *Antonio Stefanucci*
APPC *Antonio Stefanucci*

SOTTOSCRIVONO IL PRESENTE ACCORDO ANCHE LE SEGUENTI ASSOCIAZIONI: ANPE (FEDERPROPIETA) *Renzo Bizio*
Del presente Accordo hanno preso atto le seguenti organizzazioni:

AZIONE UNIVERSITARIA *Renzo Bizio*
OBIETTIVO STUDENTI *Simone*
! SOLOSTUDENTI! *Antonio*
Antonio
C.O.S.L. *Antonio*
SINDACATO degli STUDENTI *Antonio*

- processi di vendita e dismissione del patrimonio privato, pubblico e degli Enti.

Le modalità di costituzione dell'Osservatorio saranno definite entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo Territoriale.

La sua composizione dovrà prevedere la presenza dei soggetti firmatari del presente Accordo e di un rappresentante del Comune di Macerata con funzioni di garante per il rispetto dell'Accordo stesso.

2. Istituzione di Enti Bilaterali tra Sindacati Inquilini e della Proprietà Edilizia, da istituirsi con apposito regolamento:

- senza finalità di lucro;
- per l'erogazione di servizi agli iscritti;
- con adesione facoltativa, anche con delega, tramite clausola contenuta nel contratto di locazione;
- con eventuali quote di servizio.

3. Utilizzo del Fondo Sociale per il sostegno al pagamento dei canoni di affitto da destinare alle famiglie più disagiate – come previsto all'art.11 della legge n.431/98 e dell'art. 36 della legge regionale n.44/97 – e dando la priorità, ai contratti stipulati a canone controllato.

4. Commissione di Conciliazione Stragiudiziaria Paritetica Provinciale.

Si istituisce una Commissione di Conciliazione e Congruità Stragiudiziaria presso il Comune di Macerata, ogni qualvolta le parti ne facciano richiesta, alla quale entrambi i contraenti potranno ricorrere per eventuali definizioni contrattuali.

Alla Commissione potrà essere demandata la soluzione stragiudiziale delle controversie inerenti i contratti di cui all'art.2 comma 3, all'art.5 comma 1 e 2 ed anche i contratti di cui all'art.2 comma 1 della legge n.431/98

I contratti tipo prevederanno la seguente clausola: "Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine alla esatta applicazione dell'Accordo Territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale formata:

- quanto a due componenti – scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi – sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore,
- quanto ad un terzo – che svolgerà eventualmente funzioni di presidente – sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo".

Le parti assistite dalle OO. SS. firmatarie del presente Accordo nella stipula del contratto, si impegnano a privilegiare il ricorso alla suddetta Commissione, facendo riferimento alla formula Conciliativa contenuta nei contratti tipo, fermo restando che l'esito della conciliazione dovrà essere sottoscritta per accettazione da entrambe le parti contraenti.

5. Dichiarazione di Conformità del contratto agli Accordi Collettivi.

La determinazione del valore effettivo del canone di locazione dovrà scaturire da una verifica in contraddittorio tra le parti contraenti, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive Organizzazioni Sindacali firmatarie della Convenzione Nazionale, che ne attestino la conformità secondo i criteri del presente Accordo.

Il Comune potrà verificare la conformità dei singoli contratti a quanto previsto dall'Accordo Territoriale depositato ed al relativo Contratto-tipo se la stipula è avvenuta senza l'assistenza delle OO. SS. firmatarie del presente Accordo, avvalendosi a tale scopo dell'Osservatorio locale di cui al Punto I.

Copia dei contratti stipulati con riferimento all'Accordo dovrà essere depositata presso il Comune di Macerata.



Handwritten signatures of the signatories, including names like 'Prenesi', 'G. ...', 'Dauze', 'M. ...', and 'A. ...'.

E) ALLEGATI

Parte integrante dell' Accordo

Allegato 1

Zone Omogenee

(da produrre o recuperare in Comune)

Allegato 2

Fasce di oscillazione dei canoni di affitto

Zone	Canone minimo Lire / mq. Annue	Canone medio Lire / mq. Annue	Canone massimo Lire / mq. Annue
Zona Centrale	86.400	99.200	112.000
Zona Semicentrale	57.600	75.200	92.800
Zona Periferica	44.800	62.400	80.000
Pregio *	86.400	99.200	112.000
Degrado (soltanto B.go S. Croce)	42.560	59.280	76.000
Zona Agricola **	44.800	62.400	80.000

Subfasce da utilizzare nella individuazione del Canone Effettivo secondo il numero degli Elementi Qualificanti e le modalità descritti nell' Allegato 3

Zona centrale

Subfascia inferiore	Subfascia intermedia	Subfascia superiore
Da 86.400 a 95.000	Da 95.000 a 104.000	Da 104.000 a 112.000

Zona semicentrale

Subfascia inferiore	Subfascia intermedia	Subfascia superiore
Da 57.600 a 69.500	Da 69.500 a 81.000	Da 81.000 a 92.800

