

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI TODI

(ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30.12.2002)

L'anno 2016, il giorno 19 del mese di aprile, in Todi

In attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431, del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30.12.2002 e della deliberazione C.I.P.E. del 13 novembre 2003,

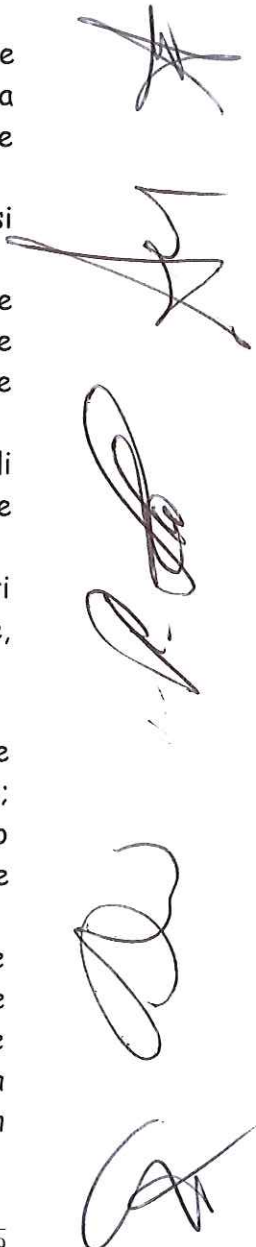
le sottoscritte associazioni della proprietà edilizia e i sindacati degli inquilini:

Premesso che

le parti, nella stipula del presente Accordo hanno tenuto conto della particolare crisi economica e in special modo del settore immobiliare, nonché della crescente difficoltà delle famiglie a far fronte alle normali esigenze quotidiane e spesso anche al pagamento dei canoni di locazione e delle spese condominiali. Pertanto, nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge, i sottoscrittori, si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

- favorire il dialogo con l'amministrazione comunale per promuovere le tipologie contrattuali di cui all'art. 2 comma 3 della L.431/98 mediante la determinazione di una aliquota IMU agevolata fino anche all'azzeramento della stessa;
- favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
- promuovere concrete iniziative per rimuovere il problema degli sfratti per finita locazione e soprattutto dovuti a morosità incolpevole, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti;
- ricondurre alla legalità il mercato degli affitti in nero e irregolari;
- migliorare lo stato manutentivo degli immobili in conformità delle norme sulla sicurezza, della tutela della salute e del risparmio energetico; ribadire che i benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo siano riconosciuti solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni.

Evidenziato che al fine di evitare possibili contenziosi tra proprietari e inquilini, nonché di garantire la corretta determinazione del canone di locazione alle condizioni dell'accordo stesso, i soggetti sottoscrittori il presente accordo, ciascuno per la parte rappresentata che risulta in regola con la quota associativa, si impegnano formalmente a prestare la propria consulenza in occasione della stipula dei singoli contratti di locazione;



CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

1. Premesse

Le premesse sono parte integrante del presente Accordo.

2. Oggetto

Il presente accordo, in conformità alle disposizioni dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 definisce la modalità per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato, tenendo conto della suddivisione in zone omogenee del territorio comunale e delle caratteristiche proprie di ciascuna unità immobiliare, nonché della volontà negoziale delle parti.

3. Ambito di applicazione

I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione e il contratto tipo stabiliti dal presente Accordo, per ciascuno dei regimi pattizi previsti dalla legge 9 dicembre 1998 n. 431, art. 2, comma 3, e art. 5, si applicano agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio del Comune di Todi.

4. Termini di validità dell'accordo locale

Il presente accordo è valido a decorrere dal giorno successivo a quello di deposito presso il protocollo comunale, mediante posta certificata trasmessa dall'Asppi a nome e per conto di tutte le sottoscritte associazioni firmatarie. Rimane in vigore sino alla stipula di un nuovo accordo, a condizione che non intervengano specifiche disposizioni di legge in contrasto con quanto in esso contenuto.

5. Obbligatorietà dei tipi di contratto

In conformità alle disposizioni del Decreto interministeriale 30 dicembre 2002 (Registrato alla Corte dei Conti in data 12 marzo 2003 al Reg. 1, foglio 151) che all'art. 7, comma 1, stabilisce: "L'adozione dei tipi di contratti allegati diviene obbligatoria, negli ambiti territoriali interessati, a partire dalla sottoscrizione, sulla base dei criteri indicati nel presente decreto, degli Accordi territoriali da parte delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori", i contratti di locazione a canone concordato devono obbligatoriamente essere redatti con le suddette modalità, ovvero utilizzando gli schemi di contratto allegati al presente accordo comunale.

6. Modalità di calcolo per la determinazione del canone di locazione

Il canone viene determinato €/mq/anno, sulla base della moltiplicazione della superficie convenzionale dell'immobile con i corrispondenti valori definiti per ciascuna area urbana omogenea e per le relative sub-fasce di riferimento, dedotte in base al numero degli elementi caratteristici dell'immobile. Le parti potranno concordare il canone di locazione entro i valori minimi e massimi stabiliti per ciascuna sub-fascia.

7. Individuazione delle aree urbane omogenee

Le seguenti quattro aree urbane omogenee sono state individuate tenendo conto dei valori di mercato, le dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, esercizi commerciali, ecc.). Nel caso che singoli edifici vengano attraversati dalla linea di confine delle aree si considererà l'intero edificio incluso nell'area ove trova ubicazione il

civico di ingresso.

- **ZONA CENTRALE** (corrisponde alla lettera B) fasce omi-2015/2, colore arancione)
- **ZONA PERIFERIA** (corrisponde alle lettere D e E) fasce omi-2015/2, colore blu e viola)
- **ZONA RURALE** (corrisponde alla lettera R) fasce omi-2015/2, colore verde)

La corrispondente planimetria cartografica è allegata quale parte integrante e sostanziale al presente accordo, Allegato 1).

