

COMUNE DI VETRALLA
 24. OTT. 2003
 Prot. N. 14514
 INCARICATO

ACCORDO TERRITORIALE NEL COMUNE DI VETRALLA
 In attuazione della Legge 9 Dicembre 1998 n° 431, S.M.I.
 e Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 30.12.2002

55

Fra le seguenti organizzazioni della proprietà:

- CONFEDILIZIA**, in persona di Antonio Mercanti;
- UPPI**, in persona di DE ANGELIS SANTE DIINO;
- ASPPI**, in persona di Franco Signorelli;
- APPC**, in persona di Fabio Coglitore;

Antonio Mercanti
DE ANGELIS SANTE DIINO
Franco Signorelli
Fabio Coglitore

ed i seguenti sindacati degli inquilini:

- SICET**, in persona di Ugo Vizzini;
- SUNIA**, in persona di Albertario Mainella;
- UNIAT**, in persona di Francesco Biancucci.

Ugo Vizzini
Albertario Mainella
Francesco Biancucci

Premessa

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'accordo di cui all'art. 2, comma 3 della legge 431/98 e S.M.I., che tengano conto della specificità del mercato delle locazioni e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge, si propongono di favorire l'allargamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi, tramite l'utilizzo del fondo di cui all'art. 11 legge 431/98;

Le associazioni firmatarie ritengono necessario istituire i seguenti strumenti a sostegno della contrattazione:

A - Agenzia per la locazione.

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

B - Commissione di conciliazione stragiudiziale.

La commissione avrà le finalità ed i compiti indicati nell'allegato E facente parte integrante dello stesso Accordo.

Premesso inoltre che in attuazione dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/98, S.M.I. e dell'art. 1 D.M. 30.12.2002, si intende addivenire alla stipula di un accordo territoriale per la individuazione dei criteri per la determinazione dei canoni agevolati relativi alle locazioni di immobili ad uso abitativo.

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue.

Il presente Accordo Territoriale decorre dalla data del deposito presso il Comune e potrà formare oggetto di revisione qualora:

- 1) sia modificata la Legge sulle locazioni ad uso abitativo o sia aggiornata la relativa Convenzione Nazionale prevista nel D.M. 30.12.02;
- 2) Il Comune deliberi nuove aliquote ICI per l'affitto concordato di cui al presente accordo;
- 3) siano modificate le normative fiscali previste all'articolo 8 legge 431/98;
- 4) siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti.

ASSUN.I.A.
 FEDERAZIONE PROV. LE DI VITERBO
 Via Don Mancini, 12 - 01100 VITERBO
 Tel. 0761 - 32.10.70

SICET
 Sindacato inquilini casa e territorio
 Via S. Giacinta Marscotti, 6
 01100 VITERBO
 Tel. 0761.27 07 97
 Fax 0761 39 08 77

Antonio Mercanti
DE ANGELIS SANTE DIINO
Franco Signorelli
Fabio Coglitore
Ugo Vizzini
Albertario Mainella
Francesco Biancucci

1) - CONTRATTI AGEVOLATI

(Art. 2 - comma 3, Legge 431/98 e Art. 1 D.M. 30 dicembre 2002)

- 1) L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Vetralla. Le associazioni dei proprietari e degli inquilini, acquisite le informazioni necessarie alla delimitazione delle zone omogenee, suddividono il territorio di Vetralla in tre fasce come da allegato A.
- 2) Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato F del presente accordo). Riguardo alla ripartizione delle spese degli oneri accessori tra locatore e conduttore si prende a base la tabella allegato D.
- 3) I contratti con durata superiore ai tre anni, potranno avere le seguenti variazioni delle fasce di oscillazione:
 - Per i contratti con durata di quattro anni la fascia di oscillazione di cui alla tabella "A" potrà essere maggiorata del 2%.
 - Per i contratti con durata di cinque anni la fascia di oscillazione di cui alla tabella "A" potrà essere maggiorata del 4%.
 - Per i contratti di durata di sei anni o superiore a sei anni la fascia di oscillazione di cui alla tabella "A" potrà essere maggiorata del 6%.
- 4) I canoni di locazione applicabili ai contratti agevolati sono determinati utilizzando i criteri individuati nel presente accordo territoriale.

