

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI ZOCCA

(Firmato il 27. 09. 2016 e depositato il 30. 09. 2016)

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431
E DEL DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI,
DI CONCERTO CON IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE
IN DATA 30.12.2002

Ai sensi di quanto disposto dall'art.2, comma 3 della Legge 431/98 ed in attuazione Decreto Ministeriale 30.12.2002, le seguenti Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative a livello locale:

Organizzazioni degli inquilini

SUNIA, in persona del segretario territoriale – ANTONIETTA MENCARELLI
SIPET, in persona del segretario territoriale – AUGENIA CRILLA
UNAT, in persona del segretario territoriale – Luigi Teller

Organizzazioni dei proprietari

ASPI, in persona del presidente provinciale – FRANCESCO LAMANDINI
_____, in persona del presidente provinciale – _____
_____, in persona del presidente provinciale – _____

Premesso

- 1) Che in attuazione dell'art.2 comma 3 della L.431/98 e del d. m. 30/12/2002 si intende addivenire alla stipula di un accordo territoriale per la definizione del contratto agevolato relativo alle locazioni di immobili ad uso abitativo a canone agevolato; con validità fino a sottoscrizione di un nuovo accordo ed impegno a ritrovarsi a cadenza semestrale.
- 2) Che è istituita presso le associazioni sottoscrittrici il presente accordo la lista dei delegati delle medesime, quali membri per la commissione di conciliazione prevista dal d. m. 30/12/2002. Le medesime si impegnano a redigere il regolamento applicativo della sopra chiamata commissione
- 3) Che i firmatari del presente accordo, convengono:
 - a) sulla necessità del mantenimento dei benefici fiscali, per la durata intera del contratto, relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo,
 - b) sull'importanza della continuità della operatività dello strumento del fondo sociale,
 - c) sulla indispensabilità di un incremento dell'ERP,e si impegnano a dare continuità al perseguimento dei suddetti obiettivi;

convengono e stipulano quanto segue:



CAPO I NORME GENERALI

1. METODO DI CALCOLO DEL CANONE

I canoni a valere per i contratti uso abitativo, uso transitorio e uso transitorio universitario allegati al presente accordo, sono definiti come segue.

Il valore del canone è determinato fra il valore minimo e massimo della subfascia d'oscillazione, in funzione dell'ubicazione dell'alloggio, della sua superficie, dei parametri oggettivi e soggettivi.

2. AREE OMOGENEE

DESCRIZIONE DELLE ZONE OMOGENEE, individuate nel presente accordo per il Comune di **Zocca**, fra le organizzazioni sindacali, in applicazione della legge 431/98 e del DM n. 67 del 05-03-99.

In considerazione dell'omogeneità del territorio urbano e comunale, s'individuano zone omogenee all'interno della città e nel territorio comunale come da pianta allegata al presente accordo come allegato "A" così definite:

Centro abitato di Zocca.

Area suburbana e rurale.

3. SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO

Nei singoli contratti le parti contraenti dichiarano a loro responsabilità la superficie dell'alloggio oggetto della locazione, calcolata ai sensi e per gli effetti del presente accordo.

In tutti i casi di attestazione di cui al punto 3 della premessa, le parti contraenti dovranno dichiarare, sotto la loro responsabilità, la superficie dell'alloggio e gli estremi catastali, utilizzando esclusivamente l'apposito modulo.

La superficie dell'alloggio in mq è data dalla dimensione di calpestio dell'appartamento, al netto delle pertinenze, degli spazi esterni e dei balconi e terrazzi e arrotondata al numero intero¹.

4. TIPOLOGIE DIMENSIONALI

Al fine di facilitare l'individuazione dei valori minimi e massimi delle fasce d'oscillazione, si prendono a riferimento le abitazioni, suddividendole in quattro tipologie dimensionali come segue:

- a) abitazioni fino a 50 mq;
- b) abitazioni da 51 fino a 70 mq;
- c) abitazioni da 71 fino a 90 mq;
- d) abitazioni da 91 mq. e oltre

¹ Esempio: 50,49 mq -> 50 mq - 50,50 mq -> 51 mq

5. PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

Per ogni tipologia dimensionale sono state individuate tre sub-fasce d'oscillazione del canone: minima, media e massima.