8. Elementi oggettivi dell'immobile ai fini dell'individuazione della sub-fascia

Le sub-fasce di oscillazione, per ciascuna area urbana omogenea, sono individuate con riferimento al sotto specificato elenco degli elementi oggettivi relativi all'immobile:

- a) vano con destinazione cucina con almeno una finestra;
- b) ascensore per unità immobiliari situate oltre il 2° piano fuori terra;
- c) impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto;
- d) riscaldamento centralizzato o autonomo;
- e) doppio bagno di cui almeno uno con finestra e completo di tutti gli elementi (w.c., bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia);
- f) interventi di manutenzione straordinaria interna di impianti tecnologici e sanitari propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti, ultimati da non oltre dieci anni, documentabili a norma di legge;
- g) interventi di manutenzione straordinaria esterna di impianti tecnologici comuni propri dell'edificio, facciate, coperture; scale e spazi comuni interni, ultimati da non oltre dieci anni, documentabili a norma di legge;
- h) porte blindate e/o doppi vetri;
- i) abitazione sita in un comparto in cui siano presenti almeno tre dei seguenti servizi: esercizi commerciali, uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali.
- j) appartamento sito in edificio con vetustà inferiore a 10 anni o integralmente ristrutturato negli ultimi 10 anni, così come definito dalla L. 392/78;
- k) edifici conformi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- l) edificio sottoposto ad intervento di adeguamento antisismico debitamente documentato;
- m) immobile unifamiliare (casa singola);
- n) conferma del precedente conduttore in possesso di regolare contratto di locazione nei due anni precedenti alla stipula.

Per l'applicazione del punto f) è sufficiente l'esecuzione di almeno due categorie di opere tra quelle elencate e almeno una per l'applicazione del punto g).

9. Calcolo superficie convenzionale

La superficie convenzionale, da considerare ai fini del calcolo per la

determinazione del canone, è quella definita nel capitolo "Criteri utili per la misurazione degli immobili" contenuto nel listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria e pubblicato a cura delle Camere di Commercio di Perugia e Terni nel III trimestre 2014 (con esclusione delle lettere b-c-d). Per superfici utili di appartamento inferiori a mq 46 e per superfici tra mq 46 e mq 70 continuano a valere le stesse maggiorazioni di cui all'art. 13 della legge 392/78 ancorché abrogato. Per superfici maggiori di mq 100 si applicherà una riduzione del 10% (dieci per cento) sino ad una superficie utile da considerare comunque non inferiore a mq 100.

Alla superficie di cui sopra dovrà essere sommato:

- 20% (venti per cento) della superficie dei balconi e terrazzi (coperti e scoperti), cantine ed altri accessori simili;
- 50% (cinquanta per cento) della superficie delle autorimesse singole;
- 20% (venti per cento) della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- 15% (quindici per cento) della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- 10% (dieci per cento) della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

E' detratto il 30% (trenta per cento) dalla superficie dei vani con altezza inferiore a metri 1,70.

La superficie scoperta in godimento esclusivo del conduttore non potrà, nel calcolo, superare la superficie netta dell'immobile. Il calcolo della superficie convenzionale è da considerarsi comunque valido entro una tolleranza di più o meno il 3 per cento della superficie convenzionale stessa. La superficie convenzionale, calcolata secondo le indicazioni di cui sopra, dovrà essere espressamente riportata in contratto.

10. Determinazione del canone di locazione

Le parti contraenti individueranno la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella relativa sub-fascia sulla base della presenza nell'immobile stesso di un numero dei suddetti elementi caratterizzanti come di seguito indicati:

ZONA CENTRALE:

- Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 2;
- Sub fascia 2 - un numero di elementi compreso tra 3 e 5;
- Sub fascia 3 - un numero di elementi superiore a 5;

ZONA PERIFERICA E RURALE:

- Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 3;
- Sub fascia 2 - un numero di elementi compreso tra 4 e 6;
- Sub fascia 3 - un numero di elementi superiore a 6;

Per gli immobili costruiti negli ultimi 15 anni o in tale periodo integralmente ristrutturati si applicheranno, ai fini della determinazione del canone, gli elementi di cui ai punti f), g) e l) del precedente punto 8). Si precisa che la data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, del certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici comunali, oppure quella comunque accertata.



Le parti, tenendo conto della superficie convenzionale, della zona omogenea ove ricade l'immobile, e degli elementi oggettivi sopra elencati, concordano il canone di locazione nei limiti del minimo e massimo al mq stabilito per ciascuna sub fascia, come di seguito riportato:

ZONA CENTRALE:

- Sub Fascia 1 - valore minimo annuo del canone € 35,00
- Sub Fascia 1 - valore massimo annuo del canone € 45,00
- Sub Fascia 2 - valore massimo annuo del canone € 55,00
- Sub Fascia 3 - valore massimo annuo del canone € 65,00

ZONA PERIFERICA

- Sub Fascia 1 - valore minimo annuo del canone € 30,00
- Sub Fascia 1 - valore massimo annuo del canone € 35,00
- Sub Fascia 2 - valore massimo annuo del canone € 50,00
- Sub Fascia 3 - valore massimo annuo del canone € 60,00

ZONA RURALE

- Sub Fascia 1 - valore minimo annuo del canone € 28,00
- Sub Fascia 1 - valore massimo annuo del canone € 30,00
- Sub Fascia 2 - valore massimo annuo del canone € 40,00
- Sub Fascia 3 - valore massimo annuo del canone € 50,00

Per gli immobili ricadenti nella zona rurale con una superficie convenzionale determinata con le modalità di cui al precedente punto 9), pari o inferiore a mq 60,00 e costruiti successivamente al 2006 che presentano una attestazione ricompresa entro la Classe energetica E, i valori massimi da prendere in considerazione sono quelli relativi alle sub-fasce 1, 2 e 3 della zona periferica.