2) - CONTRATTI PER USI TRANSITORI

(Art. 5 - comma 1, della Legge 09.12.1998 n. 431 e D.M. 30.12.2002 art. 2)

Le Associazioni firmatarie individuano i criteri generali per la definizione del tipo di contratto (allegato G del presente accordo) per gli usi transitori.

Il presente accordo prevede che la durata della locazione non può essere inferiore a 1 mese ed essere superiore a diciotto mesi.

La transitorietà del contratto è individuata nel seguente modo:

A) Fattispecie di esigenze del locatore:

- . Quando il proprietario ha intenzione di adibire entro i 18 mesi l'immobile ad abitazione propria, o dei figli, o dei genitori o dei parenti fino al secondo grado, per i seguenti motivi:
 - . Trasferimento temporaneo della sede di lavoro.
 - . Per necessità personale dei figli.
 - . Rientro dall'estero.
 - . Per abitazione propria o dei genitori.
 - . Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto.

B) Fattispecie di esigenze del conduttore:

- . Trasferimento temporaneo della sede di lavoro.
- . Attività lavorative a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza.
- . Assegnazione di alloggio o acquisto che si rende disponibile entro 18 mesi.
- . Vicinanza momentanea a parenti bisognosi.
- . Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto e debitamente documentata.

S.U.N.I.a.
FEDERAZIONE PROVIE DI VITERBO
Via S. Giacinto Marescotti, 6
01100 VITERBO
Tel. 0761 270797
Fax 0761 390877

sindacato inquilini casa e territorio
Via S. Giacinto Marescotti, 6
01100 VITERBO
Tel. 0761 270797
Fax 0761 390877

Per la stipulazione dei contratti è sufficiente la transitorietà di una delle su indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

La parte che manifesta l'intenzione transitoria, deve dichiarare il motivo della stessa specificandola sul contratto e a richiesta deve produrre apposita documentazione comprovante la necessità.

E' fatto obbligo al locatore e al conduttore di confermare, a mezzo raccomandata A. R., prima della scadenza del contratto, il motivo che ha dato origine alla transitorietà.

In caso di mancata comunicazione, ovvero nel caso siano venute meno le esigenze di transitorietà poste dal locatore, il contratto sarà ricondotto alla durata prevista dell'art.2 comma 1, legge 431/98.

note

a) In merito alla documentazione amministrativa e tecnica per la sicurezza degli impianti, al certificato di collaudo e certificazione energetica, viene dalle Organizzazioni che sottoscrivono il presente accordo, riconosciuto sufficiente menzionare sul contratto che: "il locatore garantisce la rispondenza degli impianti alle norme di Legge vigenti e la regolarità urbanistica e statica della costruzione". A richiesta del conduttore, deve essere prodotta apposita documentazione.

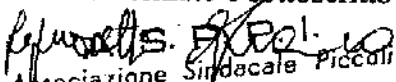
b) I contratti di locazione possono essere stipulati utilizzando esclusivamente i tipi di contratto richiamati ed allegati all'accordo territoriale, depositati presso il Comune di Vetralla unitamente all'accordo sottoscritto.

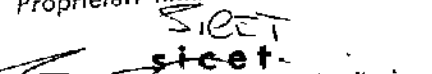
c) In merito alla documentazione amministrativa e tecnica per la sicurezza degli impianti, al certificato di collaudo e certificazione energetica, viene dalle Organizzazioni che sottoscrivono il presente accordo, riconosciuto sufficiente menzionare sul contratto che: "il locatore garantisce la rispondenza degli impianti alle norme di Legge vigenti e la regolarità urbanistica e statica della costruzione". A richiesta del conduttore, deve essere prodotta apposita documentazione.


ELENCO ALLEGATI

- . Allegato A: (zone omogenee, valore del canone convenzionato, fascia di oscillazione).
- . Allegato B: (elementi / criteri per l'utilizzo della fascia di oscillazione).
- . Allegato C: (identificazione del mq. convenzionale).
- . Allegato D: (tabella ripartizione oneri accessori tra proprietario e inquilino).
- . Allegato E: (regolamento della commissione di conciliazione stragiudiziale).
- . Allegato F: (tipo di contratto agevolato).
- . Allegato G: (tipo di contratto transitorio).

