

# ACCORDO TERRITORIALE

In attuazione della Legge 9 Dicembre 1998 – N.431 e del Decreto  
Ministero dei Lavori Pubblici 5 Marzo 1999

Il giorno tre del mese di Marzo dell'anno 2000 - in Capannori – Piazza Aldo Moro – Sede Comunale  
presso la delegazione del Settore Assetto del Territorio,

fra

l'Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Lucca – Confedilizia – nella persona del Sig.

MAZZAROSA PIETRO

l'Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari della Provincia di Lucca – nella persona del Sig.

FEDERICO ANDREUCCI

l'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari della Provincia di Lucca – nella persona del Sig.

PAOLO BICOCCI

e le rappresentanze sindacali sotto indicate:

1. U.G.L. – ~~ASSOCIATO ANZIANI~~ ANZIANI nella persona del/i Sig. GIANNINI  
~~ALBERTINO - fu fuca~~

2. SUNIA – \_\_\_\_\_ nella persona del/i Sig. ANNAMARIA  
MICARETTI

3. SICET - \_\_\_\_\_ nella persona del/i Sig. ALDO  
CAPELLI

4. UNIAT - \_\_\_\_\_ nella persona del/i Sig. OSVALDO  
GIANNASSI

Si conviene e si stipula quanto segue:

## 1) CONTRATTI AGEVOLATI

(Art. 2-3 L.431/1998 e Art.1 D.M. LL.PP. 5 Marzo 1999)

L'ambito di applicazione del presente accordo relativamente ai contratti in epigrafe è quello amministrativo del Comune di Capannori.

Il suddetto territorio, acquisite le informazioni inerenti la delimitazione delle microzone censuarie, viene suddiviso in zone omogenee come da allegato "A" – raggruppando per omogeneità palese le zone n.2 e n.3.

Per le zone omogenee, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato "B".

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo il "contratto/tipo" come da allegato "C", recante inoltre – come con il presente accordo si conviene – le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione ISTAT.

Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti all'interno della fascia di oscillazione di cui all'allegato "B" e sulla base degli elementi oggettivi di cui all'allegato "F".

Per quanto riguarda invece la ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le Organizzazioni che stipulano il presente accordo approvano la Tabella di cui all'allegato "D".

La superficie utile, indicata in metri quadrati, dell'unità immobiliare è calcolata sulla base di quella "convenzionale" con una tolleranza del 5% in più o in meno.

Per le unità immobiliari che hanno una superficie utile netta inferiore a mq.50 – i valori dei canoni di locazione, nelle varie fasce di oscillazione - di cui all'Allegato "B" - possono essere aumentati del 15%.

Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore ad anni tre(3) la fascia di oscillazione dei canoni di cui all'allegato "B" relativa alla zona ove è ubicato l'immobile subirà nei valori minimo e massimo un aumento del 2% per i contratti della durata di quattro(4) anni, del 4% per i contratti della durata di cinque(5) anni e del 6% per i contratti che prevedono una durata di sei anni ed oltre, a valere per l'intera durata del contratto.

Per gli immobili di cui all'Art. 1.2 – lett. a) – L.431/1998, le fasce di oscillazione dei canoni di cui al Comune o alle zone ove è ubicato l'immobile subirà nei valori minimo e massimo un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente ove ricorrente.

### NORMA TRANSITORIA

Per favorire il rinnovo dei contratti di locazione in corso, considerato che è diffusa nel Comune di Capannori la presenza di canoni di locazione particolarmente modesti si conviene che:

"nel caso in cui il canone di locazione attualmente corrisposto sia inferiore al 50% del canone fissato dalle parti, all'interno delle fasce di oscillazione di cui all' All. B, per il rinnovo del contratto di locazione in corso, il raggiungimento di tale canone si realizzerà in tre anni e così come di seguito indicato:

1° ANNO =	70 % del nuovo canone concordato;
2° ANNO =	85 % del nuovo canone concordato;
3° ANNO =	100 % del nuovo canone concordato.

### 2) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(Art.5, 1, L.431/1998 e Art.2 D.M. LL.PP. 5 Marzo 1999)

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

Ai fini dell'Art.2, 4, D.M. LL.PP. 5 Marzo 1999 – le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuali in epigrafe, sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati, per le zone omogenee del Comune di Capannori.