Il canone di locazione concordato tra le parti, dovrà essere compreso all'interno del valore minimo della sub-fascia 1 e quello massimo della sub-fascia determinata. Nell'ipotesi in cui il numero degli elementi coincide con quello minimo che da diritto all'accesso alla sub-fascia, il canone concordato non potrà essere pari al valore massimo stabilito per la sub fascia considerata.

11. Immobile arredato

Quando l'alloggio è arredato, per consistenza e qualità idonee all'uso convenuto, nonché con elettrodomestici funzionanti (escluso lavatrice e lavastoviglie), le parti possono concordare una maggiorazione dei valori delle sub-fasce fino ad un massimo del 25% (venticinque per cento) a valere per l'intera durata contrattuale. Quando l'immobile è parzialmente arredato la maggiorazione percentuale potrà oscillare fino ad un massimo del 20% (venti per cento). E' facoltà delle parti di concordare entrambe le maggiorazioni con percentuali comprese tra zero e il massimo consentito.

12. Maggiore durata

Ove le parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a quella minima di legge, ovvero di anni tre, il canone, calcolato secondo le modalità di cui sopra, potrà essere incrementato, a partire dal primo anno, di un percentuale del 3% (TRE per cento) per ogni anno di aumento.



13. Classe energetica

Quando l'unità immobiliare è ricompresa entro la classe energetica C, il canone di locazione, a partire dal primo anno, potrà essere incrementato del 5% (tre per cento) e del 3% (due per cento) se l'immobile è ricompreso nella classe energetica D.

14. Aumenti Istat del canone di locazione

Il canone di locazione potrà essere aggiornato annualmente nella misura massima del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.

15. Locazione parziale

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente punto 9) del presente accordo, le parti possono considerare anche la superficie parziale dell'immobile tenendo conto della superficie effettivamente locata e cioè, la superficie in comune sarà suddivisa in parti uguali a seconda delle persone che abitano l'immobile e la superficie ad uso esclusivo sarà calcolata per l'intero. *Tale fattispecie è consentita solo nella circostanza che il proprietario, o parenti entro il primo grado, siano residenti nell'immobile e venga redatto un unico e solo contratto per il conduttore o conduttori.*

16. Unità abitative di particolare pregio e/o zone aventi particolari caratteristiche

Con l'accordo di almeno due delle organizzazioni sindacali intervenute, una per il proprietario ed una per il conduttore, si potranno convenire maggiorazioni al canone di locazione e sino ad un massimo del 20% (venti per cento), per unità abitative di particolare pregio e/o ubicati in zone aventi particolari caratteristiche. Tale accordo dovrà essere contenuto in apposito verbale sottoscritto dalle parti e da almeno due delle associazioni suddette e dovrà essere obbligatoriamente, pena la decadenza dal beneficio, allegato al contratto di locazione.

17. Riparazioni ordinarie e straordinarie

Per quanto concerne la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria le parti convengono di provvedere applicando la "Tabella Oneri Accessori" allegato G), al decreto 30 dicembre 2002.

Per quanto non previsto nella citata Tabella Oneri Accessori, la parti fanno riferimento alle norme vigenti e agli usi locali.

18. Contratto di locazione ad uso abitativo

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione in conformità all'art. 2, comma 3, legge 431/98 e utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. 30/12/2002, così come recepito nel presente accordo all'allegato A), provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previste nel presente accordo.

19. Contratti transitori per studenti universitari

Tali contratti, a condizione che il comune sia sede di Università o limitrofo ad un comune sede di Università, sono utilizzabili qualora il conduttore sia

iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento, ovvero di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza, hanno durata da sei mesi a tre anni. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione in conformità all'art. 5, comma 2, legge 431/98 e utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. 30/12/2002, così come recepito nel presente accordo all'allegato B), provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e pattuizioni previste nel presente accordo (con esclusione del punto relativo alla maggiore durata e con la riduzione del preavviso in misura non superiore ad un mese in luogo di tre).

20. Contratti transitori ordinari

In conformità con le disposizioni di cui all'art. 5, comma 1, legge 431/98 e del D.M. 30/12/2002 la durata della locazione non può essere inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi. La transitorietà del contratto può essere motivata rispettivamente e separatamente sia da esigenze del locatore che del conduttore, individuate all'atto della stipula del contratto come segue:

A) Esigenze di transitorietà del locatore

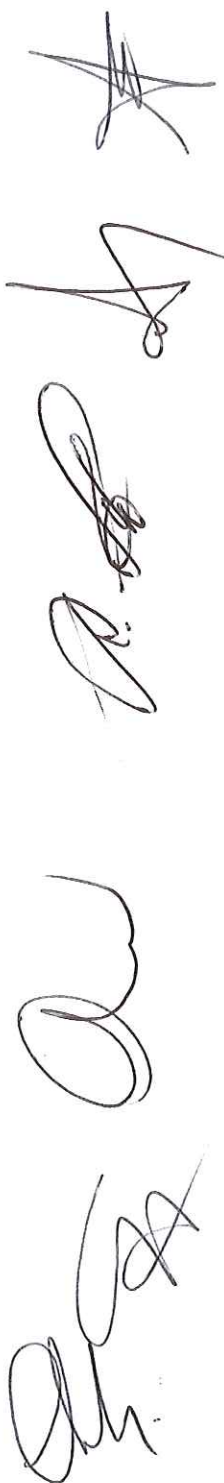
Quando il locatore debba disporre dell'immobile per i seguenti motivi:

- quando il locatore, entro diciotto mesi, intenda destinare l'immobile ad uso abitativo proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta;
- quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità;
- quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;
- quando il locatore ha esigenza transitoria collegata ad un evento certo, a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto -suffragata, se possibile, da idonea documentazione;
- quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso.