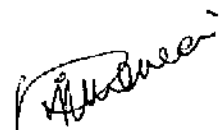
Letto confermato e sottoscritto dalle organizzazioni stipulanti.


Associazione Sindacale Piccoli
Proprietari Immobiliari


SICET
sindacato inquilini casa e territorio
Via S. Giacinta Marescotti, 6
01100 VITERBO
Tel. 0761.27 07 97
Fax 0761 39 08 77


FEDERAZIONE PROV. LE DI VITERBO
Via Don Minzoni, 12 - 01100 VITERBO
Tel. 0761 - 32.10.70





ALL. A – Zonizzazione Comune di Vetralla

FASCIA A: comprende agglomerato 1 (Centro Storico parte vecchia)

Confini:

Via della Pietà lato dx in direzione centro;
Via Borgo Vecchio lato dx in direzione Mazzocchio fino a Via del Cimitero Vecchio;
Via del Cimitero Vecchio;
Via Aurelia Bis da Via del Cimitero all'incrocio con la S.S. Cassia, includendo tutto Borgo Castello;
Viale Eugenio IV lato dx in direzione Roma, a partire da Via Aurelia Bis fino all'incrocio con Via della Pietà.

Max in €/mq – anno 30,00

Min in €/mq – anno 15,00

FASCIA B: Comprende agglomerati 3 – 5.

Agglomerato 3 – Centro Storico parte nuova.

Confini:

Viale Eugenio IV lato dx in direzione Roma a partire da Via della Pietà;
S.S. Cassia lato dx a partire da Viale Eugenio IV fino a Via Don Benedetto Baldi;
Via Don Benedetto Baldi inclusa Via Mazzini;
Via Cassia Sutrina;
Piazza Marconi;
Via Borgo Vecchio inclusa Via dei Pilari e Via Etruria e zone limitrofe;
Via della Pietà lato dx in direzione e fino a Viale Eugenio IV.

Agglomerato 5 – Frazioni e Periferia.

Confini:

La Botte;
Fossogrande;
Le Valli;
Pietrara;
Piazza del Lupo – Via Corneto – Via Mangiagrossa – Via Blera – Castello Vinci;
Mazzocchio Alto;
Mazzocchio Basso;
Madonna del Lauro;
I Berni;
Giardino;
Mazzacotto;
Tre Croci;
Cinelli;
Tutte le zone rurali.

Max in €/mq – anno 35,00

Min in €/mq – anno 17,00

sindacato inquilini casa e territorio
Via S. Giacinta Marescotti, 6
01100 VITERBO
Tel 0761.27.07.97
Fax 0761.39.08.77

S.I.N.F.A.
FEDERAZIONE PROVINCIALE VITERBO
Via S. Maria 112 - 01100 VITERBO
Tel. 0761 - 32.10.70

Spizzelli
S.P.P.I.
Associazione Sindacale Piccoli
Proprietari Immobiliari

FASCIA C: **comprende agglomerati 2 - 4 - 6.**

Agglomerato 2 - Selvarella, Le Prata, San Michele.

Confini:

S.S. Cassia lato dx in direzione Viterbo da Via di Costa Ruina fino a Viale Eugenio IV;
Viale Eugenio IV lato dx in direzione Viterbo fino a Via delle Prata;
Via delle Prata e tutta la nuova zona P.E.E.P.;
Quartiere Poggio San Nicola;
Piazza del Mattatoio e Vie limitrofe;
Quartiere Selvarella;
Viale IV Novembre;
Zona adiacente COOP;
Via dei Cappuccini, parte iniziale a partire dalla S.S. Cassia.

Agglomerato 4 - Cura.

Confini:

S.S. Cassia dal Cimitero a Via Aldo Moro;
Via Aldo Moro;
Via Sant' Angelo;
Via Campo Giordano fino al Ponte di Ferro;
Ferrovia Roma - Viterbo lato dx dal Ponte di Ferro a Via Corneto;
Via Corneto fino a Via del Fossogrande;
Via del Fossogrande da Via Corneto a Strada delle Fortezze;
Strada delle Fortezze;
Via Blera da Strada delle Fortezze a Via di Valle Calandrella;
Via di Valle Calandrella;
Strada Berni - Fornate lato dx da Via di Valle Calandrella al Cimitero.

