

[Signature]

[Signature]

[Signature]

ACCORDO TERRITORIALE 2019 FRANCAVILLA al MARE

Accordo tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori per la stipula nel territorio comunale dei contratti di locazione concordati *In attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431, del D.M. del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999 e del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 16.01.2017*

Depositato al Comune di Francavilla al Mare il 17/01/2019 prot. n.2033.....

OO SS edilizia

OO SS conduttori

Comune

PREMESSA

Le parti ritengono di procedere alla sottoscrizione di un nuovo Accordo Territoriale per le locazioni a canone concordato nell'ambito del Comune di Francavilla al Mare in attuazione del Decreto Interministeriale del 16/01/2017

Il presente accordo, stipulato ai sensi del DM 16/1/2017(pubblicato su G.U. n.62 del 15-3-2017) sostituisce ad ogni effetto di legge qualunque Accordo precedente

Art. 1- Ambito di applicazione

Il presente Accordo si applica alle locazioni ad uso abitativo riguardanti i contratti agevolati **3+2**, i contratti **transitori ordinari**, i contratti per **studenti universitari**, i contratti **transitori di porzioni C di proprietà**. Esso riguarda immobili situati nel territorio comunale di Francavilla al Mare ed individuati nelle Microzone appresso indicate. Per zone non censite si applica il criterio della vicinanza ad area censita.

Art. 2 – Ruolo ed assistenza dei sindacati

Secondo quanto disposto dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16/01/2017 all'art 2 comma 8, nella redazione dei contratti di locazione sopra individuati, le parti possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà' edilizia e dei conduttori. **Per i contratti non assistiti, le parti dovranno sottoporre il contratto al controllo dei sindacati firmatari il presente Accordo i quali, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali e a cura e con assunzione di responsabilità da parte di almeno una Organizzazione firmataria dell'Accordo, attesteranno la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali di carattere nazionali e locali, per mezzo dell' Attestato di Conformità (decreto (all.1)**

Angela Carpiante

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Devo Schell. May

Franca Villa

[Signature]

[Signature]

Art. 3- Tipo di contratto.

Per i contratti di locazione verranno utilizzati i Contratti Tipo di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16/01/2017 che vengono allegati al presente Accordo (allegati AB-C--4) E' necessario comunque inserire i dati relativi all'immobile (microzona, metratura, numero e tipo di dotazioni , eventuali maggiorazioni e/o diminuzioni di canone, coefficiente di moltiplicazione) in base ai quali si è proceduto al calcolo del canone applicato in contratto.

Art.4- Superficie convenzionale

La superficie convenzionale dell'alloggio, sulla base della quale viene determinato il canone di locazione, è dato dalla somma dei seguenti elementi:

- L'intera superficie utile come da visura catastale con riferimento al valore minore .
- il 50% della superficie di autorimesse singole
- il 30% della superficie di balconi, terrazze, cantine, e simili
- il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare

Art.5- Determinazione del canone di locazione

Il canone di locazione viene determinato tenendo conto dei vari elementi che verranno di seguito indicati nelle successive Tabelle :

TABELLA A) ZONIZZAZIONE: sono state individuate le seguenti ...4 zone e, per ciascuna zona vengono indicate fasce di oscillazione del canone di locazione degli immobili da locare, comprendenti un valore annuo minimo ed uno massimo a mq.

NUMERO ZONA	MICROZONE	FOGLI CATASTALI	FASCIA MINIMA €/mq	FASCIA INTERMEDIA	FASCIA MASSIMA
1	V.le Alcione- V.le Nettuno- V.le Tosti- via Adriatica	1-2-3-9-11-15- 21	€45,00	60,00	70,00
2	Centro storico , Contrada Villanesi	24 - (3, 9 solo Contrada Villanesi)	32,00	42,00	52,00
3	C.da Cetti- C.da San Giovanni- Caprini- Valle Anzuca- via Paolucci- Quercetti - Quercia Notarocco	5-8-10-14-22 - (11 solo per Caprini)	25,00	35,00	45,00
4	C.da Fontechiaro- C.da Castelvecchio- C.da Piattelli - Ex Canile- Santa Cecilia	4-6-7-12-13-17-18-19-20-23	21,00	31,00	41,00