B) Esigenze di transitorietà del conduttore

Quando il conduttore abbia la necessità di una abitazione per un periodo non superiore a 18 mesi, per i seguenti motivi:

- frequenza a corsi di studi e/o di formazione .
- necessità di cure mediche presso strutture pubbliche o private presenti nel Comune;
- 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 diciotto mesi, dimostrato con compromesso regolarmente registrato;
- quando il conduttore ha esigenza transitoria collegata ad un evento certo, a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto - suffragata, se possibile, da idonea documentazione;
- incarico professionale a termine.

Il contratto tipo deve prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore o del conduttore i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa, tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza nel termine stabilito nel contratto e che qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista all'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

L'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente l'allegato contratto tipo allegato al D.M. 30/12/2002, così come recepito nel presente accordo all'allegato C), provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, indicando con precisione sia i motivi di transitorietà, che tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone.

21. Accordi integrativi grandi proprietà

Per gli enti previdenziali pubblici, per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici od individuali detentori di grandi proprietà immobiliari, (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 30 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale), i canoni saranno determinati in base alle aree omogenee ed ai criteri definiti nel presente accordo. Tali accordi integrativi saranno conclusi tra la proprietà, assistita - a sua richiesta - dall'organizzazione sindacale dei proprietari della stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative degli inquilini, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali.

22. Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa

Allo scopo di prevenire l'insorgenza di contenziosi, od eventualmente favorirne il superamento, circa la corretta interpretazione e applicazione del presente Accordo, le Organizzazioni sindacali firmatarie dell'Accordo stesso, s'impegnano a promuovere presso i propri associati e a sviluppare, se richiesto dalle parti contraenti, la fase di contrattazione preventiva per la stipula dei contratti di locazione. Ognuna delle parti potrà attivare una procedura di accertamento contrattuale della conformità del canone all'Accordo locale, solo valendosi delle rispettive Associazioni, anche nel corso della locazione. Per consentire detta procedura di accertamento è

specificatamente prevista nei contratti tipo locali la seguente clausola:
"Ciascuna delle parti potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo Locale, anche a riguardo del canone di locazione, la Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti, scelti fra gli appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo di cui trattasi, sulla base delle designazioni, rispettivamente del locatore e del conduttore; 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. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali".

Letto, confermato e sottoscritto:

ASSOCIAZIONI PROPRIETARI



Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Via del Macello, 21 - 06128 PERUGIA - Tel. 075 5004344
mail: asppi.perugia@gmail.com
www.asppiperugia.it

geom. enzo tonzani

CONFEDILIZIA APE
Ass. della Proprietà Edilizia della Prov. di Perugia
Via Sicilia, 95/H - 06128 PERUGIA
Tel. e Fax 075.5058212
Presidente: Ing. Armando Fronduti

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/5738441
06129 PERUGIA

SINDACATI INQUILINI

SUNIA Prov.le
Il Segretario
CRISTINA PIASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel 075 5005586 - 075 5089837

UNIONE INQUILINI
SEDE REGIONALE
Via Campo di Marte, 8/M
06124 PERUGIA
Cod. Fisc. 94095440544

Ribac Aurel
R. St

UNIAT UMBRIA
V. R. DI ANDREOÙ 5/A
PERUGIA

gfr gfr

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431

e

del decreto 30 dicembre 2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

Il/La Sig./Soc. di
seguito denominato/a locatore, nato a (.....) il/...../..... e
residente a/sede legale in (.....),
Via n. - Codice
Fiscale Partita IVA - (

CONCEDE IN LOCAZIONE A

Il/La Sig./Soc. di
seguito denominato/a conduttore, nato a (.....) il/...../..... e
residente a/sede legale in (.....),
Via n. - Codice
Fiscale Partita IVA -

(identificato/a mediante)⁽¹⁾ che accetta, per sé e suoi aventi
causa, l'unità immobiliare posta in Todì Via n., piano
...., scala, int., composta di n. locali, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti
elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.: indicare
quali) superficie convenzionale (calcolata ai sensi del
punto 9) dell'accordo locale per il Comune di Todì depositato in data è di mq. non
ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

Le quote millesimali afferenti la proprietà concessa in locazione sono complessivamente le seguenti:
proprietà:; spese generali:; ascensore:; riscaldamento: acqua:; altre:

Comunicazione ex art. 8, 3° comma, d.l. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla l. 8 agosto 1992, n. 359):

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

N.C.E.U. comune di Todì: foglio...; particella.....; sub.....; Cat. A/...; Classe ...; R.C.....

N.C.E.U. comune di Todì: foglio...; particella.....; sub.....; Cat. C/...; Classe ...; R.C.....

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti

Il conduttore dichiara di avere ricevuto l'informazione e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'Attestazione della Prestazione Energetica dell'unità immobiliare.

LA LOCAZIONE SARÀ REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI:

1) **DURATA DEL CONTRATTO** - Il contratto è stipulato per la durata di anni 3 (tre)⁽²⁾ 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 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'articolo 3. 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 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 riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del

CONTRATTO TIPO - COMUNE DI TODI- CANALE AGEVOLATO

ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 431/98 e decreto 30/12/2002 Min. Infrastrutture e Trasporti

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) **RECESSO DEL CONDUTTORE** - Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno tre mesi prima.
- 3) **DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE** - L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi:

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

- 4) **DIVIETO DI SUBLOCAZIONE** - Il conduttore potrà/non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.
- 5) **CANONE DI LOCAZIONE** - Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale per la città di Todi definito e depositato con protocollo n. _____ in data _____ presso il Comune di Todi è convenuto in €. (euro.....), che il conduttore si obbliga a corrispondere nei modi di legge in n. rate mensili anticipate di €. (euro.....) ciascuna, scadenti il giorno di ogni mese.