Agglomerato 6 - Pian di San Martino.

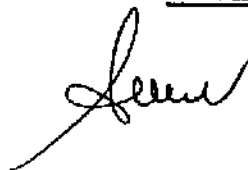
Confini:

Lottizzazione Pian di San Martino, situata sul lato dx della S.S. Cassia in direzione Viterbo.

Max in €/mq - anno 40,00

Min in €/mq - anno 20,00

*Spunella P.P.E.P. Prata
Associazione Proprietari Immobiliari*



s.u.n.i.a.
FEDERAZIONE PROVINE DI VITERBO
Via S. Niccolò, 12 - 01100 VITERBO
Tel. 0761 - 321070

sicet
sindacato inquilini casa e territorio
Via S. Giacinta Marescotti, 6
01100 VITERBO
Tel 0761.27.07.97
Fax 0761 39 08 77



ALLEGATO B

Nell'Accordo Territoriale per il Comune di Vetralla, all'interno delle fasce che delimitano le zone omogenee, le parti, individuati il valore limite minimo e massimo del canone espresso in €/mq/anno, stabiliscono i criteri che concorrono alla determinazione del canone, quali:

- ☐ Tipologia dell'alloggio;
- ☐ Stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- ☐ Pertinenze dell'alloggio (posto auto, cantina, balconi, ecc.);
- ☐ Presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde);
- ☐ Dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento);
- ☐ Vetustà;
- ☐ Alloggio ammobiliato: quando l'alloggio sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, il canone di locazione potrà essere aumentato fino ad un massimo del 30%.

Criteri che concorrono alla determinazione del canone.

Il valore massimo si applica con la presenza contemporanea degli elementi da 1 a 7 e di due dei tre elementi indicati nei punti da 8 a 10 come da elenco di seguito riportato:

- 1) Impianto di riscaldamento autonomo;
- 2) Ascensore oltre il 2° piano;
- 3) Posto auto;
- 4) Ristrutturazione negli ultimi 10 anni;
- 5) Categoria catastale A/2;
- 6) Stato di manutenzione normale dell'appartamento e del fabbricato;
- 7) Vetustà da 5 a 10 anni;
- 8) Cantina o soffitta;
- 9) Balconi o terrazzi o portici;
- 10) Giardino condominiale.

In mancanza degli elementi qui sotto riportati, defalcare la somma delle percentuali dal valore massimo.

B1 - Mancanza di impianto di riscaldamento:	da - 20%	a - 7%
B2 - Mancanza di riscaldamento autonomo:	da - 6%	a - 2%
B3 - Mancanza di ascensore oltre il 2° piano:	da - 10%	a - 3%
B4 - Mancanza di posto auto:	da - 10%	a - 3%
B5 - Mancanza di cantina o soffitta:	da - 5%	a - 1%
B6 - Mancanza di balconi o terrazzi o portici:	da - 5%	a - 1%
B7 - Mancanza di giardino privato e/o condominiale:	da - 3%	a - 1%
B8 - Mancanza di ristrutturazione negli ultimi 10 anni:	da - 5%	a - 1%
B9 - Tipologia catastale A/3:	da - 3%	a - 1%
B10 - Tipologia catastale A/4 e A/5:	da - 10%	a - 2%
B11 - Stato manutentivo carente dell'appartamento:	da - 5%	a - 2%
B12 - Stato manutentivo carente del fabbricato:	da - 8%	a - 1%
B13 - Vetustà 11-20 anni:	da - 3%	a - 1%
B14 - Vetustà 21-30 anni:	da - 5%	a - 2%
B15 - Vetustà oltre 30 anni:	da - 10%	a - 3%

In presenza degli elementi qui sotto riportati, il valore massimo può essere aumentato della somma delle seguenti percentuali:

C1	- Giardino privato	+ 2%
C2	- Tipologia catastale A/7	+ 5%
C3	- Garage privato	+ 5%
C4	- Vetustà da zero a 5 anni	+ 3%
C5	- Presenza di doppi servizi	+ 3%

E' consentito di concordare un canone di locazione inferiore a quello determinato dall'applicazione dei sopra elencati parametri.

In ogni caso il canone di locazione non potrà essere inferiore al valore minimo di cui all'allegato A.