Repelli
Angelo Carpiuete
De Felice

TABELLA B) ELENCO DOTAZIONI

1	allaccio alla rete urbana di luce, acqua, gas e fognatura
2	autorimessa singola e/o posto auto coperto o scoperto esclusivo
3	cantina o sottotetto
4	terrazza/o balcone
5	Wi Fi e/o ADSL
6	appartamento ubicato in palazzina con meno di 7 appartamenti
7	impianto di riscaldamento autonomo e/o climatizzazione con impianto fisso
8	doppi servizi di cui il secondo con almeno 3 elementi
9	ascensore
10	porta blindata e/o altri sistemi di sicurezza
11	assenza di barriere architettoniche
12	Categoria minima catastale A/3
13	classificazione minima lettera C nell'APE
14	doppi vetri e/o doppi infissi
15	Pavimentazione e/o rivestimenti di pregio nei vani principali tipo cotto, parquet, marmo, stucco veneziano, etc
16	ubicazione ultimo piano, mansarda abitabile o attico
17	impianto TV
18	immobile ultimato negli ultimi 10 anni o ristrutturato
19	immobile ubicato a non più di 300 metri da fermata di mezzo pubblico
20	giardino, porticato o cortile ad uso esclusivo
21	isolamento termico
22	impianto risparmio energetico

TABELLA C) APPARTENENZA FASCE

FASCIA MINIMA	da 1 a 6 elementi
FASCIA INTERMEDIA	da 6 a 11 elementi
FASCIA MASSIMA	almeno 12 elementi

TABELLA D) MAGGIORAZIONI E DIMINUZIONI nel calcolo del canone

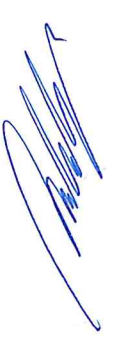
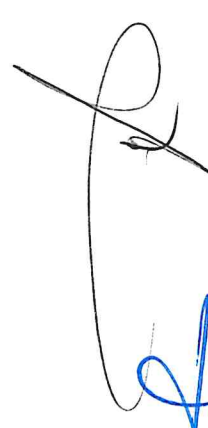
maggiorazione	fino al 15% per immobile pari o inferiore a 50 mq ;
maggiorazione	fino al 15% per arredo;
maggiorazione	fino al 5% senza deposito cauzionale
maggiorazione	fino al 10% per immobili con classe energetica A
maggiorazione	fino al 5% per durata superiore
maggiorazione	del 20% per contratti di durata transitoria
Diminuzione	del 15% per immobili pari o superiori a 100 mq

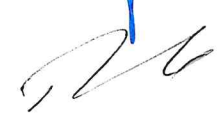










Diminuzione del 15% per immobili privi di ascensore con più di tre piani


Diminuzione del 5% in presenza di garante o fideiussione


 Art. 6-Contratti agevolati dell'allegato A

Tali contratti prevedono una durata temporale minima di 3 anni con possibilità di proroga per altri due per una durata complessiva di anni 5. Per accordo delle parti può essere prevista una durata superiore e ciò comporta la possibilità di maggiorazione del canone del 5%.

 Art.7- Contratti transitori dell'allegato B

I contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n.431, hanno durata non superiore a diciotto mesi.

 Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari o dei conduttori per fattispecie – con particolare riferimento a quelle derivanti da mobilità lavorativa e connesse allo studio, all'apprendistato e alla formazione professionale, all'aggiornamento ed alla ricerca di soluzioni occupazionali.

 I canoni di locazione dei contratti di natura transitoria relativi ad immobili ricadenti nel Comune di Francavilla al Mare avente un numero di abitanti superiore ai 10.000 (diecimila), come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le aree omogenee, come individuate nel presente Accordo Territoriale con la possibilità di aumento del 10%. I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

Le ESIGENZE PARTICOLARI DEL LOCATORE in presenza delle quali è possibile stipulare un contratto ad uso transitorio, sono le seguenti:

- quando il locatore ha l'esigenza di adibire, entro 18 mesi, l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro dall'estero;
- destinazione dell'abitazione 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, 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;



  
Angela Carpiuete

Le ESIGENZE PARTICOLARI DEL CONDUTTORE sono le seguenti:

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
- trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- necessità di cura o assistenza a familiari in un comune diverso da quello di residenza e non confinante con lo stesso;
- acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;
- ristrutturazione od esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la casa di abitazione del conduttore;
- campagna elettorale.
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo, data prefissata ed espressamente indicato in contratto.

