



12.66.21

ACCORDO TERRITORIALE
DEL COMUNE AMMINISTRATIVO DI OLBIA

In attuazione della Legge 9 Dicembre 1998, n.431
e del Decreto Ministro dei Lavori Pubblici 5 marzo 1999
(Depositato presso il Comune di Olbia il _____ 2000 - Prot.n° _____)

Fra le seguenti organizzazioni della proprietà edilizia, rappresentate da:

CONFEDILIZIA	in persona del presidente provinciale Comm. Francesco Solinas
ASPPI	in persona del segretario provinciale Geom. Nicola Maraldi
UPPI	in persona del presidente provinciale Dott.ssa Elvira Sassu
APPC	in persona del segretario provinciale Geom Nicola Derudas

e le organizzazioni sindacali dell'inquilinato, rappresentate da:

SUNIA	in persona del segretario provinciale Sig. Franco Lupinu
SICET	in persona del segretario provinciale Sig. Salvatore Cuguttu
UNIAT	in persona del segretario provinciale Sig. Giuseppe Macciocu
ANIA	in persona del segretario provinciale Sig. Antonio Serra

si conviene e stipula quanto segue.

1) CONTRATTI AGEVOLATI

(art.2, comma 3, L.431/98 e art.1 d.m.5.3.99)

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

Il territorio del Comune di Olbia, acquisite le informazioni concernenti la delimitazione in 7 microzone catastali (allegato schede descrittive Comune di Olbia), è suddiviso in cinque "zone omogenee", così come definite e delimitate dalle seguenti schede contrassegnate A) e B).

Per ognuna delle cinque zone omogenee come sopra individuate, sono definite delle subfasce d'oscillazione dei canoni come da scheda B)

Le parti stipuleranno i contratti di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (scheda C), recante altresì - come col presente Accordo formalmente si conviene - le possibilità d'aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione ISTAT.

Il canone di locazione d'ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti all'interno della subfascia d'oscillazione di cui alla scheda B) e sulla base degli elementi oggettivi di cui all'allo schema "F".

Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano la Tabella - scheda D).

La superficie convenzionale dell'unità immobiliare sarà calcolata secondo i criteri del dpr 138/98, con una tolleranza che sarà definita contestualmente alla stesura del contratto ed inserita nel modulo di calcolo..

Le parti stabiliscono i seguenti parametri correttivi in relazione alla superficie convenzionale:

- a) per le unità con superficie superiore a mq 100 la metratura massima sarà ridotta del 10% con un limite minimo di 100 mq.
- b) per le unità con superficie superiore a mq 120 la metratura massima sarà ridotta del 15% con un limite minimo di 107 mq.
- c) per le unità con superficie superiore a mq 140 la metratura massima sarà ridotta del 20% con un limite minimo di 118 mq.
- d) per le unità con superficie inferiore a mq. 70 la metratura massima sarà aumentata del 10% con il limite massimo di 70 mq.

Nel caso in cui l'immobile oggetto della locazione è dotato di mobilio il canone definito all'interno dei valori minimi e massimi della subfascia di appartenenza subirà un incremento massimo del 10%.

Per gli immobili di cui all'art.1, comma 2, lett.a), legge 431/98, le subfasce di oscillazione dei canoni di cui al Comune di Olbia o alle zone ove è ubicato l'immobile subirà nei valori minimi e massimi un aumento del 15 per cento, a valere per l'intera durata contrattuale.

2) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI (art.5, comma 1, L.431/98 e art.2 d.m.5.3.99)

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

Al fini dell'art.2, comma 4, D.M. 5.3.99, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le subfasce di oscillazione dei contratti agevolati, per le zone del Comune di Olbia.

Nel caso in cui l'immobile oggetto della locazione è dotato di mobilio adeguato all'uso convenuto il canone definito all'interno dei valori minimi e massimi della subfascia di appartenenza subirà un incremento del 10%.

