

ACCORDO TERRITORIALE DI SONDRIO  
in attuazione della L. 9.12.1998 n° 431 e del D.M. LL.PP. 30.12.2002

Fra le seguenti organizzazioni della proprietà:

- A.P.C. – Confedilizia (Associazione Proprietari Casa) nella persona del presidente provinciale, dott. Vittorio Quadrio;
- U.P.P.I. - Unione Piccoli Proprietari Immobiliari), nella persona del Geom. Luca Cortese;

e i seguenti Sindacati degli inquilini:

- S.U.N.I.A. (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari), nella persona del Segretario provinciale Giacomo Emanuele;
- S.I.C.E.T. (Sindacato Inquilini Casa e Territorio), nella persona del Segretario provinciale Martino Margolfo;
- UNIAT (unione inquilini) nella persona del segretario provinciale Ezio Ferrari
- CONIA, nella persona del delegato provinciale dr.Paolo Roscio

premesso

che in attuazione del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30.12.2002, stante i criteri generali per la realizzazione degli Accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'articolo 5, commi 1,2 e 3, della stessa Legge, si intende promuovere gli accordi annessi,

si conviene e stipula quanto segue:

A. CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO A CANONE AGEVOLATO (ex art. 2 comma 3 L. 431/98, e art. 1 D.M. 30.12.2002)

1. Il presente accordo ha valore nel territorio del **Comune di Sondrio**.
2. Acquisite le informazioni inerenti la delimitazione delle microzone censuarie, il territorio comunale è considerato come un'unica zona omogenea. Non risultano infatti grosse differenze, né in termini di valori di mercato, né di dotazioni infrastrutturali, nel patrimonio immobiliare disponibile per la locazione. E neppure si ravvisa l'opportunità, stante questa sostanziale omogeneità, di distinguere zone di particolare pregio o degrado. Le differenze di valore saranno quindi definite in funzione ai tipi edilizi, come indicato nell'Allegato A, ciò anche per la sostanziale corrispondenza di detti tipologie edilizie catastali alla reale situazione dello stabile in riferimento al territorio comunale di cui trattasi.
3. I valori minimi e massimi di oscillazione del canone di locazione degli immobili, secondo la loro tipologia ed espressi in euro mensili ed annui per mq utile, sono stabiliti nello stesso Allegato A.
4. Il canone di locazione delle singole unità immobiliari è determinato dalle parti private contraenti – assistite, se richiesto, dalle rispettive Organizzazioni sindacali – all'interno delle fasce di oscillazione suddette, e secondo i criteri e le modalità illustrati nell'Allegato B.
5. Nella valutazione dell'unità immobiliare locata, ai sensi dell'art.1, comma 4, DM cit, si dovrà tenere conto, oltre che della tipologia, delle pertinenze e degli spazi comuni, anche dello stato manutentivo, della dotazione di servizi tecnici e di eventuale mobilio.
6. Ai fini della valutazione i mq utili di ciascuna unità immobiliare sono equiparati ai mq di superficie catastale, a norma del DPR 23 marzo 1998, n. 138;  
Superficie alloggio – La superficie cui applicare il canone di locazione unitario come sopra definito è quella prevista dal DPR 138/98..
7. Qualora la superficie di abitazione sia inferiore a 55 mq per i relativi calcoli della superficie, a cui applicare i valori minimi e massimi di riferimento per le diverse tipologie, si potrà applicare una maggiorazione del 10% di detta superficie. Inoltre per gli immobili arredati compiutamente la fascia di

oscillazione di cui alla tipologia di riferimento subirà nei valori minimo e massimo un incremento del 20% a valere per tutta la durata del contratto. Per le superfici di abitazione inferiori a 55 mq, di cui sopra, per immobili arredati, si potrà applicare ai valori minimi e massimi di riferimento per le diverse tipologie, un incremento del 30% anziché del 20% come pure del 30% anziché del 20% per i contratti transitori di cui al punto B. del presente accordo.

8. Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. A), L. 431/98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui al Comune ove è ubicato l'immobile subirà nei valori minimo e massimo un aumento del 20 %, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.
9. Il canone di locazione, come definito dalle parti contraenti in applicazione del presente accordo, è aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione dei prezzi al consumo per operai e impiegati, come accertata dall'ISTAT ex art.1 D.M. LL.PP. 30.12.2002 comma 9, a decorre dal ricevimento della richiesta.
10. Il contratto avrà durata di tre anni e, in mancanza di disdetta per motivi di cui all'art. 2, comma 5, L. 431/98, si rinnoverà automaticamente per altri due anni.
11. In caso di durata superiore, si potranno convenire al massimo le seguenti maggiorazioni:
  - a) durata 5 anni: maggiorazione del 4%, dopo il 4° anno;
  - b) durata 6 anni: maggiorazione del 6%, dopo il 5° anno.
12. In ragione della riconosciuta esigenza di rendere sempre attuale il presente accordo, per la durata dello stesso, anche negli anni futuri si conviene di aumentare i valori della fasce di oscillazione, minimi e massimi, a partire dal secondo anno, rispetto alla data del presente accordo e a valere sui contratti successivi, in ragione dell'inflazione e in misura pari alla metà della variazione dei prezzi al consumo per operai e impiegati, come accertata dall'ISTAT.
13. Le parti private stipuleranno il contratto di locazione esclusivamente avvalendosi del tipo di contratto di cui all' allegato A al DM 30.12.2002, qui riportato in allegato C
14. Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore, essa dovrà attenersi alla tabella di ripartizione annessa al presente accordo (Allegato F), che sarà richiamata e allegata nel tipo di contratto come prevista all'art.4 del D.M 30.12.2002. Resta in ogni caso confermato il riferimento alle leggi vigenti e agli usi locali per quanto ivi non previsto.

**B. CONTRATTO PER USO ABITATIVO TRANSITORIO (ex art. 5, comma 1, L. 431/98; art. 2, DM 30.12.2002)**

Sono stabiliti i seguenti criteri generali per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo con carattere transitorio.

15. Possono stipularsi contratti di natura transitoria per soddisfare, rispettivamente e separatamente, le seguenti esigenze:
  - a) per quanto riguarda il locatore, quando questi abbia necessità di adibire l'immobile locato, entro 18 mesi, ad abitazione propria, dei figli o dei genitori per motivi di:
    - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
    - matrimonio dei figli;
    - separazione o divorzio;
    - rientro dall'estero;
    - vicinanza temporanea a parenti entro il 2° grado bisognosi di assistenza;
    - per ricoveri a tempo determinato di lungo periodo;
    - qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicato nel contratto.
  - b) per quanto riguarda il conduttore, quando abbia analoga necessità per motivi di:
    - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
    - contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;



- assegnazione di alloggio di ERP, o acquisto in cooperativa o da privati di alloggio che si renda disponibile entro 18 mesi;
  - separazione o divorzio;
  - vicinanza temporanea a parenti di 2° grado bisognosi di assistenza;
  - previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
  - ristrutturazione ed esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
  - qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicato nel contratto.
16. L'esigenza transitoria del conduttore deve essere dichiarata nel contratto e documentata in allegato; il verificarsi della stessa deve essere confermato, per mezzo di lettera raccomandata, almeno 30 giorni prima della scadenza del termine stabilito.
17. Il canone di locazione è determinato dalle parti private entro le fasce di oscillazione e con le modalità di cui ai precedenti punti da 3 a 8.
18. La durata dei contratti di natura transitoria non potrà essere inferiore a 1 mese e superiore a 18 mesi.
19. Le parti private stipuleranno il contratto di locazione esclusivamente avvalendosi del tipo di contratto di cui all' allegato C al DM 30.12.2002, qui riportato in allegato D.
20. Per quanto riguarda la ripartizione degli oneri accessori si richiama integralmente quanto stabilito al punto 14.

**C. CONTRATTO DI LOCAZIONE PER STUDENTI UNIVERSITARI (ex art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98; art. 3 DM 30.12.2002)**

21. Data la recente presenza a Sondrio di corsi universitari, vengono approvati i seguenti criteri generali per la stipula dei contratti di locazione per studenti universitari. Nel rispetto del disposto dell'art.3 co.1 viene stabilita la durata di detti contratti da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza salvo disdetta del conduttore, con riferimento al tipo di contratto all'allegato E.
22. Le parti private stipuleranno il contratto di locazione esclusivamente avvalendosi del tipo di contratto di cui all' allegato E al DM 30.12.2002, qui riportato in allegato E.
23. Il canone di locazione è determinato dalle parti private entro le fasce di oscillazione e con le modalità di cui ai precedenti punti da 3 a 8.