Tale canone é stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei criteri e parametri: (Area urbana omogenea:⁽³⁾; Sub-fascia:⁽⁴⁾;) secondo quanto stabilito ai corrispondenti punti dell'Accordo locale sopra citato. Nello specifico le parti si riconoscono reciprocamente che, indipendentemente dal numero di elementi che hanno determinato l'attribuzione della Sub-fascia di cui sopra, il canone pattuito è stato concordato, con reciproca soddisfazione, mantenendolo all'interno della variabile definita in sede di accordo sindacale.

Il canone sarà/non sarà aggiornato ogni anno, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.

- 6) **REGOLARE PAGAMENTO DEL CANONE** - 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.
- 7) **ACCESSO ALL'ABITAZIONE** - Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.
- 8) **CONSEGNA DELL'IMMOBILE** - Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli 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 C.C. di quanto segue: ovvero come da allegato Verbale di Consegna.
- 9) **MODIFICHE, INNOVAZIONI E MIGLIORIE** - 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.
- 10) **ESONERO DI RESPONSABILITÀ** - 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.
- 11) **DEPOSITO CAUZIONALE** - A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia



quietanza) una somma di €. (euro) pari a 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:

- 12) **ONERI ACCESSORI** - Per quanto concerne la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria le parti convengono di provvedere applicando la "Tabella Oneri Accessori" allegato G), al decreto 30 dicembre 2002. 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 alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese relative alla tassa di nettezza urbana, comunque denominata, sono a carico del conduttore.

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.

- 13) **DIRITTO DI VOTO NELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE** - 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, sulla 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 Condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

- 14) **IMPIANTI** - 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. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, valgono le normative nazionali e locali vigenti.

- 15) **VENDITA DELL'IMMOBILE** - Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, previo accordo delle parti.

- 16) **DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI VENDITA** - Il conduttore ha/non ha diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

- 17) **DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI NUOVA LOCAZIONE** - Il conduttore ha/non ha diritto di prelazione in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

- 18) **SPESE DI REGISTRAZIONE** - Le spese di bollo per il presente contratto, se dovute, 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, se dovuta, 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.

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

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

- 21) **TRATTAMENTO DATI PERSONALI** - Il locatore ed il conduttore si autorizzano

CONTRATTO TIPO - COMUNE DI TODI- CANALE AGEVOLATO

ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 431/98 e decreto 30/12/2002 Min. Infrastrutture e Trasporti

reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196).

22) **RINVIO A NORME VIGENTI** - Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio al decreto 30/12/2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze di cui all'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, all'Accordo locale sopra citato, alle disposizioni del codice civile, alla legge 27/7/1978 n. 392, alla legge 9/12/1998 n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

23) **CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE** - Ciascuna delle parti potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo Locale, anche al riguardo della determinazione del canone di locazione, la Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti, scelti fra gli appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo di cui trattasi, sulla base delle designazioni, rispettivamente del locatore e del conduttore; 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. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

24) **ALTRE PATTUZIONI:**

Letto, approvato e sottoscritto

Perugia, 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) Durata del contratto, 3) Destinazione dell'immobile, 4) Divieto di sublocazione, 6) Regolare pagamento del canone, 10) Esonero di responsabilità, 11) Deposito cauzionale, 12) Oneri accessori, 13) Diritto di voto nell'Assemblea Condominiale, 14) Impianti, 16) Diritto di prelazione in caso di vendita, 21) Trattamento dati personali, 22) Rinvio a norme vigenti, 23) Conciliazione stragiudiziale e 24) Altre pattuizioni.**

Il locatore

Il conduttore

NOTE

(1) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. In caso di conduttori cittadini di paesi non aderenti alla Comunità Europea, 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.

(2) La durata minima è di anni tre.

(3) Indicare il numero dell'area urbana omogenea in cui è situato l'immobile

(4) Indicare il numero della sub-fascia in cui è collocato l'immobile

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
TRANSITORIO PER STUDENTI UNIVERSITARI**
ai sensi dell'art. 5, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e
del decreto 30 dicembre 2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

Il/La Sig./ra _____, nato/a a _____ il _____ e residente a _____, n. _____ -
Codice Fiscale _____ - di seguito denominato/a **locatore**

CONCEDE IN LOCAZIONE

n. _____ - Codice Fiscale _____, nato/a a _____ il _____ e residente a _____, Via _____
(identificato mediante _____ rilasciata in data _____
da _____) ⁽¹⁾,

n. _____ - Codice Fiscale _____, nato/a a _____ il _____ e residente a _____, Via _____
da _____) ⁽¹⁾, (identificato mediante _____ rilasciata in data _____

n. _____ - Codice Fiscale _____, nato/a a _____ il _____ e residente a _____, Via _____
da _____), di seguito denominati **conduttore**, rilasciata in data _____

che accettano, l'unità immobiliare posta in Todi Via _____, n. _____ piano _____, composto di n. _____
locali, oltre cucina, servizi;
Superficie, calcolata ai sensi del punto 9) dell'accordo locale per il Comune di Todi, depositato il
con prot. n. _____, è di mq. _____, non/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai
contraenti.

Comunicazione ex art. 8, 3° comma, d.l. 11/07/1992, n. 333 (convertito dalla l. 8 agosto 1992, n. 359):

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:
distinto al Catasto Fabbricati del comune di Todi nel foglio n. _____ con il numero di
particella/e _____ Subalterno n. _____; Categoria _____; Classe _____ Rendita
Catastale _____

*Il conduttore dichiara di avere ricevuto l'informazione e la documentazione, comprensiva
dell'attestato, in ordine all'Attestazione della Prestazione Energetica dell'unità immobiliare.*

LA LOCAZIONE E' REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI:

1) DURATA DEL CONTRATTO - Il contratto è stipulato per la durata di mesi ⁽²⁾ () dal
al .