Zona periferica

Subfascia inferiore	Subfascia intermedia	Subfascia superiore
Da 44.800 a 56.500	Da 56.500 a 68.000	Da 68.000 a 80.000

Pregio

Subfascia inferiore	Subfascia intermedia	Subfascia superiore
Da 86.400 a 95.000	Da 95.000 a 104.000	Da 104.000 a 112.000

Degrado

Subfascia inferiore	Subfascia intermedia	Subfascia superiore
Da 42.560 a 53.675	Da 53.675 a 64.600	Da 64.600 a 76.000

*Le Zone di Pregio sono assimilate al Centro Storico e pertanto si avvalgono della medesima tabella di calcolo:

**La Zona Agricola è assimilata alla Zona Periferica e pertanto si avvale delle medesime tabelle di calcolo con applicazione del coefficiente riduttivo del 5%.

MACERATA ZONA CENTRALE

CANONE MENSILE IN LIRE PER MQ. UTILE DI SUPERFICIE

Handwritten notes and signatures:
Scuderi
Subito
Superficie
Superficie

SUPERFICIE	FASCIA MINIMA		FASCIA MEDIA		FASCIA MASSIMA	
SINO A 40	L. 7.558	L. 7.916	L. 8.291	L. 8.666	L. 9.000	L. 9.333
DA 41 A 60	L. 7.469	L. 7.827	L. 8.197	L. 8.572	L. 8.916	L. 9.250
DA 61 A 100	L. 7.379	L. 7.737	L. 8.104	L. 8.479	L. 8.833	L. 9.166
DA 101 A 130	L. 7.290	L. 7.648	L. 8.010	L. 8.385	L. 8.749	L. 9.083
OLTRE 131	L. 7.200	L. 7.558	L. 7.916	L. 8.291	L. 8.666	L. 9.000

MACERATA ZONA SEMICENTRALE

CANONE MENSILE IN LIRE PER MQ. UTILE DI SUPERFICIE

SUPERFICIE	FASCIA MINIMA		FASCIA MEDIA		FASCIA MASSIMA	
SINO A 40	L. 5.296	L. 5.792	L. 6.513	L. 7.233	L. 7.483	L. 7.733
DA 41 A 60	L. 5.172	L. 5.668	L. 6.332	L. 7.053	L. 7.421	L. 7.571
DA 61 A 100	L. 5.048	L. 5.544	L. 6.152	L. 6.873	L. 7.358	L. 7.608
DA 101 A 130	L. 4.924	L. 5.420	L. 5.972	L. 6.693	L. 7.296	L. 7.546
OLTRE 131	L. 4.800	L. 5.296	L. 5.792	L. 6.513	L. 7.233	L. 7.483

Handwritten notes and signatures:
Superficie
Superficie
Superficie

MACERATA ZONA PERIFERICA

CANONE MENSILE IN LIRE PER MQ. UTILE DI SUPERFICIE

SUPERFICIE	FASCIA MINIMA		FASCIA MEDIA		FASCIA MASSIMA	
SINO A 40	L. 4.221	L. 4.708	L. 5.188	L. 5.667	L. 6.167	L. 6.667
DA 41 A 60	L. 4.099	L. 4.586	L. 5.068	L. 5.547	L. 6.042	L. 6.542
DA 61 A 100	L. 3.977	L. 4.464	L. 4.948	L. 5.427	L. 5.917	L. 6.417
DA 101 A 130	L. 3.855	L. 4.342	L. 4.828	L. 5.307	L. 5.792	L. 6.292
OLTRE 131	L. 3.733	L. 4.221	L. 4.708	L. 5.188	L. 5.667	L. 6.167

Handwritten notes and signatures:
Superficie
Superficie

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page:
Superficie
Superficie
Superficie

MACERATA ZONA PREGIO

CANONE MENSILE IN LIRE PER MQ. UTILE DI SUPERFICIE

Handwritten signature

SUPERFICIE	FASCIA MINIMA		FASCIA MEDIA		FASCIA MASSIMA	
SINO A 40	L. 7.559	L. 7.917	L. 8.292	L. 8.667	L. 9.000	L. 9.333
DA 41 A 60	L. 7.469	L. 7.827	L. 8.198	L. 8.573	L. 8.917	L. 9.250
DA 61 A 100	L. 7.379	L. 7.738	L. 8.105	L. 8.480	L. 8.834	L. 9.167
DA 101 A 130	L. 7.290	L. 7.648	L. 8.011	L. 8.386	L. 8.750	L. 9.083
OLTRE 131	L. 7.200	L. 7.559	L. 7.917	L. 8.292	L. 8.667	L. 9.000