**D. AGEVOLAZIONI TRIBUTARIE**

24. Il comune di Sondrio ha deliberato il mese di agosto 1999 con delibera di giunta n. 206 prot. 14927 l'aliquota ICI e la detrazione previste per la prima casa di abitazione ai tipi contratti previsti nel presente accordo seguente al precedente. Si ritiene che il Comune non vari detta impostazione e che anzi intervenga con ulteriori agevolazioni e incentivi in forza del presente accordo e a perfezionamento dello stesso.

**E. RIDUZIONE DEL CONTENZIOSO E ACCERTAMENTO DELLA CONGRUITA' DEL CANONE**

25. Onde ridurre al minimo il contenzioso (legale e non) le Organizzazioni firmatarie, s'impegnano a sviluppare al massimo, unitamente e con il consenso delle parti private contraenti, la fase di contrattazione preventiva, per conseguire quell'equilibrio (economico e normativo) che è necessario per assicurare una corretta e serena applicazione del contratto di locazione in particolare nel rispetto dell'art. 6 .D.M. 30.12.2002.
26. Per favorire un iter adeguato all'accordo di cui trattasi e dare certezza alle agevolazioni ivi contenute e derivanti dalle norme in vigore, le Organizzazioni firmatarie si impegnano ad elaborare un' attestazione per confermare l'agevolazione ICI.

10 3 

F. DURATA DELL'ACCORDO

27. Il presente Accordo è valido fino al rinnovo della Convenzione nazionale e del successivo Decreto Ministeriale, come stabilito all'art. 4, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431.

Alla predetta scadenza e fino alla stipula di un nuovo Accordo o, in caso di mancata stipula, fino all'emanazione del decreto sostitutivo previsto dall'art. 4, comma 3, 1.Cit., continuerà ad applicarsi il presente Accordo che si intende quale rinnovo del precedente.

Per il rinnovo dell'Accordo locale si applicano le procedure previste all'art. 2, 1. Cit.

28. Le parti convengono che esso possa essere oggetto di revisione, aggiornamento o integrazione, anche prima della sua scadenza, nel caso in cui:

- a) il Comune deliberi nuove aliquote ICI per i contratti oggetto dell'accordo stesso;
- b) intervengano variazioni della normativa di riferimento, con particolare riguardo alle agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della L. 431/98;
- c) intervengano rilevanti variazioni nelle condizioni del locale mercato degli affitti.

29. Le Organizzazioni firmatarie provvedono al deposito, presso il Comune, della copia originale del presente Accordo, con tutti gli allegati qui di seguito elencati, che ne costituiscono parte integrante.

Sondrio, 14.05.03

Elenco allegati:

Allegato A: Tipologie catastali e valori minimi e massimi del canone

Allegato B: elementi e modalità per la determinazione del canone

Allegato C: Contratto-tipo per locazioni a canone agevolato (ex art.2, comma 3)

Allegato D: Contratto-tipo per le locazioni di natura transitoria (ex art. 5, comma 1)

Allegato E: contratto tipo universitari

Allegato F: Tavola di ripartizione degli oneri accessori

Dalle Organizzazioni stipulanti e loro delegati:

p. Confedilizia Sondrio

p. Uppi Sondrio

p. Sunia Sondrio

p. Sicut Sondrio

p. Uniat Sondrio

p. Conia Sondrio

*[Handwritten signatures and initials corresponding to the list of organizations]*

*[Large handwritten signature]*

**All. A TIPOLOGIE CATASTALI zona omogenea - VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE**

(espressi in € mensili e annue per metro quadro utile o nel caso di A1, A2 e A3/A4 per fasce superficie)  
 I valori minimi e massimi dei canoni di locazione sono riferiti ai diversi tipi edilizi, come classificati dal Catasto. I valori sotto riportati tengono conto delle locali condizioni di mercato, delle agevolazioni fiscali previste per legge, della vetustà, dello stato manutentivo, delle superfici delle abitazioni e delle pertinenze.