2) RINNOVO TACITO - Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per un
uguale periodo se nessuna delle parti comunica all'altra, almeno tre mesi prima della data di
scadenza, con lettera raccomandata, che non intende rinnovarlo.

3) ESIGENZA TRANSITORIA - Ai sensi di quanto previsto dal punto 5 dell'Accordo Locale,
firmato e depositato il _____ presso il Comune di Todi con prot. n. _____, e dell'art. 5,
comma 3, della legge 431/98, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria
in quanto il conduttore/i espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non
eccedente i dodici mesi frequentando il corso di studi di:
presso l'Università di _____

4) RECESSO DEL CONDUTTORE - Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per
gravi motivi, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno tre mesi prima.
Tale facoltà é consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari e in tal caso, dal mese
dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri ferma restando la
solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione.

5) SUBENTRO - In caso di recesso da parte di uno o più conduttori firmatari, con obbligazione indivisibile, in presenza di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammesso il subentro di altra persona nel rapporto di locazione. Il subentro dovrà essere comunicato per iscritto dal/i conduttore/i iniziali e dal conduttore subentrante, al locatore, che potrà esprimere il proprio eventuale diniego dandone comprovati motivi.

6) RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - In caso di cessazione dell'iscrizione universitaria il contratto di locazione si risolverà, previa comunicazione scritta del locatore, a mezzo di lettera raccomandata, con preavviso di almeno tre mesi.

7) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE - L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore/i

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

9) CANONE DI LOCAZIONE - Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale per il Comune di Todi, definito e depositato in data _____ presso il Comune di Todi con prot. n. _____ è convenuto in euro _____,00 (_____ /00), che il conduttore si obbliga a corrispondere nei modi di legge in n. _____ rate mensili eguali anticipate di euro _____,00 (_____ /00) ciascuna, scadenti il giorno cinque di ogni mese.

Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei criteri e parametri: (Area urbana omogenea: ⁽³⁾ _____ ; Sub-fascia: ⁽⁴⁾ _____) secondo quanto stabilito dall'Accordo locale sopra citato. Nello specifico le parti si riconoscono reciprocamente che, indipendentemente dal numero di elementi che hanno determinato l'attribuzione della Sub-fascia di cui sopra, il canone pattuito è stato concordato, con reciproca soddisfazione, mantenendolo all'interno della variabile definita in sede di accordo sindacale.

Il canone sarà/non sarà aggiornato ogni anno, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.

10) REGOLARE PAGAMENTO DEL CANONE - 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 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'art. 55 della legge 392/78.

11) ACCESSO ALL'ABITAZIONE - Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

12) CONSEGNA DELL'IMMOBILE - Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli 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 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 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 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: ===

13) MODIFICHE, INNOVAZIONI E MIGLIORIE - 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.

14) ESONERO DI RESPONSABILITA' - Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

15) DEPOSITO CAUZIONALE - A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di euro _____,00 (_____ /00) pari a n. (_____) mensilità del

canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione.

Il deposito cauzionale così costituito viene restituito al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

16) ONERI ACCESSORI - Per quanto concerne la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria le parti convengono di provvedere applicando la "Tabella Oneri Accessori" allegato G), al decreto 30 dicembre 2002. 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 alle forniture degli altri servizi comuni e della Tassa Igiene Ambientale.

Il pagamento di quanto sopra 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 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 versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

17) DIRITTO DI VOTO NELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE - 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, sulla 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.

18) IMPIANTI - 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.

19) VENDITA DELL'IMMOBILE - Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, previo accordo delle parti.

La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

20) SPESE DI REGISTRAZIONE - Le spese di bollo per il presente contratto, se dovute, 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, se dovuta, pari alla metà. Le parti possono delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

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

22) MODIFICHE AL CONTRATTO - Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

23) TRATTAMENTO DATI PERSONALI - Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196).

24) RINVIO A NORME VIGENTI - Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio al decreto 30/12/2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di

concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze di cui all'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, all'Accordo locale sopra citato, alle disposizioni del codice civile, alla legge 27/7/1978 n. 392, alla legge 9/12/1998 n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

25) CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE - Ciascuna delle parti potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo Locale, anche al riguardo della determinazione del canone di locazione, la Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti, scelti fra gli appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo di cui trattasi, sulla base delle designazioni, rispettivamente del locatore e del conduttore; 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. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

26) ALTRE PATTUZIONI;

Letto, approvato e sottoscritto
, li

Il locatore

Il conduttore

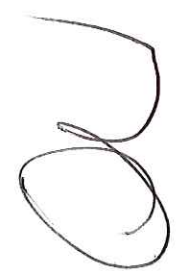
A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 12), 13), 14), 15), 18), 19), 21), 22), 23), 24.

Il locatore

Il conduttore

NOTE

- (1) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. In caso di conduttori cittadini di paesi non aderenti alla Comunità Europea, 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.
- (2) La durata minima è di sei mesi e la massima di trentasei mesi.
- (3) Indicare il numero dell'area urbana omogenea in cui è situato l'immobile
- (4) Indicare il numero della sub-fascia in cui è collocato l'immobile



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO TRANSITORIO
 (ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431)

e

dei decreti 30 dicembre 2002 e 10 marzo 2006 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

Il/La Sig./Soc. di seguito denominato/a locatore, nato a (.....) il/...../..... e residente a/sede legale in (.....), Via n. - Codice Fiscale Partita IVA

CONCEDE IN LOCAZIONE A

Il/La Sig./Soc. di seguito denominato/a conduttore, nato a (.....) il/...../..... e residente a/sede legale in (.....), Via n. - Codice Fiscale Partita IVA (identificato/a mediante)⁽¹⁾ che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Todì Via n., piano, scala, int., composto di n. locali, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.: indicare quali) Superficie, calcolata ai sensi del punto 9) dell'accordo locale per il Comune di Todì, depositato il con prot. n., è di mq., non/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

Le quote millesimali afferenti la proprietà concessa in locazione sono complessivamente le seguenti: proprietà:.....; spese generali:, ascensore: ..; riscaldamento:; acqua:; altre:

Comunicazione ex art. 8, 3° comma, d.l. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla l. 8 agosto 1992, n. 359):

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

N.C.E.U. comune di Todì: foglio; particella ..; sub....; Cat. A/....; Cl. ; R. C.....