MACERATA ZONA DEGRADO

CANONE MENSILE IN LIRE PER MQ. UTILE DI SUPERFICIE

SUPERFICIE	FASCIA MINIMA		FASCIA MEDIA		FASCIA MASSIMA	
SINO A 40	L. 4.010	L. 4.473	L. 4.928	L. 5.383	L. 5.838	L. 6.333
DA 41 A 60	L. 3.894	L. 4.357	L. 4.814	L. 5.269	L. 5.739	L. 6.214
DA 61 A 100	L. 3.773	L. 4.241	L. 4.701	L. 5.156	L. 5.621	L. 6.096
DA 101 A 130	L. 3.662	L. 4.125	L. 4.587	L. 5.042	L. 5.502	L. 5.977
OLTRE 131	L. 3.546	L. 4.010	L. 4.473	L. 4.928	L. 5.383	L. 5.858

Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including 'Succo Orzano' and 'nickel'.

Large handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including 'Lauze', 'G R', 'J...', 'F...', 'S...', 'C...', 'B...', and 'M...'.

Allegato 3

Elementi qualificanti per la determinazione del Canone Effettivo

All'interno delle fasce di oscillazione del canale agevolato vengono individuate fino a tre subfasce; per l'individuazione delle subfasce si tiene conto dei seguenti elementi qualificanti:

- 1) autorimessa singola;
- 2) posto auto coperto;
- 3) posto auto scoperto;
- 4) bagno interno completo (water, bidè, lavabo, vasca o doccia);
- 5) cucina abitabile con finestra (min. 10 mq.);
- 6) sottotetto, soffitta o cantina;
- 7) terrazza o balcone;
- 8) isolamento termico;
- 9) impianti di risparmio energetico;
- 10) superamento delle barriere architettoniche;
- 11) ascensore (per le unità immobiliari dal 3° piano fuori terra);
- 12) giardino privato;
- 13) ulteriore posto auto. oltre il primo;
- 14) impianto di condizionamento;
- 15) impianto sportivo di pertinenza;
- 16) edificio con portiere;
- 17) doppi servizi;
- 18) impianto di antifurto anche in presenza di portone blindato;
- 19) impianti tecnologici (luce, gas, sollevamento, riscaldamento, etc.) a norma di legge.

Le parti contraenti individueranno la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella subfascia di competenza sulla base della presenza nell'immobile stesso di: almeno 13 elementi caratterizzanti per la *subfascia superiore*; almeno 7 elementi per la *subfascia intermedia*; resta collocato l'immobile nella *subfascia inferiore* quando siano presenti meno di 7 elementi.

Allegati "A", "B", "C".

Contratti-Tipo del D.M. 5 marzo '99

Allegato 4

Tabella delle spese condominiali e degli oneri accessori

[Area containing multiple handwritten signatures and scribbles, including names like "Giovanni", "Michele", and "S. Maria" in various orientations.]

ACCORDO TERRITORIALE

In attuazione della Legge 9 dicembre 1998, n. 434.
Decreto Ministro dei Lavori Pubblici 5 marzo 1999

ZONIZZAZIONE CITTA' DI MACERATA

Constatata l'assenza di deliberazioni da parte del Consiglio Comunale di Macerata relativamente alla delimitazione delle microzone catastali, e che il progetto di microzonizzazione redatto e non approvato dall'amministrazione comunale, attualmente gestita da Commissario Prefettizio, risulta di difficile applicazione stante le molte contraddizioni ed incertezze nella demarcazione fra le zone stesse, si ritiene necessario fare affidamento sulla determinazione delle zone di cui alla delibera n. 320 del 27/11/1978 in ossequio al D.P.R. 16/10/1970 in G.U. n. 53 del 01/03/1971 le cui planimetrie si allegano al presente accordo, con la seguente zonizzazione:

- centro storico;
- tra centro storico e periferia o semicentro;
- periferia;
- zona agricola.

Si esclude la designazione della zona di degrado in quanto i piani di recupero amministrativi o di iniziativa privata hanno nel tempo decorso eliminata detta zonizzazione ad eccezione di borgo Santa Croce.

La planimetria che si allega viene integrata da una descrizione succinta delle zone interessate:

- CENTRO STORICO, l'interno delle mura urbane, Corso Cavour e corso Cairoli e loro trasversali, viale Don Bosco, via Pancalducci, Rione Verdi.
- SEMICENTRO, la parte restante del territorio intensivamente o estensivamente edificata, Colleverde, Collevario, Via Roma, viale Indipendenza, Rione Marche, Rione Santa Lucia, Via dei Velini, Via Valenti, Via D. e M. Pantaleoni e Via Pace, Via Mamei, Via Battà, Via Capuzi, Via Barilatti, Piazza Pizzarello e sue trasversali, Viale Martiri della Libertà e sue trasversali, e comunque lungo le principali direttrici di traffico sino al punto di netta demarcazione fra la zona edificata e quella agricola;
- PERIFERIA, villa Potenza, Sforzacosta, Piediripa, Madonna del Monte, Montaneilo.
- ZONA AGRICOLA, tutto il restante territorio Comunale;
- ZONA DI PARTICOLARE PREGIO: Via Piani, Via Fratelli Cioci, Via Jacopo Robusti, Via Mancini, Via Crivelli, Via Di Pietro.