Per i contratti in epigrafe - per i quali le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima Tabella degli oneri accessori - scheda D) - vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

Fattispecie di esigenze dei proprietari:

- 1) Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:
 - trasferimento temporaneo della sede di lavoro
 - matrimonio dei figli
 - rientro dall'estero
 - destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore
 - destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio

- 2) Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto

Fattispecie di esigenze dei conduttori:

Quando il conduttore ha necessità di abitare l'immobile per motivi di:

- trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro
- separazione o divorzio
- assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica
- acquisto abitazione in cooperativa o presso privati

- 2) Quando il conduttore ha un'esigenza transitoria collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (scheda E)

I contratti tipo di cui ai paragrafi 1) e 2) del presente accordo prevederanno la seguente clausola:
"Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonchè in ordine all'esatta applicazione

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

La commissione avrà sede presso il Comune di Olbia.

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

Osservatorio territoriale

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

- mercato e costo delle locazioni, anche in confronto con altre città
- tendenze e prospettive d'investimento per settori: piccola e media proprietà, Enti, Assicurazioni, grandi imprese
- tendenze delle tipologie costruttive
- evoluzione del mercato delle locazioni con particolare riguardo alla condizione giovanile, agli immigrati, alle giovani coppie, agli anziani
- contratti di locazione e provvedimenti esecutivi di rilascio
- processi di vendita e diemissione del patrimonio

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

All'interno dell'osservatorio si costituirà la "Borsa delle locazioni", organismo composto dagli enti designati dalle associazioni firmatarie del presente accordo.

Diritti sindacali e rappresentanza

- 1) Le parti riconoscono la necessità di definire forme democratiche di rappresentanza sindacale. Fino alla loro costituzione le competenze sono esercitate dalle organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale.

- 2) La disciplina relativa alle rappresentanze sindacali sarà definita con apposito accordo.

Delega contributi sindacali

- 1) Gli accordi integrativi di cui al comma 5 dell'art.1 del Decreto Ministero LL.PP. del 5 marzo 1999, dovranno prevedere forme di riscossione dei contributi sindacali, dovuti dai conduttori alle organizzazioni di rappresentanza, in conformità a specifica delega.

Le organizzazioni firmatarie del presente accordo ritengono utile e si impegnano ad instaurare costanti rapporti fra di loro al fine di individuare validi strumenti migliorativi del presente accordo per meglio garantire e tutelare le parti contraenti il rapporto di locazione, nello spirito di quanto previsto dagli accordi e protocolli nazionali, dalla legge 431/98 e dal Decreto del Ministro Lavori Pubblici 5.3.1999.

Le parti inoltre, considerato il nuovo sistema di contrattazione introdotto dalla legge 431/98 sulle locazioni abitative, concordano la necessità per il futuro di definire un nuovo metodo sulle relazioni fra i rappresentanti della proprietà edilizia e dell'inquilinato, con particolare riguardo alle problematiche condominiali strettamente collegate al rapporto locativo.

Nell'ambito di ognuna delle subfasce delle cinque zone omogenee, ossia entro i suddetti valori minimi e massimi, le parti contraenti concorderanno il relativo canone anche sulla base dei protocolli d'intesa conclusi fra le organizzazioni firmatarie.

Le organizzazioni firmatarie del presente accordo si rendono fin d'ora disponibili ad assistere le parti nelle trattative precontrattuali per la definizione delle condizioni del contratto, ivi compresa la determinazione del canone.

Le associazioni così come sopra rappresentate dichiarano di sottoscrivere il presente accordo in quanto applicativo della normativa di cui alla legge 431/98 ed al D.M. 05.03.99

Il presente Accordo, unitamente agli allegati e schede citati, verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune di Olbia mediante consegna all'Ufficio Protocollo generale.