Per i contratti suddetti – per i quali le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima Tabella degli oneri accessori di cui al sub.1)(allegato "D") – vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

**Fattispecie di esigenze dei proprietari:**

1. Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:
  - trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
  - matrimonio dei figli;
  - rientro dall'estero;
  - destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio; esclusivamente per gli immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
  - destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula delle locazioni, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio.
  
2. Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

**Fattispecie di esigenze dei conduttori:**

- 1) quando il conduttore ha esigenza di:
  - abitazione transitoria per motivi di lavoro;
  - abitazione transitoria per motivi di studio non universitario.
  
- 2) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo il "contratto/tipo" così come all'allegato "E".



## ALLEGATO "B"

### Fasce di oscillazione dei canoni di locazione

#### ZONA 1

Individuata nell'allegato "A" con il n°1 e con il colore celeste comprendente i seguenti numeri di fogli di mappa: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 22 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 39 - 40 - 41 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66

Subfasce	A	B	C	
Valore massimo canone di locazione	£. 11.000	£. 9.000	£. 7.000	al mq./mese
Valore minimo canone di locazione	£. 9.000	£. 7.000	£. 5.000	al mq./mese

#### ZONA 2

Individuata nell'allegato "A" con il n.2 e con il colore giallo ocra, comprendente i seguenti numeri di fogli di mappa: 20 - 21 - 23 - 24 - 25 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 75 - 76 - 77

E

#### ZONA 3

Individuata nell'allegato "A" con il n.3 e con il colore verde chiaro, comprendente i seguenti numeri di fogli di mappa: 74 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90

Subfasce	A	B	C	
Valore massimo canone di locazione	£. 12.000	£. 10.000	£. 8.000	al mq./mese
Valore minimo canone di locazione	£. 10.000	£. 8.000	£. 6.500	al mq./mese

#### ZONA 4

Individuata nell'allegato "A" con il n.4 e con il colore giallo canarino, comprendente i seguenti numeri di fogli di mappa: da 91 a 174

Subfasce	A	B	C	
Valore massimo canone di locazione	£. 10.000	£. 8.000	£. 6.000	al mq./mese
Valore minimo canone di locazione	£. 8.000	£. 6.000	£. 5.000	al mq./mese

ATTENZIONE: PER GLI IMMOBILI CHE HANNO UNA SUPERFICIE UTILE NETTA INFERIORE A MQ. 50 - I VALORI DEI CANONI DI LOCAZIONE - NELLE VARIE FASCE DI OSCILLAZIONE - DI CUI AL PRESENTE ALLEGATO "B" - POSSONO ESSERE AUMENTATI DEL 15%.

*[Handwritten signatures and marks]*

**Allegato C**  
**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**  
ai sensi dell' art.2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431  
e come da Accordo territoriale in data .....

Il/La Sig./Soc.(1).....  
di seguito denominate /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 se e i suoi aventi causa, l' unita immobiliare posta in ..... via.....  
..... n.civico..... piano..... scala..... int..... composta di  
n. .... vani, oltre cucina e servizi, per mq. complessivi..... e dotata altresì dei seguenti elementi accessori  
(cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, (indicare  
quali).....

non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI

proprietà.....

riscaldamento.....

acqua.....

altre.....

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

CODICE FISCALE del locatore.....

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL' UNITA' IMMOBILIARE  
.....

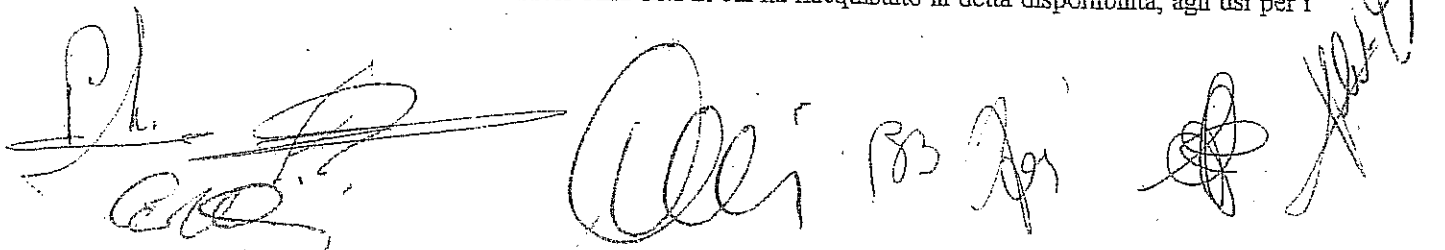
DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI  
.....

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

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni.