Per la stipula dei contratti transitori di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti. In applicazione dell'art.2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dal presente Accordo, difficilmente documentabili sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, che attestano il supporto fornito, di cui si da atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

Art.8- Locazione parziale di immobile per uso transitorio allegato 4 D.M. 16/01/17

Le parti convengono sulla possibilità di locare porzioni di alloggio a persone che risiedano temporaneamente nel territorio di Francavilla al Mare e che rientrano nella fattispecie del contratto di natura transitoria alle seguenti condizioni:

- siano definiti in modo preciso la/e camera/e che si affittano e gli spazi comuni
- siano quantificate forfettariamente le spese ripetibili e le utenze;

Il canone sarà calcolato secondo i parametri dell'accordo territoriale considerando al 100% i metri quadrati di utilizzo esclusivo e al 50% quelli condivisi, escludendo ogni maggiorazione per i mq, anche in relazione all'arredamento.

La locazione parziale può essere stipulata in presenza dei parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come da tabella allegata.

Tabella di adeguatezza degli spazi

2 componenti complessivi	Cucina e servizio igienico condiviso e due vani di almeno 10 mq ciascuno
3 o 4 componenti complessivi	Cucina e servizio igienico condiviso e almeno tre vani di almeno 10 mq ciascuno
5 o più componenti complessivi	Cucina e due servizi igienici condivisi e almeno tre vani di almeno 10 mq ciascuno

Dele Scher

le

Roberto

DA

Angelo

Angelo Carpieto

Roberto

F. Li

A

Nel caso di locazione a più inquilini, il contratto potrà essere unico o singolo per ciascun conduttore. I contratti potranno avere durata da 3 a 18 mesi, senza possibilità di rinnovo.

Art. 9 – Grandi Proprietà

Per le compagnie assicurative, i fondi immobiliari, le associazioni e le fondazioni di previdenza, gli istituti di credito, gli enti previdenziali pubblici, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà (più di 30 immobili) destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale, i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e per le eventuali aggregazioni di microzone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie degli accordi territoriali .

Tali accordi integrativi prevedono, di norma, speciali condizioni migliorative per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di modificare ed integrare il tipo di contratto.

Art. 10- Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale

Per i contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, transitori e per studenti universitari, sono adottate le "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione" di cui all'Allegato E al D.M. 16 gennaio 2017.

Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato al presente accordo (allegato 4 bis)

Per l'adesione alla procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 5 al presente accordo.

Art. 11- Agevolazioni fiscali

Le agevolazioni fiscali connesse all'utilizzo dei contratti agevolati di cui all'art 1 del presente Accordo sono molteplici e riguardano sia il locatore sia il conduttore. Per la disamina si rinvia all'art. 5 del Decreto 16/01/2017 allegato al presente Accordo. Il Comune si impegna a non concedere sgravi fiscali in mancanza dell'attestato di conformità.

Art.- 12- Aggiornamento del canone

Il canone di locazione può prevedere l'aggiornamento del canone in misura contrattata non superiore al 75% della variazione del costo della vita accertato dall'Istat. Tale possibilità è da escludersi se il locatore sceglie la formula della cedolare secca.

[Handwritten signature]

Art. 13- Ripartizione degli oneri accessori.

In materia di oneri accessori ed alla loro ripartizione si fa riferimento alla Tabella di cui all'Allegato D...del presente Accordo.

Art.14- Durata

Il presente Accordo avrà durata fino a quando non sarà sostituito da altro successivo.

Nella vigenza potranno essere necessari aggiustamenti a causa di sviluppi delle politiche abitative e fiscali nazionali e/o locali , in tal caso si valuterà se procedere con integrazioni e/o emendamenti o ricorrere alla stipula di un nuovo Accordo.

Francavilla al Mare , li 17/01/19

OOSS *[Signature]*
ADERENTE CONF.SAL
[Stamp]

[Signature] **UNIONE INQUILINI**
Fed. Prov. Chieti
Tel. 329.5418018 *[Signature]*

per il Comune.....