N.C.E.U. comune di Todì: foglio....; particella.....; sub.....; Cat. A/....; Classe ... ; R.C.....

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti

Il conduttore dichiara di avere ricevuto l'informazione e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'Attestazione della Prestazione Energetica dell'unità immobiliare

LA LOCAZIONE SARÀ REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI:

1) DURATA DEL CONTRATTO - Il contratto è stipulato per la durata di mesi (.....) ⁽²⁾ dal/...../..... al/...../..... allorché, fatto salvo quanto previsto dal punto 2), cesserà senza bisogno di disdetta alcuna. ⁽³⁾.....

2) ESIGENZA DI NATURA TRANSITORIA DEL LOCATORE.⁽³⁾

Il locatore, nel rispetto di quanto previsto dal Decreto di cui all'art. 4, c. 2, della legge 431/98 e dal punto 20) dell'Accordo Locale stipulato per il Comune di Todì e depositato in data, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:.....

Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi dell'evento che ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata A/R da inviarsi al conduttore entro giorni prima della scadenza del contratto. In caso di mancato invio della lettera, ovvero il venire meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto si intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2 comma 1 della legge 431/98.

In ogni caso ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza e non lo

CONTRATTO TIPO - COMUNE DI TODI- TRANSITORIO

ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge 431/98 e Decreti 30/12/2002 e 10/03/2006 Min. Infrastrutture e Trasporti

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'articolo 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) ESIGENZA DI NATURA TRANSITORIA DEL CONDUTTORE⁽³⁾ - Ai sensi di quanto previsto dal punto 20) dell'Accordo Locale protocollo n. _____ in data _____ di cui al precedente art. 1, 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⁽³⁾:

.....
che documenta allegando al presente contratto:

4) RECESSO DEL CONDUTTORE - Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata A/R almeno _____ prima.

5) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE - L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi:.....

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

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

7) CANONE DI LOCAZIONE - Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale per la città di Todi definito e depositato con protocollo n. _____ in data _____ presso il Comune di Todi è convenuto in €. (euro.....), che il conduttore si obbliga a corrispondere nei modi di legge in n. rate mensili anticipate di €. (euro.....) ciascuna, scadenti il giorno di ogni mese.

Tale canone é stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei criteri e parametri: (Area urbana omogenea:⁽³⁾; Sub-fascia:⁽⁴⁾;) secondo quanto stabilito ai corrispondenti punti dell'Accordo locale sopra citato. Nello specifico le parti si riconoscono reciprocamente che, indipendentemente dal numero di elementi che hanno determinato l'attribuzione della Sub-fascia di cui sopra, il canone pattuito è stato concordato, con reciproca soddisfazione, mantenendolo all'interno della variabile definita in sede di accordo sindacale.

Il canone sarà/non sarà aggiornato ogni anno, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.

8) REGOLARE PAGAMENTO DEL CANONE - 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.

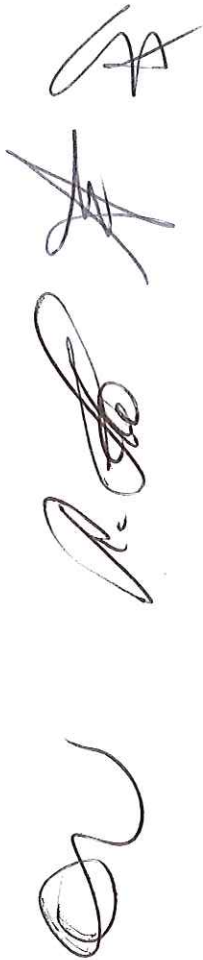
9) ACCESSO ALL'ABITAZIONE - Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

10) CONSEGNA DELL'IMMOBILE - Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli 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 C.C. di quanto segue: ovvero come da allegato Verbale di Consegna.

11) MODIFICHE, INNOVAZIONI E MIGLIORIE - 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.

CONTRATTO TIPO - COMUNE DI TODI- TRANSITORIO

ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge 431/98 e Decreti 30/12/2002 e 10/03/2006 Min. Infrastrutture e Trasporti



12) ESONERO DI RESPONSABILITÀ - 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.

13) DEPOSITO CAUZIONALE - A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di € (euro) pari a 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:

14) ONERI ACCESSORI - Per quanto concerne la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria le parti convengono di provvedere applicando la "Tabella Oneri Accessori" allegato G), al decreto 30 dicembre 2002. 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 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.

15) DIRITTO DI VOTO NELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE - 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, sulla 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 condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

16) IMPIANTI - 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.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, valgono le normative nazionali e locali vigenti.

17) VENDITA DELL'IMMOBILE - Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, previo accordo delle parti.

18) DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI VENDITA - Il locatore concede/o non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

19) SPESE DI REGISTRAZIONE - 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.

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

CONTRATTO TIPO - COMUNE DI TODI- TRANSITORIO

ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge 431/98 e Decreti 30/12/2002 e 10/03/2006 Min. Infrastrutture e Trasporti

pagina n. 3 di 4

The right margin of the document contains several handwritten signatures and initials. From top to bottom, there is a signature that appears to be 'AA', followed by a signature that looks like 'R', then a signature that looks like 'P', and finally a large, stylized signature that looks like 'A' or 'W'.

21) MODIFICHE AL CONTRATTO - Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

22) TRATTAMENTO DATI PERSONALI - Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196).