Letto, confermato, sottoscritto e depositato presso il Comune di Olbia in data _____

Per le associazioni dei proprietari

CONFEDILIZIA Comm. Francesco Solinas
ASPMI Geom. Nicola Maraldi
UPPI Dott.ssa Elvira Sassu
APPC Geom. Nicola Derudas

Per le associazioni sindacali dell'inquilinato

SUNIA Sig. Franco Lupinu
SICET Sig. Salvatore Cuguttu
UNIAT Sig. Giuseppe Macciocu
ANIA Sig. Antonio Serra

SCHEDA A)
IL TERRITORIO DEL COMUNE DI OLBIA, SULLA BASE DELLA DELIMITAZIONE IN 6 MICROZONE CATASTALI VIENE RIPARTITO IN 5 ZONE OMOGENEE:

MICROZONA N.1 - ZONA RESIDENZIALE URBANA E PERIURBANA;
MICROZONA N.2 - ZONA INDUSTRIALE-ARTIGIANALE;
MICROZONA N.3 - ZONA COSTIERA DI PORTO ROTONDO - GOLFO DI MARINELLA;
MICROZONA N.4 - ZONA COSTIERA DI PORTISCO - CUGNANA VERDE;
MICROZONA N.5 - ZONA RURALE, FRAZIONI DI SAN PANTALEO - MURTA MARIA;
MICROZONA N.6 - ZONA RURALE, FRAZIONE DI BERCHIDDEDDU E BORCHI RURALI

LIMITROFI
ZONE OMOGENEE
A - ZONA SEMICENTRALE ESTENSIVA (microzona 1)
B - CENTRO STORICO (microzona 1)
C - PORTO ROTONDO - PORTISCO (microzone 3 - 4)
D - ZONA RURALE SAN PANTALEO - BERCHIDDEDDU (microzone 5 - 6)

E - ZONA INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (microzona 2)

SCHEDA B)

PER OGNUNA DELLE 5 ZONE OMOGENEE INDIVIDUATE SULLA BASE DELL'ALLEGATO A) VENGONO DEFINITE DELLE SUBFASCE DI OSCILLAZIONE SECONDO LA TIPOLOGIA CON VALORI MINIMO E MASSIMO A MQ/ANNUO

(Valori x 1000)

ZONA A - Zona semicentrale estensiva
microzona 1
minimo 35.000/mq
massimo 85.000/mq
ZONA B - Centro storico
microzona 1
minimo 30.000/mq
massimo 75.000/mq
ZONA C - Porto Rotondo / Portisco
microzone 3 - 4
minimo 35.000/mq
massimo 80.000/mq
ZONA D
microzone 4 - 6
minimo 30.000/mq
massimo 50.000/mq
ZONA E - Zona Industriale / Artigianale
microzona 2
minimo 25.000/mq
massimo 55.000/mq

tipologia a) min 45 max 85
tipologia b) min 35 max 75
tipologia a) min 40 max 75
tipologia b) min 30 max 65
tipologia a) min 35 max 60
tipologia a) min 30 max 60
tipologia a min 25 max 55

SCHEDA C)
CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art.2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n.431 e come da Accordo territoriale in data _____

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

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla _____ Sig. _____
(1) _____ seguito _____ denominato/a _____
di _____
conduttore _____
identificatore/a _____
(3) _____
(assisto/a _____ da _____
(2) _____ persona _____
in _____
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, per mq complessivi _____ e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.: indicare quali) _____
non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI

proprietà _____
riscaldamento _____
acqua _____
altre _____

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

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI _____

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA _____

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni.

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni _____ (4) dal _____ al _____
e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni fatta salva la facoltà di disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 431/98. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

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

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

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

4) Considerato che la superficie dell'appartamento non supera _____ metri quadrati, il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito in data _____ è depositato presso il Comune di _____ in data _____ è

convenuto in lire _____/euro _____, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore

ovvero

a mezzo bonifico bancario

ovvero

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

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

5) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove d'importo pari ad una mensilità del canone) costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli art. 5 e 55 Legge 27.7.1978 n. 392.