Allegati

- all. 1 Attestato di conformità modello unico
- all. A schema contratto agevolato 3+2
- all. B schema contratto transitorio ordinario
- all. 4 contratto transitorio parziale
- all. D tabella Oneri Accessori
- all. E commissione di conciliazione
- all. 2 Modulo richiesta conciliazione
- all. 4 bis Modulo adesione conciliazione
- all.3 Convenzione

[Signature]
CHIETI

UNIONCASA CHIETI
Associazione Proprietari Immobiliari
Via Meng. Basso Cocchia, 24 - 66100 CHIETI
Tel. 3482342289
mail: unioncasachieti@gmail.com

CONFEDILIZIA CHIETI
Associazione Proprietari Edilizia
V.le Abruzzo, 57 66100 Chieti Scalo (Ch)
Tel. 0871-563753 - C.E. 03013040691

[Signature]
CONFABITARE CHIETI
C.F.: 92039680696

FEDER PROPRIETA'
SEGR. REGIONALE
C.SO UMBERTO N. 423
MONTOSILVANO (PE)
085 - 4432679 - 3865354345
[Signature] **AW. ELENA A. ANZOLINI**

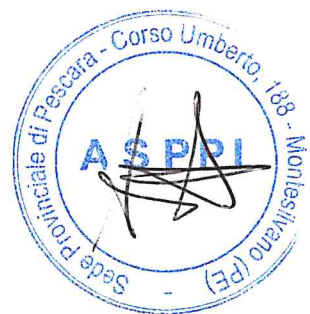
CONSIGLIO NAZIONALE
NATIONALI INQUILINI
ASSOCIATI CONIA
GIUSEPPE PERILLI
338 3960800

ASSOCASA
[Signature] **Angela Carpieta**

UNIAT
[Signature]

U.P.P.I.
Unione Piccoli
Proprietari Immobiliari
66100 CHIETI - Via Cauta, 18

Sonia Chieti
Via Solera 4 Chieti
[Signature]
885-5420206



UNIONE INQUILINI
Fed. Prov. Chieti
Tel. 0872 8418018



UNIONE INQUILINI
Via ...
Tel. 0872-8418018

CONFEDERAZIONE
CHIE TI
C.F. 01200000872

CONFEDERAZIONE
CHIE TI
C.F. 01200000872

CONFEDERAZIONE
CHIE TI
C.F. 01200000872



COMUNE DI FRANCAVILLA AL MARE

Corso Roma, 7- 66023 – Francavilla al mare – (CH)

VERBALE INCONTRO CON LE ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA PER LA DEFINIZIONE DI ACCORDO TERRITORIALE
PER IL COMUNE DI FRANCAVILLA AL MARE

L'anno 2019, il giorno trentuno del mese di gennaio, alle ore 16:00 in Francavilla al Mare presso l'Ufficio Politiche Sociali in Corso Roma, 7 a seguito di convocazione del 25/01/19 inviate a mezzo PEC su PEC ai seguenti soggetti:

- 1) CONFABITARE: Raffaella Mascilli;
- 2) FEDERPROPRIETA': Elena Alberta Anzolin;
- 3) U.P.P.I.: Giuseppe Bucciarelli;
- 4) CONFAPPI: Angelo Carminucci;
- 5) CONFEDILIZIA: Daniela Sebastiani;
- 6) UNIONCASA: Adriana Panara;
- 7) UNIONE INQUILINI: Maria Rosa Nobilio;
- 8) SICET CISL: Primavera Beniamino;
- 9) FEDER.CASA. Ricciuti Smeraldo;
- 10) ASSOCASA: Angela Carpineta;
- 11) CO.N.I.A. (Confederazione nazionale inquilini associati): Giuseppe Perilli;
- 12) UNIAT (Condomini Inquilini): Mazza Antonio;
- 13) SUNIA (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari);
- 14) A.S.P.P.I: Antonio Piscione;

sono presenti i Sigg.ri per le Associazioni di categoria:

- 1) CONFABITARE: Raffaella Mascilli;
- 2) FEDERPROPRIETA': Elena Alberta Anzolin;
- 3) U.P.P.I.: Giuseppe Bucciarelli;
- 4) CONFEDILIZIA: Daniela Sebastiani;
- 5) UNIONCASA: Adriana Panara;
- 6) UNIONE INQUILINI: Maria Rosa Nobilio;
- 7) SICET CISL: Primavera Beniamino;
- 8) FEDER.CASA. Ricciuti Smeraldo;
- 9) ASSOCASA: Angela Carpineta;
- 10) CO.N.I.A. (Confederazione nazionale inquilini associati): Giuseppe Perilli;
- 11) UNIAT (Condomini Inquilini): Mazza Antonio;
- 12) SUNIA (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari): Rocco Piccirelli;
- 13) A.S.P.P.I: Antonio Piscione:

Per l'amministrazione comunale:

- L'Assessore all'Urbanistica Avv. Davide Campli

Partecipano alla riunione, il funzionario dei Servi Sociali, con funzioni di segretario.

L'assessore Campli apre i lavori precisando che si ravvisano alcuni errori materiali nell'accordo già sottoscritto dalle parti come di seguito le parti di comune accordo emendano; le parti rilevano anche la necessità di integrare l'accordo già sottoscritto con la disciplina precipua per le locazioni a studenti universitari.

Le parti si danno atto e approvano di emendare la tabella C) di cui a pag. 3 dell'accordo nel seguente modo: "FASCIA INTERMEDIA DA 7 A 11"; le parti si danno atto e approvano di espungere l'allegato modello denominato Allegato 1) dell'accordo, riportante l'attestazione di conformità, e sostituirlo con l'allegato sub 1 bis.

Le parti si danno atto e approvano di emendare la tabella D) di cui a pag. 3 dell'accordo del 17/01/19 nel seguente modo:

TABELLA D) MAGGIORAZIONI E DIMINUZIONI nel calcolo del canone

maggiorazione	fino al 20% per immobile pari o inferiore a 50 mq ;
maggiorazione	fino al 20% per arredo;
maggiorazione	fino al 5% senza deposito cauzionale
maggiorazione	fino al 10% per immobili con classe energetica A
maggiorazione	fino al 5% per durata superiore
maggiorazione	del 20% per contratti di durata transitoria



- Diminuzione** del 15% per immobili pari o superiori a 100 mq
- Diminuzione** del 15% per immobili privi di ascensore con più di tre piani
- Diminuzione** del 5% in presenza di garante o fideiussione.


Le parti si danno atto e riconfermano, sottoscrivendo il presente verbale, il contenuto dell'accordo del 17/01/19 prot. n. 2033 così come oggi modificato e vi aggiungono l'accordo integrativo riguardante la disciplina precipua per le locazioni a studenti universitari che viene allegato all'accordo del 17/01/19 prot. n. 2033 e rubricato sub lett. C).

Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto dai presenti.

Le parti

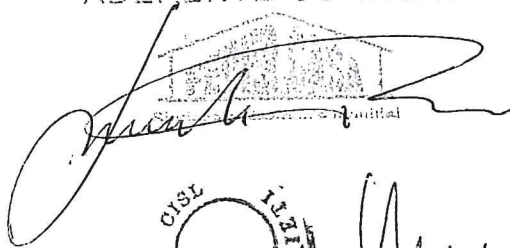


l'Assessore Avv. Davide Campiti

U.P.P.I.
Unione Piccoli
Proprietari Immobiliari
 66100 CHIETI - Via Cautà, 18


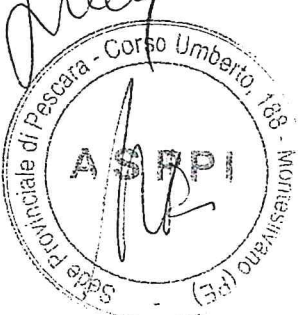
Per 
 Sonia Chieti Segretario
 Via Volturno 4 P.
 66100 Chieti, Rocco Picardi


 CONFABITARE
 CHIETI
 C.P. 02039680696
 INCASACHIETI
 Associazione Proprietari Immobiliari
 Corso Cavour 24 - 66100 CHIETI
 Tel. 3482342289
 incasachieti@gmail.com

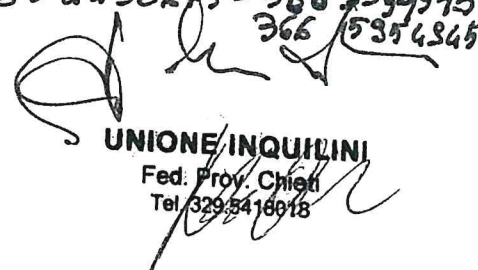
PER CONIA
 COMPTON ASSOCIATI NATI NATI
 INQUILINI ASSOCIATI:
 PERICINO GIUSEPPE
 338 3966800