Parametri oggettivi:

- Tipologia A/7 (desunta da visura catastale);
- Impianto fisso di condizionamento dell'aria;
- Piano terra, rialzato, 1° piano o superiori con ascensore;
- Cortile con parcheggio riservato all'unità immobiliare locata;
- Autorimessa o box auto, (posto auto per il Centro Storico, come cartografato dal PRG del Comune);
- Cantina o soffitta;
- Doppi servizi;
- Giardino privato e/o condominiale e/o area ortiva (l'area cortiliva non rientra tra i parametri);
- Terrazza o balcone di pertinenza esclusiva.
- Porta blindata o cancello di sicurezza;
- Edificio con certificazione energetica con consumo in classe uguale o inferiore a D;
- Abitazione nuova di massimo 10 anni o ristrutturata completamente da massimo 10 anni, con rifacimento di pavimenti e impianti;
- Allarme interno alloggio o inferriate primo piano o terra.

Le abitazioni che hanno fino a quattro dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia minima.

Le abitazioni con cinque dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia media.

Le abitazioni con almeno sei dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia massima.

La tabella di riferimento dei parametri oggettivi per collocare le abitazioni all'interno delle sub-fasce è la seguente.

Sub-fasce Param. Ogg. per le **altre zone**

Minima	4
Media	5
Massima	6

Parametri soggettivi:

- j) Tipologia dell'alloggio,
- k) altezza di piano dell'abitazione,
- l) stato manutentivo dell'alloggio,
- m) stato manutentivo dell'intero stabile,
- n) livello delle finiture dello stabile,
- o) livello delle finiture dell'alloggio,
- p) superficie dell'alloggio, all'interno della relativa fascia d'appartenenza.

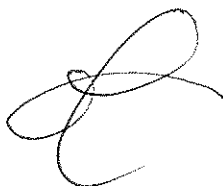


6. DETERMINAZIONE DEL CANONE

Le parti contrattuali, utilizzando i parametri oggettivi di cui al punto 5 del presente accordo, individuano la sub-fascia d'appartenenza dell'abitazione da locare.

All'interno di ciascuna sub-fascia saranno le parti, se del caso con l'assistenza delle organizzazioni sindacali, ove una parte lo richieda, a definire in concreto il canone effettivo, entro il livello massimo corrispondente, tenendo conto dei parametri soggettivi di cui al punto 5.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT. L'adeguamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata, anche a mano.



7. FASCE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE MENSILE (valori in euro)

ZOCCA

TABELLE DIMENSIONALI DEGLI ALLOGGI E FASCE DI CANONE MENSILE								
Centro								
fasce d'oscillazione	Fino a 50 mq		Da 51 mq a 70 mq		da 71 mq a 90 mq		oltre 90 mq	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
subfascia minima	200	230	250	280	270	300	300	350
subfascia media	230	260	280	310	300	330	330	380
subfascia massima	260	290	310	340	330	360	360	410

ZOCCA

Suburbana + Rurale								
fasce d'oscillazione	Fino a 50 mq		Da 51 mq a 70 mq		da 71 mq a 90 mq		oltre 90 mq	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
subfascia minima	180	210	230	260	250	280	280	330
subfascia media	210	240	260	290	280	310	310	360
subfascia massima	240	270	290	320	310	340	340	390

Nei casi di particolari condizioni sociali disagiate del Conduttore e/o di particolare condizione o dell'immobile o ambientale, le parti contrattuali hanno la possibilità di ridurre il minimo delle fasce di canone sopra riportate fino al 50%; le condizioni di cui al presente comma dovranno essere convalidate dalle associazioni firmatarie del presente accordo, almeno una per parte scelte a cura dei contraenti.

Le Associazioni firmatarie del presente accordo, si riuniscono annualmente per definire eventuali variazioni dei minimi e dei massimi delle fasce di canone sopra riportate, in relazione all'andamento locale del mercato delle locazioni e dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

8. FATTISPECIE PARTICOLARI DI VARIAZIONE DEL CANONE

Sono individuate le seguenti ipotesi nelle quali il canone determinato come ai punti che precedono potrà essere oggetto di ulteriore variazione in virtù di elementi da specificare espressamente in contratto.

Le percentuali sotto-indicate dovranno essere sommate e poi applicate una volta soltanto sui valori della fascia di riferimento.