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

7) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa di cui al presente contratto e d'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 deterioramento 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

di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

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

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

10) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, ivi compresa la restituzione dell'immobile alla data di scadenza, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di lire _____/euro _____

pari a tre mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.

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

ALTRE FORME DI GARANZIA _____

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

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

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

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

12) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle 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.

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

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

oppure

con le seguenti modalità:

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

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

17) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

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

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

20) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n.765).

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

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

23) ALTRE PATTUZIONI

24) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno rinvio al precitato d.m. 5 marzo 1999, alle disposizioni del codice civile, della legge 392/79, della legge 431/98 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Locatore, _____, il _____

Il Conduttore

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

Il Locatore

Il Conduttore

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATO ASSISTENZA

NOTE

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

(2) Assistenza facoltativa

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati dall'atto di denuncia da presentare all'Autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art.12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n.58, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n.191. Nel caso in cui il

conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'Autorità di P.S., ai sensi dell'art.7 del decreto legislativo n.286/1998.

(4) La durata minima è di anni tre.

Nei casi di opzione, cancellare quanto non interessa.

SCHEDA E) CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA

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

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

al/alla _____ Sig. _____
(1) _____ seguito _____ denominato/a _____
conduttore _____ mediante _____
identificato/a _____ da _____
(3) _____
(assistito/a _____ persona _____
(2) _____
in _____
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, per mq
complessivi _____ e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola,
posto macchina in comune o meno, ecc.): indicare
quali _____
non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI

proprietà _____
riscaldamento _____
acqua _____
altre _____

COMUNICAZIONE ex art.8, terzo comma, D.L. 11 luglio 1992, n.333
(convertito dalla L. 8 agosto 1992, n.359)

CODICE FISCALE del locatore _____

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE _____

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI _____

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA _____

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni.
1) Il contratto è stipulato per la durata di mesi _____ (4)
dal _____ al _____

allorché, fatto salvo quanto previsto dal punto 2), cesserà senza bisogno di disdetta alcuna, concordando espressamente le parti che la presente locazione ha natura transitoria.

Il locatore - secondo quanto previsto dall'art.2, comma 2, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 5 marzo 1990 - dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

ovvero _____

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

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

2) Il locatore

ovvero

Il conduttore

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

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

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

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

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

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

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

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

ovvero

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

che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore

ovvero

a mezzo bonifico bancario

ovvero _____

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

7) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone) costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt.5 e 55 Legge 27.7.1978 n.392.

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

9) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa di cui al presente contratto e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deterioramento 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: _____

di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

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

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

12) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, ivi compresa la restituzione dell'immobile alla data di scadenza, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di lire _____/euro _____

pari a tre mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.

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

ALTRE FORME DI GARANZIA _____

13) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione delle "Tabella oneri accessori" allegata all'Accordo territoriale in data _____ depositato presso il Comune di _____ in data _____.

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

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

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

14) 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.

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

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

oppure _____

con le seguenti modalità: _____

17) Il locatore concede/non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli artt. 36 e 39 della legge 27 luglio 1978, n.392.

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

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

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

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

21) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n.765).

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

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

24) ALTRE PATTUZIONI

25) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno rinvio al precitato d.m. 5 marzo 1999, alle disposizioni del codice civile, della legge 392/76, della legge 431/98 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il _____, il _____

Il Locatore

Il Conduttore

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

Il Locatore

Il Conduttore

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

NOTE

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

(2) Assistenza facoltativa

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

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

Nei casi di opzione, cancellare quanto non interessa.

SCHEDA F)

ELEMENTI TIPOLOGICI DELL'IMMOBILE

All'interno di alcune delle cinque zone omogenee vengono individuate fino a due subfasce: per l'individuazione delle due sub fasce si tiene conto dei seguenti elementi.