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

Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell' alloggio alla prima scadenza e non lo  
adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi per i



quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetta in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

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

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

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

4) Considerato che la superficie dell'appartamento non supera... metri quadrati, il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'accordo territoriale definito in data..... e depositato presso il comune di ..... in data ..... è convenuto in lire.....

...../euro..... che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore

ovvero

a mezzo bonifico bancario

ovvero

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

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

5) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonchè di quant' altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone) costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt.5 e 55 L:27 luglio 1978, n. 392.

6) Il conduttore dovrà consentire di accedere all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonchè ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivando la ragione.

7) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa di cui al presente contratto e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così- di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare al locata nello stato medesimo in cui l' ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condimini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell' immobile, ai sensi dell' art. 1590 C.C., di quanto segue.....

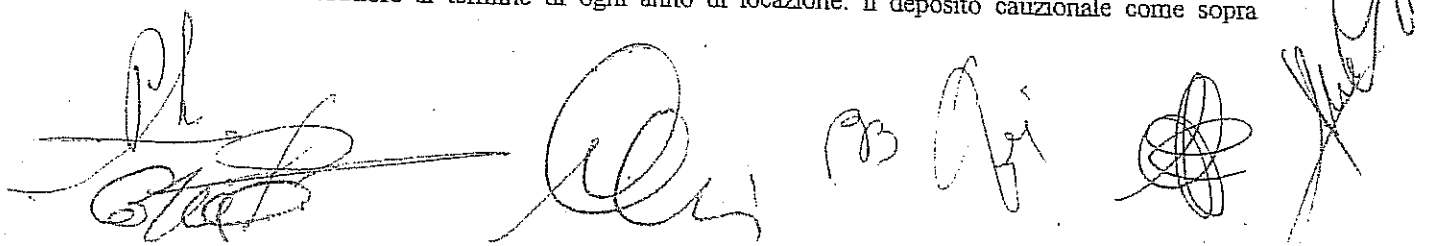
ovvero

di quanto risulta dall' allegato verbale di consegna.

8) Il conduttore non potrà 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.

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

10) A garanzia delle obbligazioni tutte, che assume con il presente contratto, ivi compresa la restituzione dell' immobile alla data di scadenza, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di lire...../euro ..... pari a tre mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale come sopra



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

ALTRE FORME DI GARANZIA

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

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

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

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

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

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento di 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 condòmini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

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

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

oppure

con le seguenti modalità: .....

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

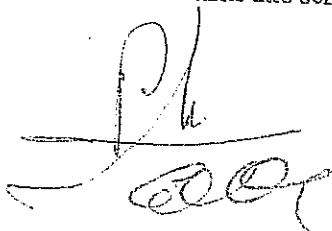
16) Il locatore concede/non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art.40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

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

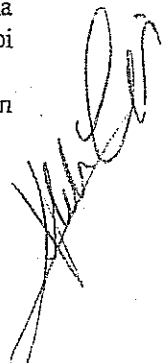
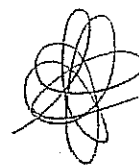
Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

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

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



193



20) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi coi rapporti di locazione ( legge 31 dicembre 1996, n. 675).

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

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

### 23) ALTRE PATTUZIONI

24) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno rinvio al precisato d.m. 5 marzo 1999, alle disposizioni del codice civile, della legge n. 392/78, della legge 431/98 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto

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

il locatore .....

il conduttore.....

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

### NOTE

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

(2) Assistenza facoltativa.

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

(4) La durata minima è di anni tre.

Nei casi di opzione, cancellare quanto non interessa.

The bottom of the page contains several handwritten signatures in black ink. From left to right, there are approximately seven distinct signatures, some appearing to be initials or full names, representing the parties who signed the document.

## ALLEGATO "D"

Tabella oneri accessori concordata tra Confedilizia e SUNIA-SICET-UNIAT - UGL  
Ripartizione fra locatore (L) e conduttore (C)

### Amministrazione

Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali ..... C

### Ascensore

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni ..... C  
 Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti..... L  
 Adeguamento alle nuove disposizioni di Legge..... L  
 Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione..... C  
 Tasse annuali per rinnovo licenza di esercizio..... L  
 Ispezioni e collaudi..... C

### Autoclave

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

### Impianti di illuminazione, di videocitofoni 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 di citofoni e/o videocitofoni..... L  
 Manutenzione ordinaria dei citofoni e/o 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/o 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 contatori..... C  
 Acquisto combustibile, consumo di forza motrice, energia elettrica e acqua... C