IMMOBILI ARREDATI

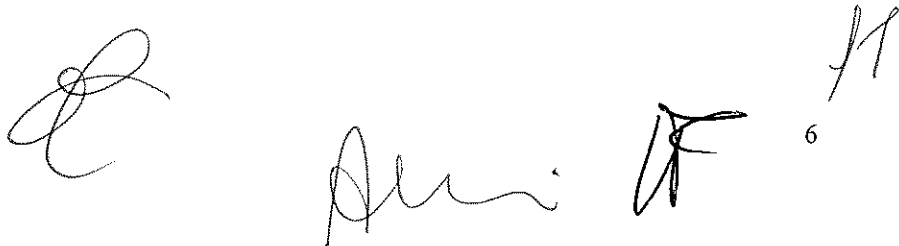
Per gli immobili arredati, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile, subiranno nei valori minimo e massimo un aumento, a valere per l'intera durata contrattuale, calcolato come segue:

- α) completamente arredato fino a un massimo di aumento del 10%. Si definisce completamente arredato l'immobile i cui locali sono tutti dotati di arredo e/o attrezzature. In ogni caso i locali devono essere dotati, di arredo e/o attrezzature in quantità e qualità, da potere essere utilizzati regolarmente, in particolare la dotazione minima è data dall'arredamento completo per CUCINA (con Frigorifero; Piano di cottura; Tavolo, almeno 4 sedie) e CAMERA DA LETTO (Reti, Materasso, Armadio).
- β) Parzialmente arredato fino a un massimo di aumento del 5%. Si definisce parzialmente l'immobile i cui locali non sono dotati tutti di arredo e/o attrezzature.

9. RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI

In relazione alla ripartizione degli oneri accessori fra Locatore e Conduttore le parti stipulanti richiamano e accolgono quanto previsto nell'allegato al D.M. 31.12.2002.

Per quanto ivi non previsto, le parti fanno altresì riferimento e richiamano in ogni caso le norme vigenti, gli usi locali raccolti dalla CCIAA di Modena, nonché le tabelle concordate fra tutte o fra alcune delle organizzazioni stipulanti il presente Accordo.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the middle, and initials on the right.

**CAPO II
NORME SPECIALI**

10. EQUITA' FISCALE

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente i contratti tipo allegati al D.M. 30.12.2002, così come recepiti nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, indicando con precisione tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone, e di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 del capo I del presente accordo.

Le parti si sono date atto, in premessa, dell'importanza delle agevolazioni fiscali conseguenti all'utilizzo del presente accordo e ritenendo necessario evitare che le agevolazioni fiscali possano essere ottenute in presenza di patti solo nominalmente ed apparentemente conformi al presente accordo, ma sostanzialmente difformi, le parti stipulanti convengono sull'opportunità utilizzando un'apposita modulistica, formalizzare la conclusione del contratto, atta a documentare all'Amministrazione Comunale la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare il rispetto sostanziale del presente accordo, rendendosi disponibili ad assistere le parti in tale attività in conformità alle previsioni del protocollo d'intesa allegato.



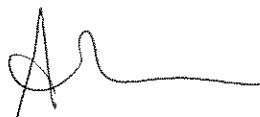
11. CONTRATTI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Il contratto tipo utilizzabile è esclusivamente quello recepito al presente accordo come allegato "1".

I contratti avranno la durata minima di cui al comma 5 dell'art.2, legge n.431/98.

Recesso anticipato del Conduttore

Nei contratti di locazione di cui al presente punto, il recesso anticipato del Conduttore, si intende valido quando questi invia al Locatore lettera raccomandata A. R. con preavviso massimo di sei mesi, assumendone tutte le relative spese dell'imposta di registro.



12. CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

In conformità con le previsioni del D.M. 30.12.2002 la durata della locazione non può essere inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

Si precisa che, la transitorietà del contratto può essere motivata rispettivamente e/o separatamente sia da esigenze del Locatore che del Conduttore. Nel contratto di locazione, si dovrà dichiarare il motivo di transitorietà, del Locatore e/o del Conduttore, individuato all'interno delle seguenti esigenze.

ESIGENZE DI TRANSITORIETA' DEL LOCATORE

Quando il Locatore debba disporre dell'immobile, entro i 60 giorni successivi alla scadenza pattuita nel contratto, per i seguenti motivi:

- A - destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta.
- B - destinarlo all'esercizio dell'attività propria, del coniuge, del figlio o dei parenti entro il secondo grado a seguito del conseguimento di titolo abilitativo al lavoro e/o professione;
- C - destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado, per ragioni di studio o di lavoro, esclusivamente per Locatori residenti in comuni diversi da quello di Zocca;
- D - eseguire interventi nell'unità immobiliare, per i quali ha fatto richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, che siano incompatibili con l'occupazione dell'appartamento;
- E - ogni altra esigenza specifica del Locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata e convalidata dalle associazioni firmatarie del presente accordo, almeno una per parte, scelte a cura dei contraenti.