Stamen
Michele Repan
V. [signature]

[multiple signatures]

Allegato A
CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431
e come da Accordo territoriale in data

Il/La Sig./Soc.(1).....
di seguito denominato/a locatore.....
.....
(assistito/a da (2)..... in persona di.....
.....)

CONCEDE IN LOCAZIONE

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

non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI

proprietà.....
riscaldamento.....
acqua.....
altre.....

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma, D.L. 11 luglio 1992, n. 333
(convertito dalla L. 8 agosto 1992, n. 359)
CODICE FISCALE del locatore.....
ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE.....

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

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....
.....

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni.
1) Il contratto è stipulato per la durata di anni..... (4) dal..... al.....
..... e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo,
e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni fatta salva la facoltà di disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 431/98. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria

[Handwritten signatures and notes on the right margin]

[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page]

Unitek Regain [Signature] [Signature]

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 medesime 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 la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

2) Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi:

..... Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

4) Considerato che la superficie dell'appartamento non supera ... metri quadrati, il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito in data e depositato presso il Comune di in data, è convenuto in lire /euro, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore

ovvero

a mezzo bonifico bancario

ovvero

..... in n. rate eguali anticipate di lire /euro ciascuna, scadenti il

Tale canone è stato determinato dalle parti tenendo conto degli elementi di cui all'art. 1, comma 4, decreto del Ministro dei lavori pubblici 5 marzo 1999 e sarà aggiornato, a richiesta del locatore, in ragione del 75% della variazione annuale dell'Istat fino al termine del contratto e dell'eventuale proroga biennale.

5) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà 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 ad una mensilità del canone) costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n. 392.

6) Il conduttore dovrà consentire di accedere all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

7) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa di cui al presente contratto e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo 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 della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'as-

[Vertical handwritten notes and signatures on the left margin]

[Handwritten notes and signatures at the bottom of the page]

B

semblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di 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'art. 1590 C.C., di quanto segue

ovvero

di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

8) Il conduttore non potrà 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.

9) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

10) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, ivi compresa la restituzione dell'immobile alla data di scadenza, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di lire /euro. pari a tre mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ALTRE FORME DI GARANZIA

11) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori" allegata all'Accordo territoriale di cui al punto 4).

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché, ancora, alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del novanta per cento.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi 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 presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali.

In una col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

12) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere 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 delibere relative alla modificazione degli

[Handwritten signature]

Michael Ryan
Emmanuel

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures]

Handwritten signatures at the top of the page: *[Illegible]*, *[Illegible]*, *[Illegible]*, *[Illegible]*, *[Illegible]*.

Vertical handwritten text on the left margin: *[Illegible]*

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 condòmini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

13) Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente 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 potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

14) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi

oppure

con le seguenti modalità:

15) Il locatore *concede/non concede* il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

16) Il locatore *concede/non concede* il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

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

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

18) 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.

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

20) 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 31 dicembre 1996, n. 675).

21) La conclusione del presente contratto - fatto salvo l'esercizio del diritto di prelazione ove concesso, ovvero a' termini dell'art. 3, comma 1, legge 431/'98 - non comporta di per sé il trasferimento al locatario, con o senza corrispettivo, di quanto locato (art. 121, comma 4, lett. f), d. lgs. 1° settembre 1993, n. 385).

22) Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione e esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi - sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo - che svolgerà eventualmente funzioni di presidente -, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi,

[Illegible handwritten notes]

[Handwritten signature]

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

23) ALTRE PATTUZIONI

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

24) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno rinvio al precitato d.m. 5 marzo 1999, alle disposizioni del codice civile, della legge n. 392/78, della legge 431/98 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto

....., li.

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 8), 9), 10), 11), 18), 19), 22), 23) e 24).

Il locatore

Il conduttore

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

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

NOTE

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

(2) Assistenza facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'Autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'Autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n. 286/1998.

(4) La durata minima è di anni tre.

Nei casi di opzione, cancellare quanto non interessa.

[Handwritten signatures and notes on the right margin]

[Handwritten signatures and notes at the bottom left]

[Handwritten signatures and notes at the bottom right]

B
Libero Michele Rappi

transitorietà del contratto:

ovvero

Il conduttore – secondo quanto previsto dall'art. 2, commi 2 e 3, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 5 marzo 1999 - dichiara la seguente esigenza.

..... che giustifica la transitorietà del presente contratto e che viene dallo stesso conduttore documentata allegando.

2) Il locatore

ovvero

Il conduttore

ha l'onere – secondo quanto previsto all'art. 2, comma 2, del precitato d.m. 5 marzo 1999 – di confermare il verificarsi dell'esigenza transitoria tramite lettera raccomandata da inviarsi all'altra parte nel termine di giorni avanti la scadenza del contratto.

Qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale senza giustificato motivo oppure siano venute meno per sua volontà o colpa le cause della transitorietà, il contratto viene ricondotto alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, della legge 431/98.

In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi espressamente dichiarati nel contratto, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'art. 2, comma 1, legge 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

3) Nel caso di riconduzione del contratto alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, della legge 431/98, il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno mesi prima.

4) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi.

Per la successione nel contratto, si applica l'art. 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

5) Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

6) Considerato che la superficie dell'appartamento non supera ... metri quadrati, il canone annuo di locazione è stabilito in lire /euro

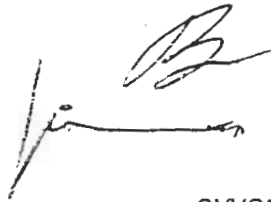

ovvero

(per i Comuni capoluogo di Provincia nonché per i Comuni confinanti con Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Palermo, Bari e Catania) è convenuto, sulla base di quanto stabilito dall'Accordo territoriale in data depositato presso il Comune di in data e tenuto conto degli elementi di cui all'art. 1, comma 4, del d.m. 5 marzo 1999, in lire /euro

che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

[Handwritten signature] *[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]*

Michele Bagni /  /  / 

ovvero

a mezzo bonifico bancario

ovvero

.....
in n. rate eguali anticipate di lire /euro. ciascuna, scadenti il.

7) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà 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 ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n. 392.

8) Il conduttore dovrà consentire di accedere all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

9) Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare di cui al presente contratto e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo 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 della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di 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'art. 1590 del C.C. di quanto segue

ovvero

di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

10) Il conduttore non potrà 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.

11) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

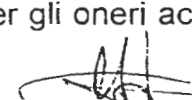
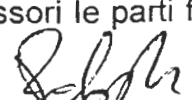


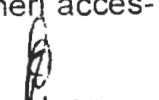
12) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, ivi compresa la restituzione dell'immobile alla data di scadenza, il conduttore *versa/non versa* al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di lire / euro pari a tre mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ALTRE FORME DI GARANZIA

.....
.....
.....
13) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri acces-

Michele Bagni
Silvio Crocchi
Michele Bagni
Silvio Crocchi

B

Nicola Ragn

sori" allegata all'Accordo territoriale in data depositato presso il Comune di in data

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché, ancora, alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi 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 presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, c'è esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali.

In una col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

14) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere 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 delibere 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 condòmini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

15) Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente 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 potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

16) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare

una volta la settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi

oppure

con le seguenti modalità:

.....

17) Il locatore *concede/non concede* il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

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

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che hanno prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

19) 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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Alberghini Br

[Handwritten scribble]

del Comune ove è situato l'immobile locato.

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

21) 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 31 dicembre 1996, n. 675).

22) La conclusione del presente contratto – fatto salvo l'esercizio del diritto di prelazione ove concesso – non comporta di per sé trasferimento al locatario, con o senza corrispettivo, di quanto locato (art. 121, comma 4, lett. f), d. lgs. 1° settembre 1993, n. 385).

23) Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti – scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi - sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo – che svolgerà eventualmente funzioni di presidente -, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione.

24) ALTRE PATTUZIONI

25) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio al precitato d.m. 5 marzo 1999, alle disposizioni del codice civile, della legge 392/78, della legge 431/98 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 6), 7), 8), 10), 11), 12), 13), 20), 23), 24) e 25).

Il locatore

Il conduttore

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

NOTE

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

(2) Assistenza facoltativa.

[Vertical handwritten notes on the left margin]

[Handwritten signatures at the bottom]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Allegato C
CONTRATTO DI LOCAZIONE DI NATURA TRANSITORIA
PER LE ESIGENZE ABITATIVE DEGLI STUDENTI UNIVERSITARI
ai sensi dell'art. 5, commi 2 e 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431,
e come da Accordo territoriale in data

Il/La Sig./Soc. (1)
di seguito *denominato/a* locatore

(assistito/a da (2) in persona di)

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig. (1)

ovvero

(se la locazione riguarda più conduttori)

ai Sig.ri. di seguito de-

nominato/a/i conduttore/conduttori

identificato/a/i mediante (3)

(assistito/a/i da (2)

in persona di)

che accetta/no, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in

via n. civico piano scala int. composta di n.

vani, oltre cucina e servizi, per mq complessivi ... , e dotata altresì dei seguenti

elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o

meno, ecc.: indicare quali)

non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI

proprietà

riscaldamento

acqua

altre

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma , D.L. 11 luglio 1992, n. 333
(convertito dalla L. 8 agosto 1992, n. 359)
CODICE FISCALE del locatore
ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni.