Per i contratti stipulati negli anni futuri, i canoni d'affitto convenzionali possono essere aumentati nella misura del 75% dell'indice Istat, maturato dalla data dell'Accordo Territoriale al momento della locazione.

Luigi... S. P. S. P.
Associazione Sindacale Piccoli
Proprietari Immobiliari

[Handwritten signature]

S. U. N. I. A.
FEDERAZIONE PROV. DI VITERBO
Via Don. Antoni, 12 - 01100 VITERBO
Tel. 0761 - 32.10.70

[Handwritten signature]

sicet
sindacato inquilini casa e territorio
Via S. Giacinta Marascotti, 6
01100 VITERBO
Tel. 0761.27.07.97
Fax 0761.39.08.77

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ALLEGATO C

Modalità di valutazione del Mq. Convenzionale.

Viene stabilito di utilizzare, come unità di misura il mq convenzionale che scaturisce dalla somma dei seguenti elementi:

- 1) La superficie netta dell'appartamento.
- 2) Il 50% della superficie della autorimessa singola.
- 3) Il 20% del posto auto.
- 4) Il 25% dei balconi, terrazze, cantine e simili.
- 5) Il 10% della superficie a verde in quota condominiale.

Nel caso in cui la superficie netta dell'appartamento sia inferiore a 46 mq. verrà aumentata del 30% (max 52 mq.); se compresa tra 46,01 e 65 mq. verrà aumentata del 15% (max 65 mq.).

Se la superficie netta dell'appartamento è compresa tra 110 mq. e 120 mq. verrà diminuita del 10% (sino a 110 mq.); se compresa tra 120,01 mq. e 140 mq. verrà ridotta del 15% (sino a 120 mq.); oltre 140,01 mq. verrà ridotta del 20% (sino a 120 mq.).

Sono esclusi dal calcolo delle superfici i vani con altezza inferiore a ml. 1,70.

La superficie di cui al punto 5 (superficie scoperta ad uso esclusivo) può essere computata nella misura massima pari alla superficie netta dell'appartamento.

Lepricelli
Associazione Sindacato
Proprietari Immobiliari

Lepricelli

S.O.N.A.
FEDERAZIONE PROV. LE DI VITERBO
Via S. Andrea, 12 - 01100 VITERBO
TEL. 0761 - 32.10.70

sicet
sindacato inquilini casa e territorio
Via S. Giacinta Marascotti, 6
01100 VITERBO
Tel. 0761.27 07 97
Fax 0761 39 08 77

Lepricelli
Viterbiani

ALLEGATO D

TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE SPESE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

AMMINISTRAZIONE

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

ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti L
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge L
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione C
Tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio L
Ispezioni e collaudi C

AUTOCLAVE

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

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

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

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

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

IMPIANTI SPORTIVI

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

IMPIANTO ANTINCENDIO

F. P. I.
Associazione Sindacale Piccoli
Proprietari Immobiliari

Allen

S.n.i.a.
FEDERAZIONE PROPRIETARI DI VITERBO
Via Don...
Tel. 0761-32.10.70

sicet
sindacato inquilini casa e territorio
Via S. Giacinta Marescotti, 6
01100 VITERBO
Tel. 0761 27 07 97*
Fax 0761 39 08 77

Ally

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

IMPIANTO TELEVISIVO

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

PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico L
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari L
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari L
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
Installazione e sostituzione di serrature L
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti guide e altro materiale di arredo L
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo C

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti L
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario C
Rifacimento di chiavi e serrature C
Tinteggiatura di pareti C
Sostituzione di vetri C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico C
Verniciatura di opere in legno e metallo C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento L

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.: L 10%, C 90%
Materiale per le pulizie: C
Eventuale alloggio del portiere: L 10%, C 90%
Manutenzione ordinaria della guardiola: L 10%, C 90%
Manutenzione straordinaria della guardiola: L

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto: L
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie ed indennità varie, anche locali: C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta: L

Associazione S. Felice
S. Felice
FEDERAZIONE PROBLE DI VITERBO
Via S. Giacinta Marescotti, 6
Tel. 0761-32.16.70

sicet
Sindacato inquilini casa e territorio
Via S. Giacinta Marescotti, 6
01100 VITERBO
Tel. 0761 27 07 97
Fax 0761 39 08 77

Spese per le pulizie appaltate a ditta: C
Materiale per le pulizie: C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia: L
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia: C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie: C
Disinfezione di bidoni e contenitori di rifiuti: C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva: C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori: L
Sacchi per la 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 e agli usi locali.