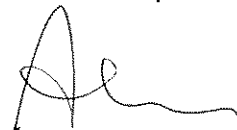
ESIGENZE DI TRANSITORIETA' DEL CONDUTTORE

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

- F - contratto di lavoro a termine o a tempo determinato.
- G - previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
- H - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- I - necessità di cure o di assistenza per sé o a famigliari in luogo diverso dalla propria residenza;
- L - acquisto, o locazione di una abitazione che si renda disponibile entro il periodo di durata del contratto;
- M - esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la sua abitazione;
- N - ogni altra esigenza specifica del Conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata e convalidata dalle associazioni firmatarie del presente accordo, almeno una per parte, scelte a cura dei contraenti.

Il Conduttore non deve avere la residenza nel Comune di Zocca e comuni contermini per i punti F, G, H, I.

Le ragioni di transitorietà del Conduttore dovranno essere specificatamente docu-



mentate. Si precisa, che per la stipula dei contratti di cui sopra è necessaria e sufficiente la sussistenza in capo ad una sola delle parti contraenti di una delle suindicate esigenze.

E' fatto obbligo al Locatore di confermare l'esigenza transitoria con lettera raccomandata A/R da inviarsi entro un termine anteriore alla scadenza pari ad almeno tre mesi, ridotti a quindici giorni per contratti di durata fino a tre mesi.

Il deposito cauzionale non potrà essere superiore all'importo di una mensilità del canone per contratti sino a sei mesi, non superiore a due mensilità per contratti di durata fino a diciotto mesi.

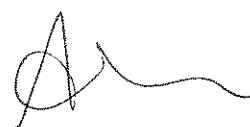
Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo, recepito al presente accordo come allegato "2", indicando con precisione i motivi di transitorietà.

13. GRANDI PROPRIETA'

Per gli enti previdenziali pubblici, le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 30 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi Accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

Tali Accordi integrativi, da stipularsi per zone territoriali da individuarsi dalle associazioni sindacali predette, possono prevedere speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di derogare dalla tabella oneri accessori.

Nella stipula dei contratti di locazione, le parti potranno essere assistite dalle associazioni sindacali da esse prescelte tra quelle che abbiano sottoscritto l'accordo integrativo stesso.



**CAPO III
NORME FINALI**

14. DURATA ED EFFICACIA

Il presente accordo territoriale ha validità fino a sottoscrizione di nuovo accordo.

Il presente accordo potrà formare oggetto di revisione qualora:

- il Comune deliberi nuove aliquote IMU per l'affitto contrattato di cui al presente accordo;
- siano modificate le normative fiscali previste agli articoli 8 e 10, legge 431/98 e delle altre normative attualmente vigenti;
- siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti, (come previsto all'ultimo comma del punto 7 del presente accordo);
- il CIPE individui una modifica dei Comuni considerati ad alta tensione abitativa;
- le parti contraenti lo ritengano comunque necessario o opportuno.

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

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune, unitamente ai seguenti allegati:

A. Pianta delle zone omogenee;

B. Contratto tipo:

"1" Uso abitativo - "2" Uso transitorio ordinario - "3" Uso transitorio universitario

Letto, confermato e sottoscritto in Modena, in data 27 Settembre 2016

Le organizzazioni firmatarie

Le parti stipulanti:

ASPP
SUNIA
UNIAT
SICET

Lamanti -
Alberto Mercuri
Luigi Tolfer
Esposito

Aderiscono al presente accordo

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

TIPO DI CONTRATTO (Allegato 2)

Tipo di contratto così come recepito dall'accordo territoriale per il comune di ZOCCA, stipulato in data

27.-09- 2016

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

Il/La sig./soc. (1) nato/a a.....(PR) il
.....residente a.....(PR) via.....CF.....
di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (2)..... in persona di)
concede in locazione al/ alla sig. (1) nato/a a.....(PR)
il residente a..... (PR) via.....
CF..... 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 dimesi (5), dal al, allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