1) Il contratto è stipulato per la durata di mesi (4) dal al

[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page]

[Vertical handwritten notes and signatures on the right margin]

[Handwritten mark]

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'Autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'Autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n. 286/1998.

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

Nei casi di opzione, cancellare quanto non interessa.

[Handwritten signature]

Michel Roggi

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Silvia Grossi

[Handwritten signature] Interest

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

B

Leubolhi

2) Alla prima scadenza – se *il/i conduttore/i* non *comunica/no* al locatore disdetta almeno tre mesi prima della data della stessa - il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo, al termine del quale cesserà di diritto senza bisogno di disdetta alcuna.

3) Le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto *il/i conduttore/i* espressamente *ha/hanno* l'esigenza di abitare l'immobile frequentando il corso di studi di presso l'Università di sede di

4) *Il/i conduttore/i ha/hanno* facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 3 mesi prima. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari e in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue – invariato l'intero canone pattuito - nei confronti degli altri ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione.

5) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione *del/dei conduttore/i*.

6) *Il/i conduttore/i* non *potrà/potranno* sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

7) Secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale in data depositato presso il Comune di in data, considerato che la superficie dell'appartamento non supera ... metri quadrati, il canone annuo di locazione è convenuto in *lire* /*euro*, che *il/i conduttore/i* si *obbliga/no* a corrispondere nel domicilio del locatore

ovvero

a mezzo bonifico bancario

ovvero

.....
in n.rate eguali anticipate di *lire* /*euro* ciascuna, scadenti il

Tale canone è stato determinato dalle parti tenendo conto degli elementi di cui all'art. 3, comma 3, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 5 marzo 1999, e sarà aggiornato, a richiesta del locatore, in ragione del 75% della variazione annuale dell'Istat fino al termine del contratto ivi compreso il periodo di eventuale rinnovo.

8) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni *del/dei conduttore/i*, 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 ad una mensilità del canone) costituisce in mora *il/i conduttore/i*, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n 392.

9) *Il/i conduttore/i dovrà/dovranno* consentire di accedere all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

10) *Il/i conduttore/i dichiara/no* di aver visitato la casa di cui al presente contratto e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. *Il/i conduttore/i* si *impegna/no* a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'*ha/hanno* ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si *impegna/no*, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si *impegna/no* ad osser-

Michael Rog...

Sub...

...

...

...

...

...

...

M.

...

...

...

[Handwritten scribble]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

vare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini.
E' in ogni caso vietato *al/ai conduttore/i* di 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 C.C. di quanto segue . . .

ovvero

di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

11) *Il/i conduttore/i* non potrà/potranno 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.

12) *Il/i conduttore/i* esonera/no espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

13) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume/assumono con il presente contratto, *il/i conduttore/i* versa/non versa versano/non versano al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di lire / euro pari a mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti *al/ai conduttore/i* al termine di ogni anno di locazione.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ALTRE FORME DI GARANZIA

14) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori" allegata all'Accordo territoriale in data depositato presso il Comune di in data

In ogni caso sono interamente a carico *del/dei conduttore/i* le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché, ancora, alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico *del/dei conduttore/i* nella misura del 90 per cento.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, *il/i conduttore/i* ha/hanno diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. *Ha/Hanno* inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali.

In una col pagamento della prima rata del canone annuale, *il/i conduttore/i* verserà/verseranno una quota di acconto non superiore a quella di *sua/loro* spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

15) *Il conduttore, o i conduttori* tramite un loro rappresentante dagli stessi designato, ha/hanno diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. *Il conduttore, o i conduttori* sempre attraverso, il loro rappresentante come sopra designato,

[Vertical handwritten note]

[Vertical handwritten note]

[Vertical handwritten note]

[Vertical handwritten note]

[Handwritten signatures]

B

Leone

ha/hanno inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere 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 condòmini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

16) *Il/i conduttore/i* - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si *obbliga/ano* a servirsi esclusivamente 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/dei conduttore/i*, *il/i quale/i* nulla potrà/potranno pretendere a qualsiasi titolo fatte salve le eccezioni di legge.

17) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata *il/i conduttore/i* dovrà/dovranno consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi

oppure

con le seguenti modalità:

18) Le spese di boilo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico *del/dei conduttore/i*.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia *al/ai conduttore/i*. Questi *corrisponderà/corrisponderanno* la quota di *sua/loro* spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che hanno prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

19) A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi e fatto salvo quanto previsto dall'art. 660 c.p.c., nonché ai fini della competenza a giudicare, *il/i conduttore/i* *elegge/eleggono* domicilio nei locali a *lui/loro* locati e, ove *egli/essi* più non li *occupi/no* o comunque *detenga/no*, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

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

21) Il locatore ed *il/i conduttore/i* si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

22) La conclusione del presente contratto non comporta di per sé il trasferimento del locatario, con o senza corrispettivo, di quanto locato (art. 121, comma 4, lett. f), d. lgs. 1° settembre 1993, n. 385).

23) Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi - sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo - che svolgerà eventualmente funzioni di presidente -, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessa-

Michele Boggi

Antonio

Luigi

Gianni

Simone

Luigi

Luigi

11.10.1999

M. Leone

M. Leone

M. Leone

M. Leone

B *U*

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

24) ALTRE PATTUZIONI

.....

25) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio al precitato d.m. 5 marzo 1999, alle disposizioni del codice civile, della legge 392/78, della legge 431/98 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto

....., li.

Il locatore

Il/i conduttore/i

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 11), 12), 13), 14), 15), 20), 23), 24) e 25).

Il locatore

Il/i conduttore/i

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA (2)

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

NOTE

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

(2) Assistenza facoltativa.

(3) Documento/i di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'Autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il/i conduttore/i sia/no cittadino/i extracomunitario/extracomunitari, deve essere data comunicazione all'Autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n. 286/1998.

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

In caso di opzione, cancellare quanto non interessa.

Federico Poppi *Severino* *Agustino*
Stefano *Stefano* *Stefano*
Federico *Stefano* *Stefano*

ALL. 4.

B

TABELLA DELLE SPESE CONDOMINIALI E DEGLI ONERI ACCESSORI

CONCORDATA TRA

ASPI - UPPI - CONFEDILIZIA per i Proprietari
SUNIA - SICET - UNIAT - ANIA - CONIA per gli Inquilini

ACCORDO INTEGRATIVO AL CONTRATTO DI LOCAZIONE STIPULATO IN DATA _____
RELATIVO ALL'ALLOGGIO SITO IN _____

TRA LE PARTI:

LOCATORE Sig./a _____ (L)
CONDUTTORE Sig./a _____ (C)

AMMINISTRAZIONE

- Compenso Amministratore L
- Spese postali invio preventivi e consuntivi L
- Affitto sala assemblee L
- Spese per assemblee straordinarie convocate dagli inquilini C
- Assicurazione dello stabile e degli impianti L
- Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile C
- Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali C

ASCENSORE

- Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti (motore, ammortizzatori, parti meccaniche, elettriche, funi, ecc.) L
- Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni C
- Interventi per adeguamento alle nuove disposizioni di legge C
- Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione C
- Ispezioni e collaudi periodici obbligatori C
- Tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio C

AUTOCLAVE

- Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, elemento rotante, serbatoio, avvolgimento el., ecc.) L
- Manutenzione ordinaria C
- Imposte e tasse di impianto C
- Consumi elettricità forza motrice, acqua, depurazione, ecc. C
- Ricarica pressione del serbatoio C
- Ispezioni, collaudi e lettura contatori C

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONI 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

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

- Installazione e sostituzione degli impianti L
- Sostituzione di caldaia, bruciatore, pompa, tubature, saracinesche, canne fumarie, impianti (idrico, elettrico) cisterne e boiler L
- Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti C

Winkelstein

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page]

B

Electricità

Acqua

Michele Roper

Interno

da

- Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario C
- Pulizia annuale degli impianti, dei filtri e messa a riposo stagionale C
- Lettura dei contatori C
- Consumi di combustibile, di forza motrice, energia elettr. ed acqua C

IMPIANTI ANTINCENDIO

- Installazione e sostituzione dell'impianto L
- Acquisto degli estintori L
- Manutenzione ordinaria C
- Ricarica degli estintori, ispezione e collaudi C

IMPIANTI SPORTIVI

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

IMPIANTO TELEVISIVO

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

PARTI COMUNI

- Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico L
- Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico C
- Manutenzione straordinaria di tetti, lastrici solari e facciate 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 dei 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, altro materiale di arredo e attrezzature per la manutenzione del giardino o cortile L
- Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, guide e altro materiale di arredo C

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

- Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti L
- Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti C
- Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario C
- Rifacimento di chiavi e serrature C
- Tinteggiatura di pareti e soffitti, se volute dall'inquilino, nel corso del rapporto di locazione C
- Sostituzione di vetri C
- Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico C
- Verniciatura di opere in legno e metallo C
- Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento L

27

Antonio *Blasini* *Primo* *Stivali* *Stivali*

A.P.I.A.MA.
Associazione Provinciale Inquilini
Associati Macerata

Associazione aderente
CO.N.I.A.
Confederazione Nazionale
Inquilini Associati

COMUNE DI MACERATA
22 OTT. 1999
ARRIVO

COMUNE DI MACERATA
CAT. CL. FOSC.
26 OTT. 1999
PROG. N. 33010

Spelt

Macerata, 20.10.99

Racc. A.R.