Tipologie catastali Delle abitazioni	Fasce di oscillazione			
	Minimo		Massimo	
	Mese	Anno	Mese	Anno
A7 – di tipo villini Eventuali A11	5,00	60,00	6,00	72,00
A1 – di tipo signorile eventuale A10 residuale Fasce convenzionali fino a 55 mq ex art.7				
Da 0 a 33 mq.	108,90	1.306,80	210,00	2.520,00
Da 33 mq a 44 mq	145,20	1.742,40	288,00	3.456,00
Da 44 mq a 50 mq	165,00	1.980,00	300,00	3.600,00
Da 50 mq. a 55 mq	176,00	2.112,00	312,00	3.744,00
Da 55 mq. a 60 mq.	187,00	2.244,00	324,00	3.888,00
Fasce normali oltre 55mq. :				
da 55 a 65 mq	214,50	2.574,00	336,00	4.032,00
da 65 a 75 mq	220,00	2.640,00	348,00	4.176,00
da 75 a 90 mq	253,00	3.036,00	396,00	4.752,00
da 90 a 115 mq	330,00	3.960,00	456,00	5.472,00
oltre 115	418,00	5.016,00	600,00	7.200,00
A2 – di tipo civile Fasce convenzionali fino a 55 mq ex art.7				
Da 0 a 33 mq.	99,00	1.188,00	175,00	2.100,00
Da 33 mq a 44 mq	132,00	1.584,00	240,00	2.880,00
Da 44 mq a 50 mq	150,00	1.800,00	250,00	3.000,00
Da 50 mq. a 55 mq	160,00	1.920,00	260,00	3.120,00
Da 55 mq. a 60 mq.	170,00	2.040,00	270,00	3.240,00
Fasce normali oltre 55mq. :				
da 55 a 65 mq	195,00	2.340,00	280,00	3.360,00
da 65 a 75 mq	200,00	2.400,00	290,00	3.480,00
da 75 a 90 mq	230,00	2.760,00	330,00	3.960,00
da 90 a 115 mq	300,00	3.600,00	380,00	4.560,00
oltre 115	380,00	4.560,00	500,00	6.000,00
A3/A4 – di tipo economico e popolare Fasce convenzionali fino a 55 mq ex art.7				
Da 0 a 33 mq.	79,20	950,40	157,50	1.890,00
Da 33 mq a 44 mq	105,60	1.267,20	216,00	2.592,00
Da 44 mq a 50 mq	120,00	1.440,00	225,00	2.700,00
Da 50 mq. a 55 mq	128,00	1.536,00	234,00	2.808,00
Da 55 mq. a 60 mq.	136,00	1.632,00	243,00	2.916,00
Fasce normali oltre 55mq. :				
da 55 a 65 mq	156,00	1.872,00	252,00	3.024,00
da 65 a 75 mq	160,00	1.920,00	261,00	3.132,00
da 75 a 90 mq	184,00	2.208,00	297,00	3.564,00
da 90 a 115 mq	240,00	2.880,00	342,00	4.104,00
oltre 115	335,00	4.020,00	450,00	5.400,00
A5/A6 – con riduzione del 10%				

*d. n. 5 [firma]*

ALLEGATO B

ELEMENTI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE  
NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI  
SITUATI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI

Entro ciascuna fascia di oscillazione, individuata secondo il tipo edilizio (cfr.: Allegato A), dovrà essere definito l'effettivo canone di locazione, che potrà attestarsi su valori massimi, minimi o intermedi, secondo la presenza di uno o più elementi oggettivi, come sotto specificati.

Le parti contraenti – assistite, ove richiesto, dalle rispettive Organizzazioni -, individuata la collocazione dell'immobile locando nella fascia di pertinenza, sulla base degli elementi oggettivi che caratterizzano lo stesso immobile e con le modalità specificate, concordano l'importo del canone effettivo, tenendo conto di quanto previsto dall'art. 1, comma 4, DM 30.12.2002, e in particolare dello stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile, nonché della presenza di pertinenze e spazi comuni e della dotazione di servizi tecnici. Per gli immobili situati nelle frazioni del comune di Sondrio, Mossini Triangia Ponchiera S.Anna, si applica una riduzione del 10% sui valori in tabella allegato A a seguito del disagio di percorrenza da e per le frazioni medesime.