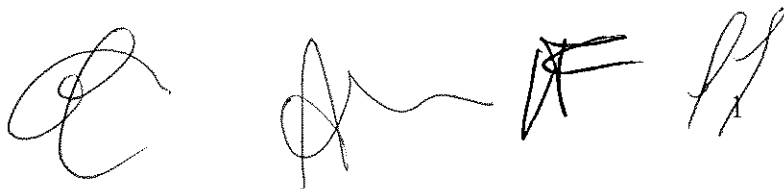
Articolo 2 (Esigenza del locatore) (4)

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 le Organizzazioni sindacali della proprietà Edilizia e degli Inquilini, firmato il 27 . 09 . 2016 e depositato il 30. 09 . 2016 presso il Comune di Zocca, 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 riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 3 (Esigenza del conduttore) (4)

Ai sensi di quanto previsto dall'Accordo tra le Organizzazioni sindacali della proprietà Edilizia e degli Inquilini, firmato il 27. 09. 2016 e depositato il 30. 09. 2016 presso il Comune di Zocca, 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 conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. rate eguali anticipate di eurociascuna, 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. Le spese per le copie aggiuntive oltre la 2° sono a carico della parte richiedente. 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. Il Locatore concede/non concede il diritto di prelazione al Conduttore in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 9 (Uso)

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

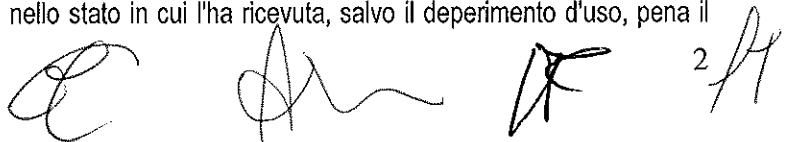
Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della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

Articolo 10 (Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto, come previsto dall'articolo 11 (Recesso del Conduttore) dell'Accordo Territoriale per il Comune di Zocca, 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:

- Condizioni pavimenti
- Condizioni pareti
- Condizioni porte
- Condizioni finestre
- Condizioni sanitari

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: nei limiti previsti dagli usi e costumi locali, delle leggi vigenti e tenendo conto delle necessità delle parti.

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

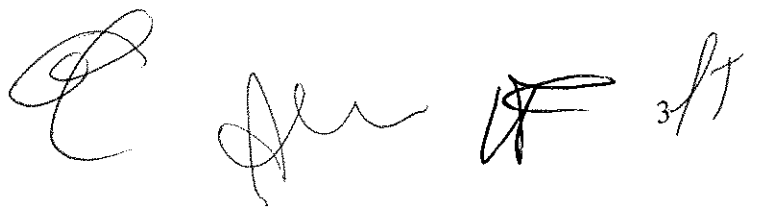
Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

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 :

- Le parti contraenti dichiarano a propria responsabilità che le dimensioni dell'alloggio oggetto della locazione, sono di mq e pertanto si colloca: zona....., tipologia dimensionale....., subfascia.....
- L'immobile è dotato dei seguenti parametri oggettivi:



Tipologia A/7 (desunta da visura catastale)	SI / NO	Impianto fisso di condizionamento dell'aria	SI / NO
Piano terra, rialzato, primo piano o superiori con ascensore	SI / NO	Cortile con parcheggio riservato all'unità immobiliare locata	SI / NO
Autorimessa o box auto (posto auto per il centro)	SI / NO	Cantina e/o soffitta	SI / NO
Doppi servizi	SI / NO	Giardino privato e/o condominiale e/o area ortiva (l'area cortiliva non rientra tra i parametri)	SI / NO
Terrazza o balcone di pertinenza esclusiva	SI / NO	Porta blindata e/o cancello di sicurezza	SI / NO
Edificio con certificazione energetica in classe uguale o inferiore a D	SI / NO	Abitazione nuova di massimo 10 anni o ristrutturata completamente da massimo 10 anni, con rifacimento di pavimenti e impianti.	SI / NO
Impianto allarme interno all'alloggio o inferriate primo piano e/o piano terra	SI / NO		

1. altezza piano dell'abitazione
2. stato manutentivo dell'alloggio
3. stato manutentivo dell'intero stabile.....
4. livello delle finiture dello stabile.....
5. livello delle finiture dell'alloggio.....

l'immobile viene consegnato tinteggiato/non tinteggiato

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.