I
COMMISSARIO
R

Spett.le
COMUNE di MACERATA

Oggetto: Accordo attuativo delle Legge n. 431 del 09.12.98

La sottoscritta Cacchiarelli Sandra, nella sua qualità di presidente dell' A.P.I.A.MA. Associazione Provinciale Inquilini Associati Macerata, aderente al CO.N.I.A. Confederazione Nazionale Inquilini Associati, in relazione all'avvenuto deposito presso codesto Comune, ai sensi dell'art. 2, comma 3, ultimo periodo, della Legge 09.12.98 n. 431, dell'Accordo attuativo della predetta Legge, formalmente invita ad allegare allo stesso Accordo la presente comunicazione con la quale la scrivente, nella qualità ut supra, dichiara di aderire al predetto Accordo in ogni sua parte, nessuna esclusa.

I migliori saluti.

Allegati alla presente n. 1: Comunicazione del Presidente C.O.N.I.A. Nazionale.
On. Prof. Demetrio Errigo del 20.10.99.

Cacchiarelli Sandra

Cacchiarelli Sandra

B

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 CCNL 10% L 90% C
- Eventuale alloggio del portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista dal CCNL) 10% L 90% C
- Manutenzione ordinaria della guardiola 10% L 90% C
- Manutenzione straordinaria della guardiola L
- Materiale per le pulizie C

PULIZIA

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

SGOMBERO NEVE

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

Per le voci non concordate nella presente tabella si rinvia alle norme di legge vigenti ed agli usi locali.

Legenda

- L = Locatore
- C = Conduttore

Letto, approvato e sottoscritto.

..... li,

Il Locatore

Il Conduttore

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

CONFEDERAZIONE
NAZIONALE
INQUILINI
ASSOCIATI



li. 20/10/99

Al signor Sindaco
del Comune di
MACERATA

OGGETTO: Accordo attuativo della Legge n. 431 del 9.12.1998

Il sottoscritto Demetrio Errigo nella sua qualità di legale rappresentante del sindacato CONIA, in relazione all'avvenuto deposito presso codesto Comune, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, ultimo periodo, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, dell'Accordo attuativo della predetta Legge, formalmente La invita ad allegare allo stesso Accordo la presente comunicazione con la quale lo scrivente, nella qualità *ut supra*, dichiara di aderire al predetto Accordo in ogni sua parte, nessuna esclusa.

Distinti saluti.

Il Presidente
On. Prof. Demetrio ERRIGO



COMUNE DI MACERATA

SERVIZIO AFFARI GENERALI

DECRETO 14/07/2004 DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI CONCERNENTE LE CONDIZIONI PER LA STIPULA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI AI SENSI DELL'ART. 2 COMMA 2 DELLA LEGGE 431/98 – pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 266 del 11/11/2004

ART. 1) Nei comuni nei quali non siano state convocate le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori ovvero **non siano stati definiti gli accordi** di cui all'art 2 comma 3 della L. 431/98, in applicazione del decreto del ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il ministero dell'economia e delle finanze, del 30.12.2002, pubblicato sul supplemento ordinario n. 59 nella Gazzetta Ufficiale dell'11/04/2003-serie generale-n.85, **le fasce di oscillazione dei canoni sono quelle risultanti dagli accordi previgenti già sottoscritti.**

In tal caso i limiti inferiori e superiori delle fasce di oscillazione dei canoni sono incrementati applicando le variazioni ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenute dal mese successivo alla data di sottoscrizione degli accordi, al mese precedente la data di sottoscrizione del nuovo contratto da stipularsi.

SI INFORMA CHE L'ACCORDO TERRITORIALE VIGENTE NEL COMUNE DI MACERATA È STATO DEPOSITATO NEL MESE DI SETTEMBRE 1999 E PERTANTO L'INDICE DI RIFERIMENTO E' QUELLO DI OTTOBRE 1999.

MEDIANTE COLLEGAMENTO AL SITO WWW.AVVOCATI.IT - Rivalutazione Monetaria E' POSSIBILE CALCOLARE LA VARIAZIONE ISTAT DEI CANONI DI LOCAZIONE.

S:\SEGRETERIA\Contratti\contratti agevolati 2003\comunicazione ai cittadini.doc

Simone *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]* *[Signature]*

Allegato B
**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
DI NATURA TRANSITORIA**

ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431
e come da Accordo territoriale in data

II/ La Sig./Soc. (1)
di seguito denominato/a locatore
(assistito/a da (2)
in persona di)

CONCEDE IN LOCAZIONE

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

non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI

proprietà
riscaldamento
acqua
altre

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma, D.L. 11 luglio 1992, n. 333
(convertito dalla L. 8 agosto 1992, n. 359)
CODICE FISCALE del locatore
ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni.

1) Il contratto è stipulato per la durata di mesi (4) dal
al allorché, fatto salvo quanto previsto dal punto 2), cesserà senza
bisogno di disdetta alcuna, concordando espressamente le parti che la presente lo-
cazione ha natura transitoria.

Il locatore - secondo quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del decreto del Ministro
dei lavori pubblici 5 marzo 1999 - dichiara la seguente esigenza che giustifica la

[Vertical signatures]

[Handwritten notes]