*[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]*

### Impianti sportivi

Installazione e manutenzione straordinaria.....	L
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari, et..) .....	C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione – acquisto materiale per la manutenzione ordinaria (es. terra rossa, et...) .....	C

### Impianto antincendio

Installazione e sostituzione dell'impianto.....	L
Acquisto degli estintori.....	L
Manutenzione ordinaria.....	C
Ricarica degli estintori, ispezioni e controlli .....	C

### Impianto televisivo

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

### Parti comuni

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico.....	L
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico .....	C
Manutenzione straordinaria di tetti e/o lastrici solari.....	L
Manutenzione ordinaria dei tetti e/o lastrici solari.....	C
Manutenzione straordinaria della rete fognaria.....	L
Manutenzione ordinaria della rete fognaria (disotturazione dei condotti, pulizia dei pozzetti, et...) .....	C
Sostituzione di marmi, corrimano e 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 inutilizzati.....	C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli indicatori, bidoni, armadietti, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo.....	L
Manutenzione ordinaria di tutte le suddette attrezzature.....	C

### Parti interne all'appartamento locato

Sostituzione integrale di pavimenti o rivestimenti.....	L
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti.....	C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e acqua sanitaria.....	C
Rifacimento di chiavi e serrature.....	C
Tinteggiatura di pareti .....	C
Sostituzione di vetri.....	C
Manutenzione ordinaria di apparecchi , condutture di elettricità.....	C



e cavo 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 Ccnl.....	L10% C90%
Materiale per le pulizie .....	C
Eventuale alloggio del portiere (pari a indennità sostitutiva Ccnl).....	L10% C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola.....	L10% C90%
Manutenzione straordinaria della guardiola.....	L

**Pulizia**

Spese per assunzione dell'addetto.....	L
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi e indennità varie, anche locali, come da Ccnl .....	C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta del settore.....	L
Spese per le pulizie appaltate a ditta del settore .....	C
Materiale per 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 dei rifiuti.....	C
Tassa sui rifiuti o tariffa sostitutiva .....	C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori .....	L
Sacchi per la pre/raccolta dei rifiuti.....	C

**Sgombero neve**

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

**LEGENDA**

L = locatore  
C = conduttore

*Per le voci non indicate nella tabella e quindi non concordate, si rinvia alla normativa di legge vigente, al Codice Civile e agli usi locali.*

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

**Allegato E**  
**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**  
**DI NATURA TRANSITORIA**

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

Il/La Sig./Soc.(1).....  
di seguito denominate /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 sè e i suoi aventi causa, l' unità immobiliare posta in ..... via.....  
.....n.civico ..... piano..... scala..... int ..... composta di n.....vani, oltre  
cucina e servizi, per mq. complessivi..... e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina,  
autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. indicare quali).....

non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

**TABELLE MILLESIMALI**

proprietà.....  
riscaldamento.....  
acqua.....  
altre.....

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

CODICE FISCALE del locatore.....  
ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL' UNITA' IMMOBILIARE

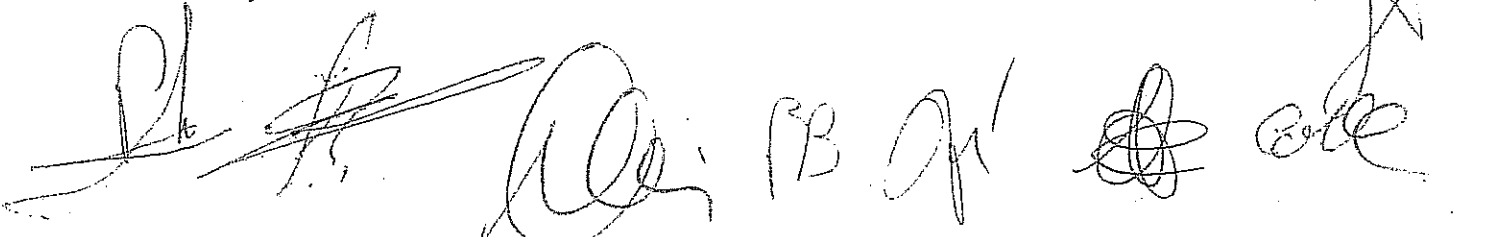
**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI**

**CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuazioni.

1) Il contratto è stipulato per la durata di mesi.....(4) dal..... al ..... e allorchè, fatto salvo  
quanto previsto dal punto 2, comma 2, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 5 marzo 1999 -  
dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

ovvero,



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

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

2) Il locatore

ovvero

Il conduttore

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

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

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

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

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

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

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

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

ovvero

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

che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore

ovvero

a mezzo bonifico bancario

ovvero

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

7) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant' altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n. 392.