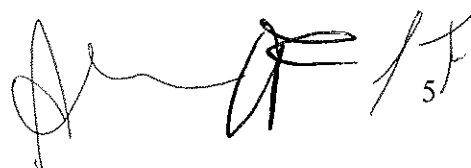

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore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

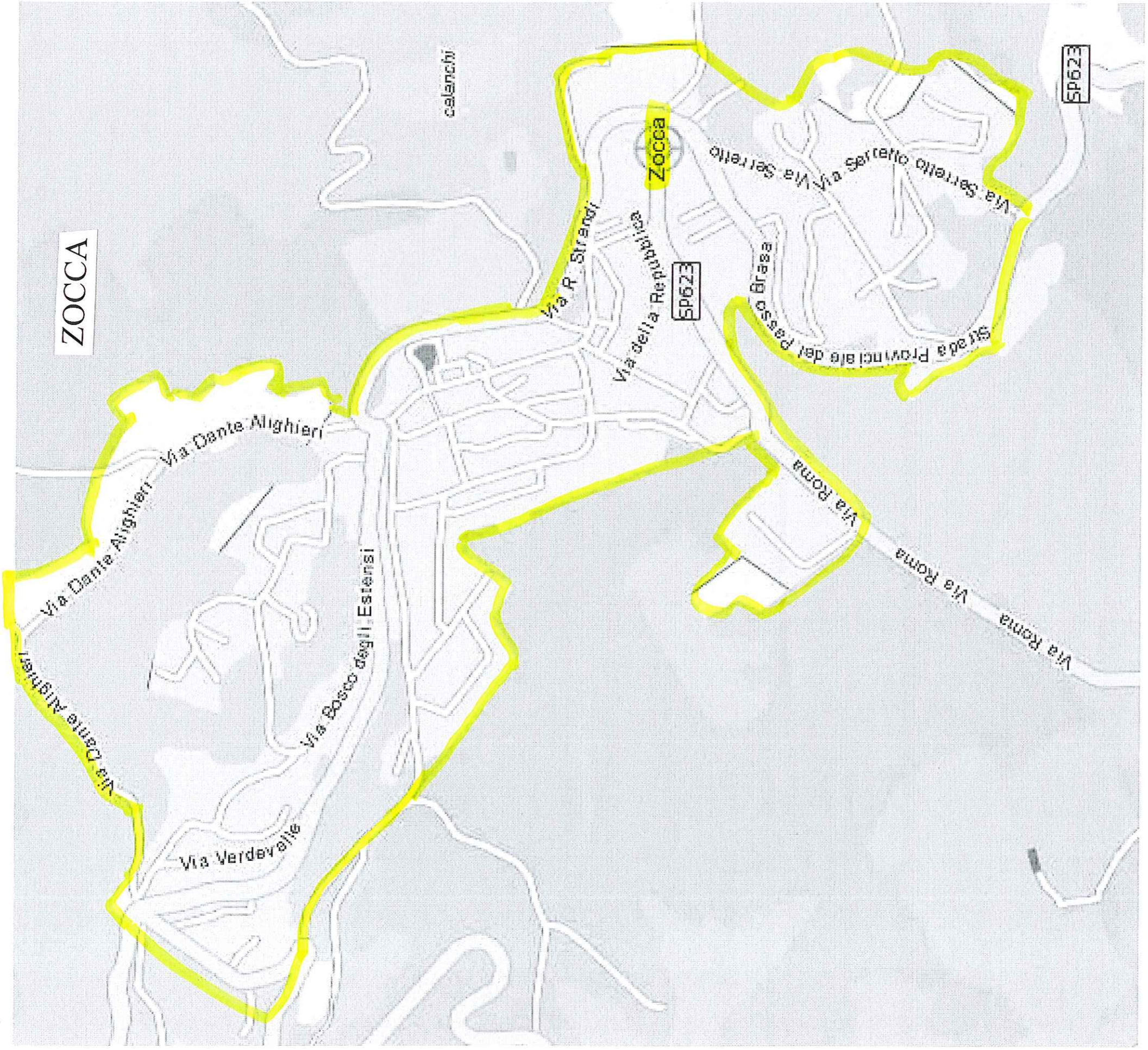
5) La durata minima è di mesi uno e quella massima è di mesi diciotto.

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

(7) Le garanzie di cui all'art. 3, non possono superare la cifra di tre mensilità.



5/5



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Alu

[Handwritten initials]