A – vetustà	B – stato manutentivo	C – pertinenze
1. Alloggio nuovo o integralmente ristrutturato	4. tinteggiatura esterna da meno di 10 anni	8. cantina o soffitta
2. – di 15 anni	5. coperture con meno di 25 anni	9. autorimessa singola o posto auto coperto
3. 15/40 anni	6. ristrutturazione interna da meno di 10 anni	10. posto auto scoperto
	7. stato di conservazione normale per infissi, serramenti, pavimenti	11. balconi o terrazze
		12. giardino esclusivo

D – servizi	E – spazi comuni
13. cucina abitabile (escluso angolo cottura) con almeno una finestra	21. cortile
14. bagno interno completo di tutti i componenti (tazza, lavabo, vasca o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica	22. verde condominiale
15. 2 bagni, di cui almeno 1 completo	23. spazio attrezzato per attività sportiva o di gioco infantile
16. ascensore (per unità abitative poste al 3° piano o superiore)	
18. impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda con caldaia singola	
19. riscaldamento centralizzato con regolazione autonoma	
20. impianto di condizionamento	

*[Handwritten signature]*

Segue All. B

- a) Sono compresi nell'ambito di applicazione del presente accordo gli alloggi con tipologia catastale da A1 ad A7, compresi residuali A10, dopo la presentazione della domanda di conversione ad uso abitativo, e A11.
- b) Il valore massimo dell'Allegato A si applica agli alloggi che presentano tutti gli elementi seguenti:  
1 o 2, 4, 8, 9 o 10, 11, 13, 16, 18, 19 o 20, 23 o 12 o 22.
- c) Il valore intermedio dell'Allegato A, pari al minimo più metà della differenza con il massimo, si applica agli alloggi che presentano almeno gli elementi seguenti:  
3, 7 e 16.
- d) Il valore minimo dell'Allegato A si applica in presenza di stabili con vetustà superiore ai 40 anni, ovvero ove manchi anche di uno solo dei seguenti elementi essenziali: 7, 14 e 16.
- e) Agli alloggi con tipologia catastale A5 e A6 si applica una riduzione del 10% sui valori minimi/massimi previsti per la tipologia A3.
- f) Agli alloggi con caratteri di antigienità, ovvero privi di servizi igienici interni, si applica il valore minimo, con una ulteriore riduzione del 20%.
- g) Per aversi integrale ristrutturazione occorre sussistano almeno i seguenti elementi:
  - Totale rifacimento impianti (elettrico, termico, idrico).
  - Totale rifacimento pavimenti, serramenti (interni ed esterni), tetto e facciate (compresi balconi, terrazze e ringhiere).
  - Consolidamento delle strutture orizzontali (solette o volte) e verticali (muri portanti), nel caso di immobili antichi o con problemi strutturali.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'd. h. ...', with a small mark to the right.

Allegato C

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA  
TIPO DI CONTRATTO

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

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

.....  
non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.  
TABELLE MILLESIMALI: proprietà ..... riscaldamento ..... acqua .....  
..... altre ..... COMUNICAZIONE ex articolo  
8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare : .....

b) codice fiscale del locatore .....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1  
(Durata)

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

Articolo 2  
(Canone)

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

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno  
nella misura contrattata del ..... , che comunque non può superare il 75% della variazione Istat.

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della  
legge n. 431/1998, è convenuto in euro ..... , importo che il conduttore si obbliga a  
corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario,

ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro .....ciascuna, alle seguenti date ..... (4)

Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del .....che comunque non può superare il 75% della variazione Istat. (6)

### Articolo 3

#### (Deposito cauzionale)

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

Altre forme di garanzia: ..... (4)

### Articolo 4

#### (Oneri accessori)

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

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

### Articolo 5

#### (Spese di bollo e di registrazione)

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

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

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

### Articolo 6

#### (Pagamento, risoluzione e prelazione)

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

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



Articolo 7  
(Uso)

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

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

Articolo 8  
(Recesso del conduttore)

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

Articolo 9  
(Consegna)

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

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

Articolo 10  
(Modifiche e danni)

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

Articolo 11  
(Assemblee)

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

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

Articolo 12  
(Impianti)

The block contains several handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there is a large, stylized signature. In the center, there are initials 'M' and '10'. To the right, there are several more signatures, including one that appears to be 'R' and another that is more cursive. At the bottom right, there is a small number '22'.