ADERENTE CONF.SAL




PER ASSOCASA
 ASSOCIAZIONI INQUILINI
 ANGELA CARMINETA
 340-5846363

UNIAT ABRUZZO



CONFEDILIZIA CHIETI
 Associazione Proprietari Edilizia
 V.le Abruzzo, 57 66100 Chieti Scalo (Ch)
 Tel. 0871-563753 C.F. 93013040691

FEDERCASA
 AVV. ELENA ALBERA ANZOLI
 CORSO UMBERTO 423 FROSILUNDO (Ch)
 085 4492679 - 368 5356995
 366 15354845

UNIONE INQUILINI
 Fed. Prov. Chieti
 Tel. 329.5416018

ALLEGATO 1 Bis

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' EX D.M. 16 GENNAIO 2017

Le Organizzazioni, firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di Francavilla al Mare (CH) depositato il 17/01/2019 in persona di.....

Le Organizzazioni, firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di Francavilla al Mare (CH) depositato il 17/01/2019 nelle persone di e

TIPOLOGIA CONTRATTO

LOCATORE/ LOCATORI.....

C.F.....

CONDUTTORE / CONDUTTORI.....

C.F.....

IMMOBILE /PORZIONE di IMMOBILE.....via.....n.....

IDENTIFICATIVI CATASTALI foglio.....part.....sub.....cat.....RC.....

DURATA ...dal.....al.....

REGISTRATO/ IN CORSO DI REGISTRAZIONE.....

.presso l'Agenzia delle Entrate di.....

l'Organizzazione/ Le Organizzazioni

come sopra rappresentata/te, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati e sottoscritti dalle parti in contratto - anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali -

ATTESTA/ ATTESTANO

che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di Francavilla al Mare depositato in data 17/01/2019 prot. n. 2033.

Il dichiarante

può scegliere se servirsi di una sola organizzazione o di due Organizzazioni al costo uguale per entrambe le soluzioni

L'Organizzazione.....

Le Organizzazioni.....

Francavilla al Mare, li.....

LOCAZIONE ABITATIVA PARZIALE DI APPARTAMENTO 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/ai signori

.....
di seguito denominato/i conduttore/i, identificato/i mediante (3) (assistito/i da (2)in persona di.....), che accetta/accettano, per sé/loro aventi causa, la porzione di alloggio all'indirizzo di cui sopra costituita da una camera da letto individuata nella planimetria che controfirmata dalle parti, viene allegata al presente contratto, colorata con il colore rosso, tanto da formarne parte integrante. Il conduttore/i potrà/potranno utilizzare la cucina, nonché tutti gli elettrodomestici presenti, al fine della preparazione dei loro pasti. Potrà/potranno altresì utilizzare il locale igienico, nonché gli spazi comuni, per spazi comuni si intende

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 parziale è regolata dalle seguenti pattuizioni.

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi (5), dal al, inderogabilmente scadrà, senza possibilità di rinnovo.

Potranno le parti, al fine solo di confermare la scadenza della locazione indirizzare l'una all'altra lettera per Raccomandata A.R. o raccomandata a mani che confermi la scadenza della locazione ed il diniego per il rinnovo.

10/09

Mod. 10/09 Angela Casinella

Articolo 2
(natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo Territoriale stipulato ai sensi dell'art. 5, comma 1, della Legge n° 431/98 tra Associazioni degli Inquilini e dei Proprietari, depositato in data..... Presso il Comune di Torino, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria, in quanto il conduttore ha espresso esigenza di abitare la porzione di immobile per un periodo non eccedente quanto convenuto in quanto

Articolo 3
(Canone)

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale di cui al precedente Art. 2, è convenuto in mensili Euro, che il conduttore si obbliga a corrispondere a mani del locatore, ovvero a mezzo di bonifico bancario, in rate mensili uguali, entro e non oltre il quinto giorno di ogni mese, il locatore rilascerà idonea ricevuta.