23) RINVIO A NORME VIGENTI - Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio al decreto 30/12/2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze di cui all'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, al D.M. 10/03/2006, all'Accordo locale sopra citato, alle disposizioni del codice civile, alla legge 27/7/1978 n. 392, alla legge 9/12/1998 n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

24) CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE - Ciascuna delle parti potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo Locale, anche al riguardo della determinazione del canone di locazione, la Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti, scelti fra gli appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo di cui trattasi, sulla base delle designazioni, rispettivamente del locatore e del conduttore; 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. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

25) ALTRE PATTUZIONI: ..

Letto, approvato e sottoscritto

Perugia, 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) durata del contratto, 2) conferma delle esigenze di natura transitoria del locatore, 3) esigenza di natura transitoria del conduttore, 5) destinazione dell'immobile, 6) divieto di sublocazione, 8) regolare pagamento dei canoni, 9) accesso all'abitazione, 10) consegna dell'immobile, 11) modifiche innovazioni e migliorie, 12) esonero di responsabilità, 13) deposito cauzionale, 15) diritto di voto nell'assemblea condominiale, 16) impianti, 20) domicilio del conduttore, 21) modifiche al contratto, 22) trattamento dati personali, 24) conciliazione stragiudiziale e 25) altre pattuizioni.

Il locatore

Il conduttore

NOTE

(1) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. In caso di conduttori cittadini di paesi non aderenti alla Comunità Europea. 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.

(2) La durata minima è di mesi 1 e quella massima di mesi 18

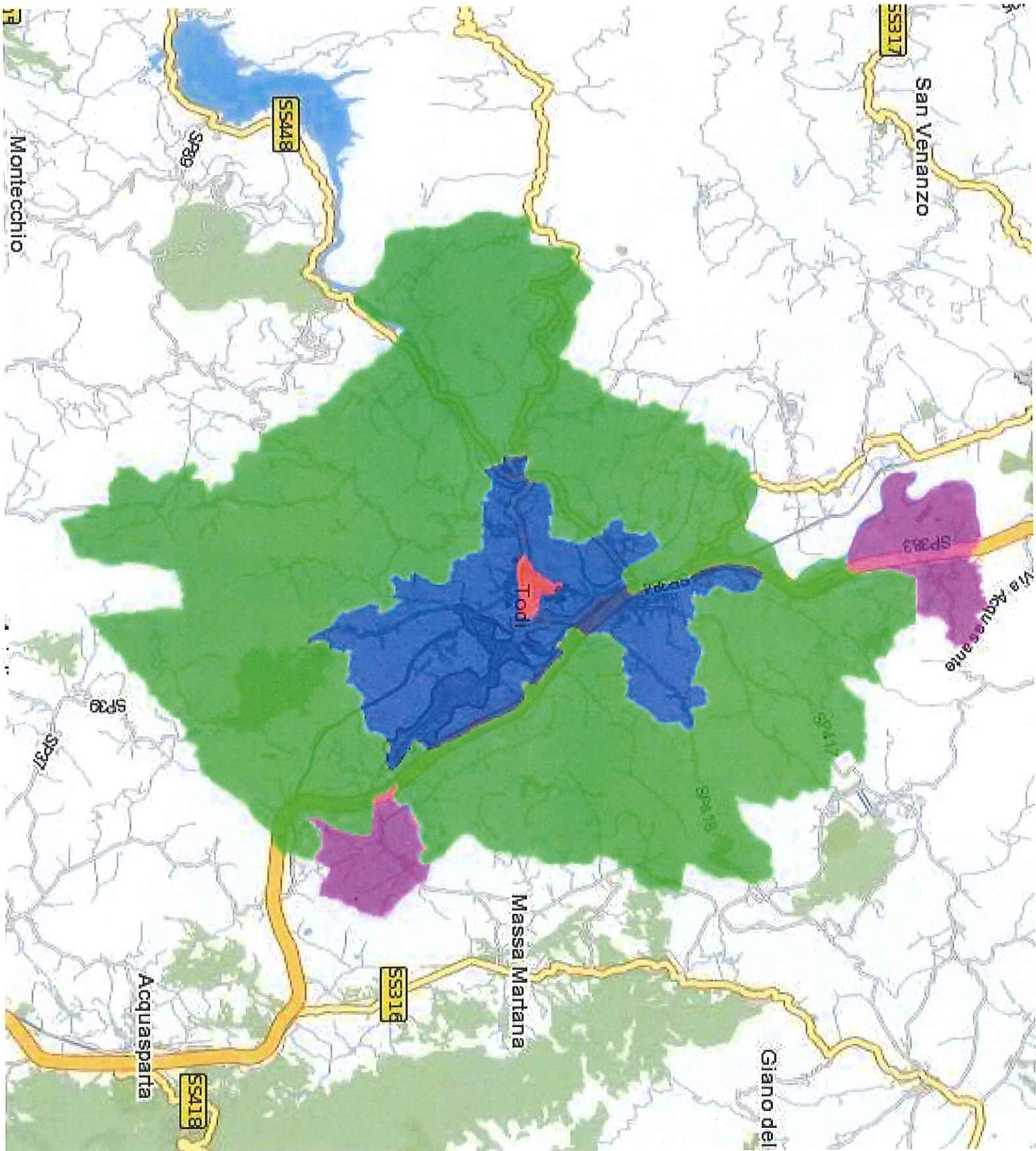
(3) Esigenze di natura transitoria del locatore e del conduttore ammesse sono solo quelle previste al punto 20) dell'Accordo Locale

CONTRATTO TIPO - COMUNE DI TODI- TRANSITORIO

ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge 431/98 e Decreti 30/12/2002 e 10/03/2006 Min. Infrastrutture e Trasporti

pagina n. 4 di 4

ALLEGATO 1)



PLANIMETRIA Todi

R. [Signature] [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]