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

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

Articolo 13  
(Accesso)

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

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

.....  
..... (4)

Articolo 14  
(Commissione di conciliazione)

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

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

Articolo 15  
(Varie)

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

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

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

Altre clausole: .....

Letto, approvato e sottoscritto

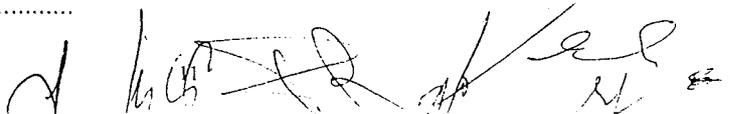
....., li .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

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

Il locatore .....



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

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

Articolo 13  
(Accesso)

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

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

.....  
..... (4)

Articolo 14  
(Commissione di conciliazione)

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

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

Articolo 15  
(Varie)

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

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

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

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

Altre clausole: .....

Letto, approvato e sottoscritto

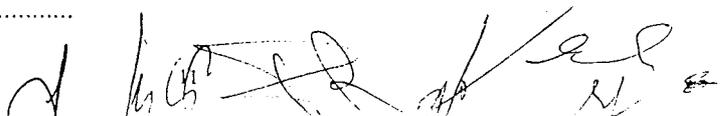
....., li .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

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

Il locatore .....



Il conduttore .....

**NOTE**

- (1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.
- (2) L'assistenza è facoltativa.
- (3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.
- (4) Cancellare la parte che non interessa.
- (5) La durata minima è di anni tre.
- (6) Cancellare la lettera A oppure B.

A In 12  N

Allegato D

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

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

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

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

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

documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti:

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1  
(Durata)

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

Articolo 2  
(Esigenza del locatore) (4)

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

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

d he 13 

rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 3  
(Esigenza del conduttore) (4)

Ai sensi di quanto previsto dall'Accordo tra .....  
.....depositato il ..... presso il Comune di Sondrio, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'unità immobiliare per un periodo non eccedente i ..... mesi per il seguente motivo:  
.....,che documenta allegando al presente contratto  
.....

Articolo 4  
(Canone)

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

B. Il canone di locazione (per le aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con essi confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia) è convenuto in euro ..... , importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero ..... in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....(4).

C. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: ..... (4)  
(6)

Articolo 5  
(Deposito cauzionale)

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

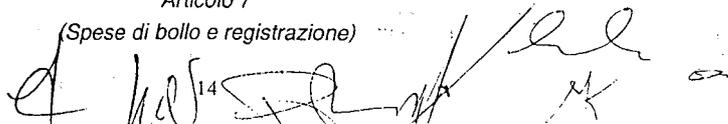
Altre forme di garanzia: .....  
..... (4)

Articolo 6  
(Oneri accessori)

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

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

Articolo 7  
(Spese di bollo e registrazione)



Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.  
Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.  
Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 8  
(Pagamento, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.  
La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione della quale viene/non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 9  
(Uso)

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

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

Articolo 10  
(Recesso del conduttore)

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

Articolo 11

(Consegna)

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

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue:.....

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

Articolo 12  
(Modifiche e danni)

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



possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 13  
(Assemblee)

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

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

Articolo 14  
(Impianti)

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

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

Articolo 15  
(Accesso)

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

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

.....(4)

Articolo 16  
(Commissione di conciliazione)

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

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

Articolo 17  
(Varie)

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

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



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

Altre clausole .....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....

#### NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) Cancellare delle lettere A, B e C le due che non interessano.

(7) massimo tre mensilità.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with dates like '17' and '14'.