- | | |
|-----|---|
| 1) | cucina abitabile con finestra |
| 2) | bagno interno completo di tutti i sanitari (con vasca o doccia) |
| 3) | A doppi servizi |
| 4) | sottotetto, soffitta o cantina |
| 5) | terrazzi o balconi |
| 6) | A autorimessa singola o posto auto coperto |
| 7) | posto auto scoperto |
| 8) | A giardino o area verde o corte ad uso esclusivo |
| 9) | ascensore per le unità dal terzo piano fuori terra |
| 10) | A superamento barriere architettoniche |
| 11) | A isolamento termico o doppi vetri (vetro camera) |
| 12) | A impianto a risparmio energetico |
| 13) | impianto di riscaldamento |
| 14) | A impianti o sistemi di antituffo |
| 15) | impianti tecnologici (luce, sollevamento acqua, etc.) |
| 16) | A allacciamento alla rete del gas o bombolone condominiale |
| 17) | giardino o area verde o corte condominiale |
| 18) | appartamento sito in immobile con meno di tre unità immobiliari per piano |

Le parti contraenti individueranno la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella subfascia di competenza sulla base della presenza nell'immobile stesso di almeno 10 (dieci) elementi caratterizzanti, fra i quali tre contraddistinti dalla lettera A per la subfascia superiore, e meno di 10 per la subfascia inferiore.

In caso di assenza di servizi igienici interni all'abitazione, per l'unità immobiliare oggetto del contratto, il canone sarà individuato all'interno di un'oscillazione dal minimo della fascia ed una percentuale del 10 % superiore a tale minimo.

In caso di mancato allacciamento dell'abitazione alla rete fognante o impianto fognario per l'unità immobiliare oggetto del contratto, il canone sarà individuato all'interno di un'oscillazione dal minimo della fascia ed una percentuale del 10 % superiore a tale minimo.

La definizione del canone all'interno della fascia di oscillazione minimo e massimo sarà lasciata alla libera contrattazione delle parti tenendo conto di quanto previsto dall'art. 1 comma 4 del d.m. 5 marzo 1999 e, in particolare, dello stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile.

La corretta definizione dei coefficienti applicativi degli elementi previsti dall'art. 1 comma 4 sopraindicato potrà essere richiesta, come previsto dall'art. 2 comma 2 legge 431/98, alle rispettive associazioni di categoria firmatarie dell'accordo.

SCHEDA D)

TABELLA ONERI ACCESSORI - Ripartizione 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 -

AUTOCALVE

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti principali (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 - L -
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme - C -
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni - L -
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni - C -
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili - L -
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili - C -
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

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 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 - C -

Manutenzione straordinaria della rete di fognatura - L -

Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti - C -

Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere - L -

Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni - C -

Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni - C -

Installazione e sostituzione di serrature - L -

Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati - C -

Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo - L -

Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo - C -

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.

Materiale per le pulizie - C - (90%)

Eventuale alloggio del portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista nel c.c.n.l.) - 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 e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l. - C -

Spese per il conferimento dell'appalto a ditta - L -

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 -

Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti - C -

Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva - C -

Acquisto di bidoni, trespolti e contenitori - L -

Sacchi per la preraccolta dei rifiuti - C -

SGOMBERO NEVE

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

LEGENDA

L = Locatore

C = Conduttore

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

SCHEDA H)

Commissione di Conciliazione e Congruità

Si istituisce una Commissione di Conciliazione e Congruità Extragiudiziarie presso il Comune di Olbia alla quale entrambe le parti contraenti potranno ricorrere per eventuali definizioni contrattuali. In merito alla congruità dei canoni, gli interessati gli interessati vi ricorreranno per ottenere gli sgravi fiscali e per la riduzione dell'ICI, fanno eccezione i contratti sottoscritti con la presenza delle parti firmatarie del presente accordo, la medesima verifica potrà essere richiesta, al fine della concessione dei benefici fiscali, anche dalla amministrazione comunale.