Articolo 4
(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore una somma di euro pari a una mensilità del canone , imputabile a scelta del locatore, in conto pigioni o per il risarcimento di eventuali danni subiti nel corso della locazione, ivi compresi i danni arrecati agli arredi, la cauzione non sarà produttiva di interessi legali .

Il deposito cauzionale così costituito verrà reso dal locatore al conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali occupati dal conduttore, nonché all'osservanza di ogni obbligazione assunta da quest'ultimo con la firma dell'odierno documento.

Articolo 5
(Oneri accessori)

Le parti si accordano per il rimborso degli oneri accessori e delle utenze, determinando il rimborso in forma forfettaria. Il conduttore verserà al locatore, unitamente alla rata mensile del canone così come determinato all'art. 3 del presente contratto, la somma di Euro 50,00=.

Negli oneri accessori sono espressamente comprese le spese condominiali ripetibili con espresso riferimento alla Tabella oneri accessori (*allegato G Decreto del Ministro della Infrastrutture dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze emanato ai sensi dell'art. IV, Comma 2, della legge n° 431/98*) .

Espressamente le parti concordano che nella somma forfettaria, che il conduttore rimborserà mensilmente al locatore, sotto la dicitura oneri accessori, è compresa anche la quota di riscaldamento per le parti utilizzate dal conduttore medesimo .

E' espressamente escluso l'utilizzo dell'impianto telefonico fisso, qualora in dotazione dell'immobile, con espresso divieto del conduttore di utilizzarlo senza espressa autorizzazione del locatore .

Prof. Angela Caspielo

Articolo 6
(Spese di bollo e registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, nei termini di legge, consegnandone copia al conduttore, dopo la registrazione, quest'ultimo provvederà a rimborsare il locatore della quota di registrazione di sua spettanza, pari al 50% e nella totalità provvederà al rimborso dei bolli.

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)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può 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 almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della richiamata legge n 392/78.

Articolo 8
(Uso)

La porzione di immobile, oggetto del presente contratto, deve essere esclusivamente destinata ad uso di civile abitazione del conduttore, con espresso divieto, anche per brevi periodi, di ospitare altre persone nella stanza o negli spazi di uso comune. E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare o dare in comodato ad altri la stanza a lui assegnata, né potrà fare utilizzare ad altri gli spazi comuni, la cucina in condivisione ed il servizio igienico, pena la risoluzione del contratto .

Trattandosi di coabitazione tra il locatore-proprietario dell'immobile ed il conduttore, quest'ultimo dovrà osservare il patto di coabitazione, che verrà allegato all'odierno contratto, controfirmato dalle parti per l'utilizzo degli spazi comuni, la definizione dei ruoli e dei tempi per la pulizia delle parti comuni, l'utilizzo e la pulizia della cucina in condivisione nonché degli elettrodomestici ivi installati, l'utilizzo, le tempistiche e la pulizia del bagno e di quant'altro si renderà necessario per una corretta convivenza fra le parti .

Articolo 9
(Recesso del conduttore e del locatore)

Il conduttore avrà facoltà di recedere anticipatamente dall'odierno contratto, previo avviso da recapitarsi con lettera raccomandata o con lettera raccomandata a mani, almeno con un anticipo di mesi, rispetto all'effettiva data di rilascio (*indicare il termine di preavviso in conformità della durata del contratto: da 3 a 6 mesi preavviso mesi uno, da 6 a 18 mesi preavviso di mesi due*), sino alla scadenza del rapporto sarà tenuto al pagamento del canone e dell'acconto spese forfettariamente pattuito .

Angelo Carpiuto

R. A.

Il locatore, per gravi motivi, avrà facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione, con un preavviso da formulare con lettera raccomandata A.R. o con lettera raccomandata a mano, non inferiore a giorni rispetto alla prospettata data di rilascio dei locali da parte del conduttore (*indicare i termini di preavviso giorni 30 nel caso di contratto di durata da 3 a 6 mesi o di giorni 60 in caso di durata del contratto da 6 a 18 mesi*). In tal caso il locatore sarà tenuto a restituire la cauzione, se ricevuta e a versare a favore del conduttore a titolo di penale, l'importo pari ad mensilità del canone (*indicare l'importo della penale in relazione alla durata del contratto se da 3 a 6 mesi o da 6 a 18 mesi*).