Leopardi S. P. S. P. I.
Associazione Sindacato Piccolo
Proprietari Immobiliari

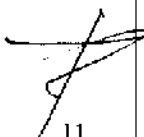


S.U.N.I.A.
FEDERAZIONE PROVE DI VITERBO
Via Dada Montani, 12 - 01100 VITERBO
Tel. 0761-32.10.70



sicet
sindacato inquilini casa e territorio
Via S. Giacinta Marescotti, 6
01100 VITERBO
Tel. 0761.27.07.97
Fax 0761.39.08.77

Caracciolo


11

ALLEGATO E

Regolamento della Commissione di Conciliazione Stragiudiziale

REGOLAMENTO

Art. 1 Su iniziativa delle Associazioni della proprietà edilizia e delle Organizzazioni Sindacali degli inquilini, è istituita nel Comune di Vetralla la Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica, per le liti insorte a qualsiasi titolo fra le parti, nei rapporti di locazione disciplinate dalla Legge 9 dicembre 1998, n. 431, art. 2 - comma 3, con le modalità e nei limiti stabiliti dal presente regolamento.

Art. 2 Finalità

La Commissione di Conciliazione ha lo scopo di definire le controversie inerenti la conformità del contratto all'Accordo locali di cui all'art. 2., comma 3, legge cit. o, comunque quelle insorte in ragione del rapporto di locazione, comprese quelle inerenti l'interpretazione del contratto, la suddivisione delle spese condominiali e la manutenzione, proposte da una delle parti, anche a mezzo delle Organizzazioni o Associazioni di rappresentanza.

Art. 3 La definizione di una controversia avanti alla Commissione di Conciliazione non ha natura di arbitrato. La Commissione di Conciliazione ha la funzione di favorire la formazione di un accordo che le parti sottoscriveranno, dichiarando di voler definire la controversia, anche riguardo al canone di locazione.

Art. 4 La Commissione di Conciliazione

Il tentativo di conciliazione viene esperito da una Commissione composta pariteticamente da due componenti delle Associazioni di rappresentanza firmatarie dell'accordo, uno per la proprietà e uno per l'inquilino, designate dalle parti che intendono definire la controversia.

Art. 5 La domanda di Conciliazione

Il procedimento di conciliazione può essere attivato su richiesta di una delle parti, anche attraverso la propria Organizzazione. L'istanza, su apposito modulo, deve contenere: le generalità delle parti; l'oggetto della controversia; una sommaria descrizione delle ragioni che l'hanno indotta; le domande della parte e copia del contratto di locazione in corso ed ogni altro eventuale documento ritenuto utile, l'Associazione di cui intende avvalersi per l'assistenza nel tentativo di conciliazione, che dovrà nominare un proprio rappresentante come componente la Commissione di Conciliazione. L'istanza deve essere inviata o depositata presso la Segreteria della Commissione.

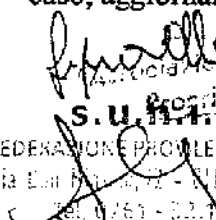
Art. 6 la Segreteria

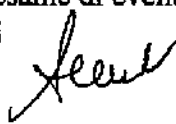
Presso il Comune in cui ha sede la Commissione di Conciliazione è istituita una segreteria che coordina lo svolgimento del procedimento e si occupa della comunicazione alle parti e Associazioni designate per la nomina dei conciliatori e della convocazione della Commissione di Conciliazione. La segreteria provvede a rimettere copia dei verbali di conciliazione alle parti interessate al procedimento.

Art. 7 Procedura di conciliazione

A seguito dell'istanza di conciliazione presentata dalla parte, la segreteria notifica all'altro l'inizio della procedura. Quest'ultima deve far conoscere, entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione, la propria disponibilità ad accettare il tentativo di conciliazione e l'organizzazione di cui intende valersi per l'assistenza nel tentativo di conciliazione. La prima riunione della Commissione di Conciliazione sarà convocata dalla segreteria entro i 10 giorni successivi.