Regolamento della Commissione

La domanda di conciliazione

Il procedimento di conciliazione può essere attivato su richiesta di una delle parti, anche attraverso la propria associazione.

L'istanza, su apposito modulo, deve contenere la generalità delle parti, l'oggetto della controversia, una sommaria descrizione delle ragioni addotte, le domande della parte ed una copia del contratto di locazione in corso, ed ogni altro eventuale documento ritenuto utile, nonché la indicazione dell'Associazione di cui intende avvalersi per l'assistenza nel tentativo di conciliazione e la quale, per lo scopo, dovrà nominare un proprio rappresentante come componente la commissione di Conciliazione.

L'istanza viene depositata presso la segreteria della Commissione.

B) La segreteria

Presso le associazioni interessate è istituita una segreteria per il coordinamento dello svolgimento del procedimento.

La segreteria si occupa della comunicazione alle parti, e alle Associazioni designate per la nomina dei conciliatori, della convocazione della Commissione di conciliazione.

C) procedura di conciliazione

A seguito dell'istanza di conciliazione presentata dalla parte, la segreteria notifica all'altra l'inizio della procedura. Quest'ultima deve far conoscere, entro venti giorni dal ricevimento della comunicazione, la propria disponibilità ad accettare il tentativo di conciliazione e l'Associazione di cui intende avvalersi per l'assistenza.

La prima riunione della Commissione di Conciliazione è convocata dalla segreteria entro i venti giorni successivi.

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

Se il tentativo di conciliazione riesce, è redatto un verbale di conciliazione sottoscritto dalle parti. Del verbale è fornita copia alle parti a cura della segreteria della Commissione.

Gli eventuali oneri fiscali per la registrazione, ove prevista dalle leggi, del verbale di conciliazione sono a carico di ciascuna delle parti in eguale misura.

SCHEDE

- A - MICROZONE
- B - FASCE DI OSCILLAZIONE
- C - CONTRATTO AGEVOLATO
- D - TABELLA ONERI ACCESSORI
- E - CONTRATTO TRANSITORIO
- F - ELEMENTI TIPOLOGICI DELL'IMMOBILE
- H - COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

Sedi e responsabili delle associazioni firmatarie dell'Accordo
(per informazioni e assistenza)

Associazioni dei proprietari

CONFEDILIZIA
Associazione della
Proprietà Edilizia

07100-Sassari via Savona 4
Tel. 079.276.194
Presidente Comm. Francesco Solinas

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

07100 - Sassari Predda Niedda Str 24
Palazzo Aiservice
Tel 079-261.190 Fax 079.262.390 e-mail aspips@tin.it
Segretario Prov. Geom. Nicola Maraldi

U.P.P.I.
Unione Piccoli
Proprietari Immobiliari

A.P.P.C.
Associazione Piccoli
Proprietari Case

Per le associazioni sindacali dell'inquinato

S.U.N.I.A.
Sindacato Unitario Nazionale
Inquilini e Assegnatari

S.I.C.E.T.
Sindacato Inquilini
Casa E Territorio

U.N.I.A.T.
Unione Nazionale Inquilini
e Assegnatari del Territorio

A.N.I.A.
Associazione Nazionale
Assegnatari e Inquilini

07100 - Sassari Via Cavour 65
Telef. 079.231.201
Presidente: Dott.ssa Elvira Sassu

07100 - Sassari Via Renzo Mossa 12
Tel. 079. 298.828
Segretario Prov. Geom. Nicola Derudas

07100- Sassari Via Sorso 117

Tel. 079 241 111
Segretario Prov. Sig. Franco Lupinu

07100 Sassari Via IV Novembre 53
Tel 079 270 420
Segretario Prov. Sig. Salvatore Cuguttu

07100 - Sassari Via Muroli 5
Tel. 079 232.518
Giuseppe Macciocu

07100 - Sassari Via Bogino 26
Tel 079.251.937 0336.4750249
Segretario Prov. Sig. Antonio Serra