Alla scadenza del rapporto, sia in caso di recesso di una o dell'altra parte o in caso di scadenza della locazione, il conduttore sarà tenuto a liberare la stanza a lui locata da tutti i suoi beni ed effetti personali, fatta eccezione dei beni ed arredi di proprietà del locatore, restituendola nello stato in cui gli è stata consegnata dal locatore, in buono stato manutentivo. Qualora nell'arredo il locatore abbia consegnato al conduttore biancheria, anch'essa andrà restituita in normale stato d'uso .

Articolo 10
(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'intero appartamento di proprietà del locatore, ed in particolare di aver visitato la stanza, oggetto del presente contratto, che risulta arredata con i seguenti mobili:

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

Dichiara di aver trovato l'appartamento in buono stato ed in particolare dichiara che la stanza e gli arredi in essa contenuti sono di suo gradimento ed in buono stato di manutenzione e si impegna a restituirli nello stato in cui oggi gli vengono consegnati, costituendosi custode con il ritiro delle chiavi della stanza, sino alla sua riconsegna.

Si impegna il conduttore a rispettare le norme del Regolamento dello Stabile, documento che gli viene dato in visione e lettura dal locatore e si impegna altresì ad osservare le eventuali e future delibere dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano arrecare molestia agli altri occupanti dello stabile .

Articolo 11
(Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali oggetto del presente contratto e alla loro destinazione, potrà inserire previa autorizzazione del locatore nella stanza a lui destinata e, qualora sia necessario, piccoli arredi facilmente asportabili che comunque non possano recare pregiudizio o danno al locatore. In tal caso verrà redatto tra il conduttore ed il locatore un elenco separato dei mobili ed arredi di proprietà del primo.

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

Angela Carpi
Roberta
6

Articolo 12
(Assemblee)

Il conduttore non avrà diritto di voto, in luogo del proprietario della porzione di immobile locata, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Non avrà inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Articolo 13
(Impianti)

La porzione di immobile oggetto del presente contratto è dotata o non è dotata di antenna televisiva centralizzata, conseguentemente si obbliga il conduttore a servirsi unicamente dell'impianto relativo, con divieto di installare antenne individuali .

Articolo 14
(Accessi)

Il conduttore dovrà consentire al locatore l'accesso alla porzione di alloggio da lui occupata, ed eventualmente all'amministratore del Condominio e ai loro incaricati ove, motivandola, ne abbiano ragione .

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore dovrà consentire la visita degli spazi da lui occupati, una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:
.....
.....

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 determina 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 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



Abdullah



Ally



Abdullah



6

Allegato 4 bis

MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI
NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE
(D.M. 16/01/2017)

Il/la sottoscritto/a _____,

_c.f. _____ residente in _____
via/piazza

_____ n. ____, sc. ____, int. ____, cap _____,
mail / mail pec

_____, telefono _____, cellulare
_____, conduttore di immobile sito all'indirizzo di
residenza sopra indicato,

ovvero in _____ via/piazza
_____ n. ____, sc. ____, int. ____, cap _____

, con contratto di locazione abitativa di natura: -----

sottoscritto in data ___/___/___/ e registrato in data ___/___/___/ per la
durata di _____anni/mesi con il locatore

Sig./Sig.ra/Soc. _____,
c.f.

_____ residente in
_____ via/piazza

_____ n. ____, sc. ____, int. ____, cap _____,

al canone mensile

di Euro _____

avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolodel contratto
di locazione per questioni inerenti: _____

e fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

—

CHIEDE

alla Organizzazione dei conduttori/Organizzazione della proprietà
_____ quale firmataria dell'Accordo territoriale
sottoscritto ai sensi art.

2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 16/01/2017, depositato in
data __/__/____/

presso il Comune di Francavilla al Mare che, valutata l'ammissibilità della
presente istanza ed indicato il negoziatore, proceda ai successivi adempimenti
previsti dall'art. 3 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione
stragiudiziale allegato E) al citato D.M. 16/01/2017, con accettazione da
parte mia, in caso di formale costituzione della Commissione, di quanto
previsto dagli artt. 6, 7 e 8 del citato Regolamento.

Ai fini della comunicazione al locatore/conduttore della presente istanza si
indica l'indirizzo di cui
alla premessa, ovvero _____

Autorizzo/non autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla mail
pec sopra indicata.

_____ lì _____

Firma _____