La Commissione si riunisce il giorno stabilito alla presenza delle parti, esamina il contenzioso del caso, aggiornando la seduta per l'esame di eventuali perizie o per le conclusioni.


S.U. I.T.A.
FEDERAZIONE PROVINE DI VITERBO
Via E.lli P.lli 12 - NUCI VILLAGO
Tel. 0761 - 33.10.70


sicet
sindacato inquilini casa e territorio
Via S. Giacinta Marescotti, 6
01100 VITERBO
Tel. 0761.27.07.97
Fax 0761.39.08.77

ALLEGATO - F

TIPO DI CONTRATTO
LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

(ai sensi della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3 e come da Accordo Territoriale sottoscritto e depositato al Comune di Vetralla)

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

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

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento acqua altre

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

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
- b) codice fiscale del locatore

**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:
CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

Il locatore garantisce la rispondenza degli impianti alle norme di Legge vigenti e la regolarità urbanistica e statica della costruzione.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

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

FEDERAZIONE PROPRIETARI E CONDUTTORI IMMOBILIARI DI VITERBO
Via Don Minico, 12 - 01100 VITERBO
Tel. 0761 - 32.10.70

sicet
Sindacato inquilini casa e territorio
Via S. Giacinta Marescotti, 81
01100 VITERBO
Tel. 0761 27 07 97
Fax 0761 39 08 77

Articolo 2 (Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra le Associazioni della Proprietà Edilizia e i Sindacati Inquilini, depositato presso il Comune di Vetralla, è convenuto in euro, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:(4)

I canone viene aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione Istat.

Articolo 3 (Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva - salvo che la durata contrattuale minima non sia superiore ad anni quattro, ferma la proroga del contratto per due anni - di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Altre forme di garanzia:

Articolo 4 (Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A.

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

Articolo 5 (Spese di bollo e di registrazione)

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

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

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

Articolo 6 (Pagamento, risoluzione e prelazione)

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

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

A.S. Sindacato Piccoli
Proprietà Edilizia

S.U.N.I.A.

FEDERAZIONE PROPRIETÀ DI VITERBO
Via Don Minzoni, 12 - 01100 VITERBO
Tel. 0761 - 3210.70

Handwritten signature

sicet

sindacato inquilini casa e territorio
Via S. Giacinta Marascotti, 6
01100 VITERBO
Tel. 0761-27 07 07
Fax 0761 39 98 77

Handwritten signature

Handwritten signature

Articolo 7 (Uso)

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

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

Articolo 8 (Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Articolo 9 (Consegna)

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

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di

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

Articolo 10 (Modifiche e danni)

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

Articolo 11 (Assemblee)

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

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

Articolo 12 (Impianti)

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

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

Federazione Provinciale Piccoli
Proprietari Immobiliari
S.p.A.

FEDERAZIONE PROV. DI VITERBO
Via Don Nicola 12 - 01100 VITERBO
Tel. 0761 - 321070

sicet
sindacato inquilini casa e territorio
Via S. Giacinta Marescotti, 6
01100 VITERBO
Tel. 0761.27.0797
Fax 0761 39 08 77

Articolo 13 (Accesso)

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

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

Articolo 14 (Commissione di conciliazione)

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

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

Articolo 15 (Varie)

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

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

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

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

Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore

Proprietari Immobiliari
S.P.A. I.T.A.
FEDERAZIONE PROVILE DI VITERBO
Via Don Nino ... VITERBO
Tel. ... - 32.10.70

sicet
sindacato inquilini casa e territorio
Via S. Giacinta Marescotti, 6
01100 VITERBO
Tel. 0761.27 07 97
Fax 0761 39 08 77

Manenti

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima è di anni tre.