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

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

9) Il conduttore dichiara di aver visitato l' unità immobiliare di cui al presente contratto e di averla trovata adatta all' uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l' unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deterioramento d' uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell' assemblea dei condòmini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell' immobile, ai sensi dell' art.1590 del C.C. di quanto segue.....

ovvero

di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

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

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

12) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, ivi compresa la restituzione dell' immobile alla data di scadenza, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di lire...../euro ..... pari a tre mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell' unità immobiliare e dell' osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ALTRE FORME DI GARANZIA

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

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

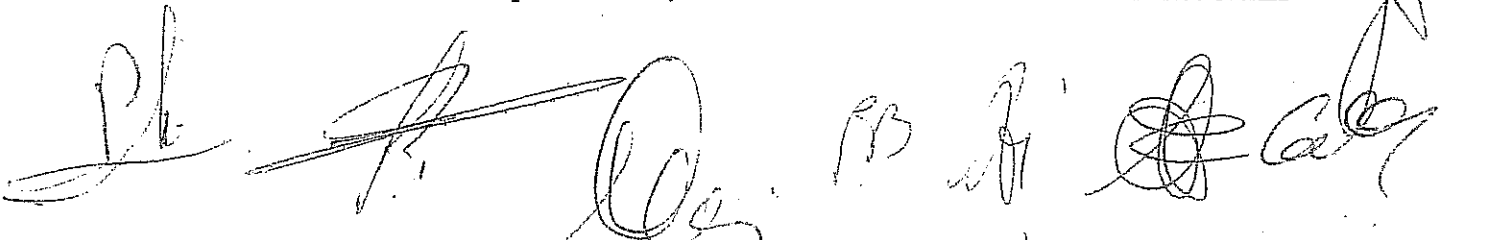
Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha il diritto di ottenere l' indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il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

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

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

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento di 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 condòmini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

15) Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente dell' impianto relativo, restando sin d' ora il locatore - in caso di inosservanza -



autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

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

oppure

con le seguenti modalità: .....

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

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

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

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

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

21) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi coi rapporti di locazione ( legge 31 dicembre 1996, n. 675).

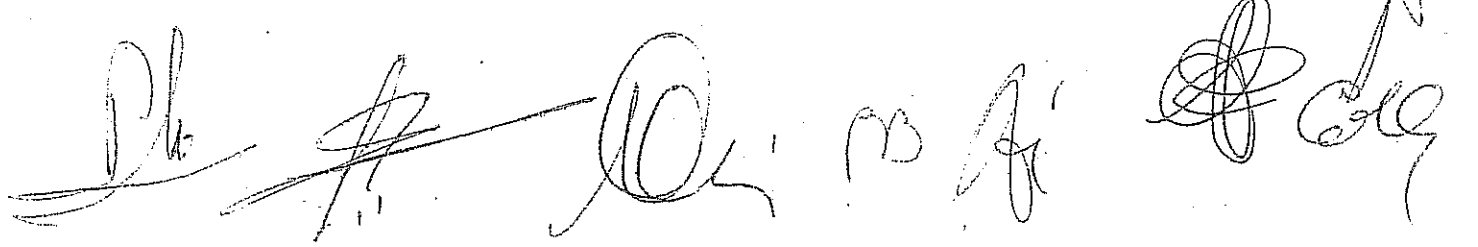
22) La conclusione del presente contratto - fatto salvo l'esercizio del diritto di prelazione ove concesso, non comporta di per sé trasferimento al locatario, con o senza corrispettivo, di quanto locato (art.121, comma 4, lett. f), d. lgs.1° settembre 1993, n.385).

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

24) ALTRE PATTUZIONI

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

25) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno rinvio al precisato d.m. 5 marzo 1999, alle disposizioni del codice civile, della legge n. 392/78, della legge 431/98 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.