Allegato E

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

TIPO DI CONTRATTO

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 2)

Il/La sig./ soc. (1) .....di seguito denominato/ a locatore  
(assistito/ a da (2)..... in persona di ..... ) concede  
in locazione al/ alla sig. (1) .....  
ai sig. ri (1).....  
di seguito denominato/ a/ i conduttore/ i, identificato/ a/ i mediante (3) .....  
(assistito/ a/ i da (2).....in persona di.....), che accetta/ no,  
per sé e aventi causa, l'unità immobiliare posta in ..... via  
.....n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. ....vani, oltre cucina e  
servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola,  
posto macchina in comune o meno, ecc. ) .....  
non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.  
TABELLE MILLESIMALI: proprietà ..... riscaldamento ..... acqua  
..... altre .....  
COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8  
agosto 1992, n. 359:  
a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare.....  
b) codice fiscale del locatore.....  
DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:  
CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1  
(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di ..... mesi (5), dal .....al  
..... Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se  
il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno tre mesi prima della data di scadenza del contratto.

Articolo 2  
(Natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n.  
431/98, tra ..... depositato il ..... presso il Comune di Sondrio, le parti  
concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha  
l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i ..... frequentando il corso di  
studi di ..... presso l'Università di .....

Articolo 3  
(Canone)

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo di cui all'articolo 2 è convenuto in euro  
....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo  
di bonifico bancario, ovvero ..... in n. .... rate eguali anticipate di euro

 18

.....ciascuna, alle seguenti  
date:..... (4)

Articolo 4  
(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/ non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a ..... mensilità del canone (6), 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 reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia: .....  
.....(4)

Articolo 5  
(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato E. Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Articolo 6  
(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 7  
(Pagamento, risoluzione e prelazione)

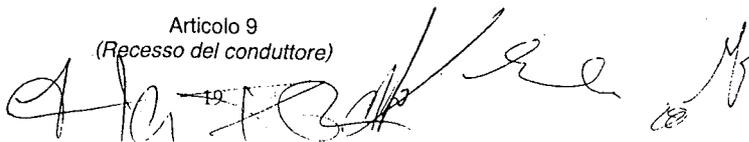
Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo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

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene/non viene (5) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 8  
(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Articolo 9  
(Recesso del conduttore)



Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari ed in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione.

Articolo 10  
(Consegna)

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

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: .....

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

Articolo 11  
(Modifiche e danni)

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

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

Articolo 12  
(Assemblee)

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

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

Articolo 13  
(Impianti)

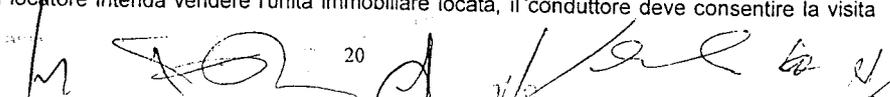
Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale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

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

Articolo 14  
(Accessi)

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

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita

Handwritten signatures and a date stamp '20'.

all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi ovvero con le seguenti modalità:..... (4)

Articolo 15  
(Commissione di conciliazione)

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

Articolo 16  
(Varie)

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

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

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

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole .....

Letto, approvato e sottoscritto .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....

NOTE

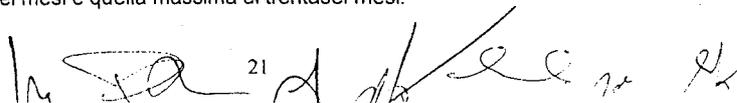
(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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



(6) Massimo tre mensilità.

Allegato F

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	
Ispezioni e collaudi			C

AUTOCLAVE

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

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L		
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		C	
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	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	
Lettura 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	

*A. K. D. 22* *M. D. E.* *M. S.*

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 L  
Acquisti degli estintori L C  
Manutenzione ordinaria C  
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi C

#### IMPIANTO TELEVISIVO

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

#### PARTI COMUNI

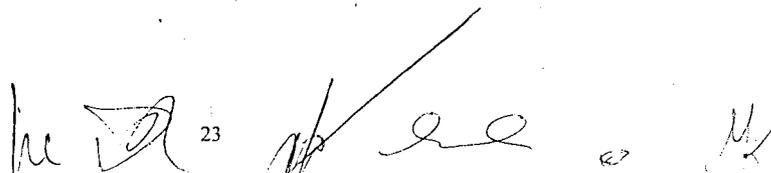
Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico L L  
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico C  
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari L  
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari C  
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura L  
Manutenzione 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. L10% C90%

 23

Materiale per le pulizie			C	
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.		L10%		C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%		C90%	
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.				L
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta		L	C	
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, trespoli 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