Leopoldo S. P. P. P.
Associazione Sindacale Piccoli
Proprietari Immobiliari

[Handwritten signature]

S.U.N.I.A.
FEDERAZIONE PROV. DI VITERBO
Via Don Andrea 12 - 01100 VITERBO
Tel. 0761 - 321070

COPIA

COPIA

sicet
sindacato inquilini casa e territorio
~~Via S. Giacinta Mamscotti, 6~~
01100 VITERBO
Tel. 0764-27 07 97
Fax 0761 39 08 77

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

TIPO DI CONTRATTO

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

(ai sensi della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1 e come da Accordo Territoriale sottoscritto e depositato al Comune di Vetralla)

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

non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti. TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento acqua altre

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

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:
b) codice fiscale del locatore.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA, SICUREZZA IMPIANTI: CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Il locatore garantisce la rispondenza degli impianti alle norme di Legge vigenti e la regolarità urbanistica e statica della costruzione.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 Durata)

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

Articolo 2 (Esigenza del locatore) (4)

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

Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi di quanto ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata da inviarsi al conduttore entro giorni prima della scadenza del contratto. In caso di mancato invio della lettera oppure del venire meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto s'intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98. In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso

S.U.N.I.A. FEDERAZIONE PROVINCIALE DI VITERBO Via del Mare 12 - 01100 VITERBO Tel. 0761 391179

Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari

sicet sindacato inquilini casa e territorio Via S. Giacinta Marescotti, 6 01100 VITERBO Tel. 0761 27 07 97 Fax 0761 39 08 77

COPIA

COPIA

COPIA

determinato e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisitato la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 3 (Esigenza del conduttore) (4)

Ai sensi di quanto previsto dall'Accordo Territoriale sottoscritto tra le Associazioni della Proprietà Edilizia e i Sindacati Inquilini, depositato presso il Comune, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'unità immobiliare per un periodo non eccedente i mesi per il seguente motivo: , che documenta.

Articolo 4 (Canone)

Il canone di locazione è convenuto in euro , importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero , in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date: (4)

Il canone di locazione è stato determinato sulla base dell'applicazione dei criteri e parametri stabiliti dall'Accordo Territoriale.

Articolo 5 (Deposito cauzionale)

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

Altre forme di garanzia:

Articolo 6 (Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98.

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

Articolo 7 (Spese di bollo e registrazione)

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

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

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

Articolo 8 (Pagamento, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale

Associazione Sindacato Inquilini
FEDERAZIONE PROPLE DI VITERBO
Via San Tommaso 10 - 01100 VITERBO
Tel. 0761 - 52.10.70

sicet
sindacato inquilini casa e territorio
Giacinta Marescotti
01100 VITERBO
Tel. 0761-27-07-97
Fax 0761-39-08-77

[Handwritten signatures and initials]

pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

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

Articolo 9 (Uso)

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

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 10 (Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno prima.

Articolo 11 (Consegna)

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

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

Articolo 12 (Modifiche e danni)

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

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

Articolo 13 (Assemblee)

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

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

Articolo 14 (Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione di piccoli impianti - si obbliga a

A. S. P. P. I.
Associazione Piccoli Proprietari Immobiliari
S. V. S. I. A.
PROSELAZIONE DEL COMUNE DI VITERBO
Via S. Giacinta Marescotti, 6
Tel. 0761 - 62 30.70

sicet
Consorzio Inquilini casa e territorio
Via S. Giacinta Marescotti, 6
01100 VITERBO
Tel. 0761.27 07 97
Fax 0761 39 08 77

20

servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.
Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso.

Articolo 15 (Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.
Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

Articolo 16 (Commissione di conciliazione)

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

Articolo 17 (Varie)

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

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

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

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti 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

S. P. P. P.
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari

Sicet
Sindacato Inquilini case e terreni
Via S. Giacinta Merisotti, 6
01100 VITERBO
Tel. 0761.27.07-97
Fax 0761.39.08.77

S.I.N.I.A.
FEDERAZIONE PROPRIETARI DI VITERBO
Via S. Giacinta Merisotti, 6
01100 VITERBO
Tel. 0761.32.0000

C O P I A

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(7) massimo tre mensilità.

Liguorelli
Associazione Sindacale Piccoli
Proprietari Immobiliari

Sceriffo

S.U.N.I.A.
FEDERAZIONE PROV. LE DI VITERBO
Via Don. Marconi, 12 - 01100 VITERBO
Tel. 0761-32.10.70

COPIA

sicet
sindacato inquilini casa e territorio
Via S. Giacinta Marescotti, 6
01100 VITERBO
Tel. 0761.27 07 37
Fax 0761 39 08 77

Sceriffo