Letto, approvato e sottoscritto  
....., li .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

**NOTE**

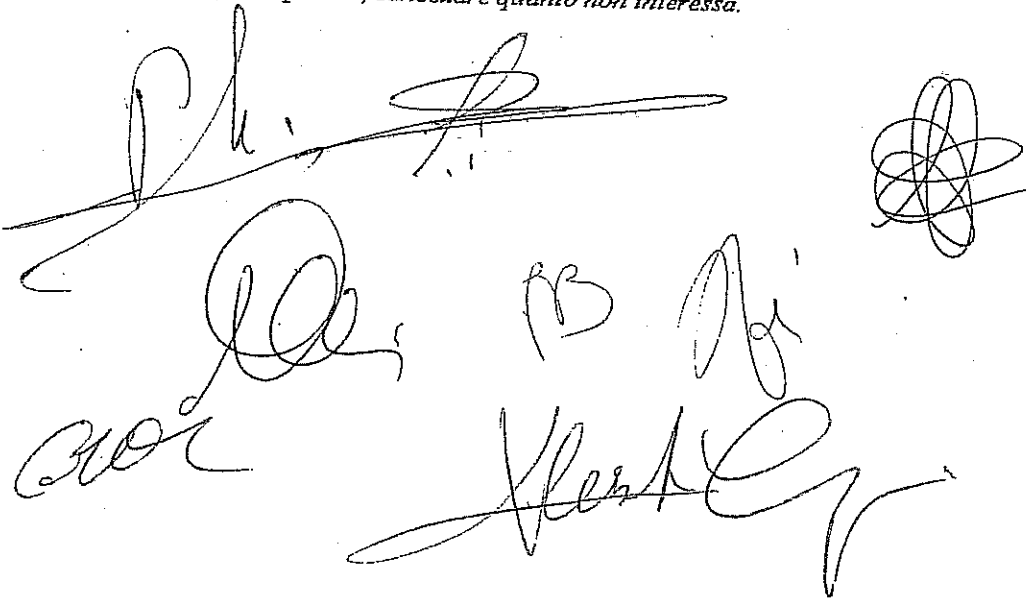
(1) Per le persone fisiche, riportare nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita iva, numero iscrizione Tribunale nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.

(2) Assistenza facoltativa.

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

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

*Nei casi di opzione, cancellare quanto non interessa.*



The image shows several handwritten signatures and initials. At the top left, there is a large signature that appears to be 'P. S.'. To its right is another signature that looks like 'A.'. Below these, there are several other signatures and initials, including 'Q.', 'B.', 'M.', and a large signature that looks like 'K. S.'. There is also a circular stamp or mark on the right side of the page.

## ALLEGATO "F"

### Elementi oggettivi per la determinazione del canone di locazione all'interno della fascia di oscillazione di cui all'Allegato "B"

Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, vengono individuate tre sub/fasce:

1. Sub/fascia "A"
2. Sub/fascia "B"
3. Sub/fascia "C"

le parti contrattuali, assistite a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni sindacali, nella individuazione di tali sub/fasce tengono conto dei seguenti elementi:

1. immobile edificato o ristrutturato negli ultimi dieci anni;
2. appartamento sito in un complesso con meno di n.8 unità abitative;
3. cantina o simile ad uso esclusivo;
4. sottotetto o soffitta praticabile ad uso esclusivo;
5. impianto di acqua corrente;
6. impianto di riscaldamento;
7. impianto di condizionamento;
8. arredamento sufficiente alla vivibilità;
9. doppi servizi;
10. impianto telefonico;
11. impianto citofonico;
12. porta blindata;
13. doppi vetri;
14. ascensore(per le unità oltre il terzo piano);
15. terrazza o balcone ad uso esclusivo;
16. allacciamento alla rete del gas;
17. persiane od avvolgibili;
18. giardino ad uso esclusivo;
19. autorimessa singola o posto/auto coperto;
20. posto auto scoperto;
21. ulteriore/i posto/auto oltre il primo;
22. dotazione di spazi esterni (logge, giardino, corte, terrazzi, et.) superiori al 30% della superficie dell'immobile e comunque con superficie mai inferiore a 20 mq.;
23. impianto sportivo di pertinenza;
24. piscina;

Le parti contrattuali individueranno la collocazione dell'immobile nella sub/fascia "A" quando siano presenti nell'immobile stesso almeno 13 degli elementi sopra indicati; nella sub/fascia "B" quando siano presenti nell'immobile stesso almeno 6 degli elementi sopra indicati.

Sono collocati nella sub/fascia "C" gli immobili che presentino meno di 6 degli elementi tra quelli sopra indicati.

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the top, a circular scribble, and several other initials and signatures below.