



16/12/98

**A) CONTRATTI AGEVOLATI** (art. 2, comma 3, legge 431/98 e art. 1 DM. 5.3.99)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in oggetto è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Ascoli Piceno.

Dipartimento

Dipartimento

Dipartimento

Dipartimento

Dipartimento

Dipartimento

Dipartimento

Dipartimento

1. **Ripartizione del Territorio in Zone Omogenee.** Il territorio del Comune, non avendo ancora approvato un progetto per la revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo – come previsto dal DPR 23 marzo 1998, n. 138 – acquisite le informazioni concernenti la delimitazione delle zone ai fini dell'equo/canone, viene suddiviso in 4 "Zone Omogenee":

- 1) Zona centrale e zone di Pregio;
- 2) Zona semicentrale;
- 3) Zona periferica;
- 4) Zona agricola;

così come definite e delimitate dalla delibera del Comune di Ascoli Piceno n. 395/26846 del 30.10.78 per l'applicazione della legge 392/78 che si allega in copia (Allegato 1 – Planimetrie e stradario).

Si esclude la designazione della Zona di Degradato in quanto i piani di recupero amministrativi o di iniziativa privata hanno – nel tempo decorso – eliminata detta zonizzazione. Pertanto le aree a suo tempo definite tali, andranno considerate parte integrante della Zona – tra quelle sopra elencate – relativamente più prossima per vicinanza ed affinità.

**Fasce di oscillazione dei canoni.** I valori tabulari per la determinazione dei canoni minimi e massimi per le zone suddette viene stabilito così come da Allegato 2, espressi in £.a mq/annue ed in £. a mq/mensili

a) **Valore unitario per collocazione nelle sub-fasce**

Il canone di locazione, di ogni singola unità immobiliare, è determinato dalle parti all'interno della fascia di oscillazione di cui all'Allegato 2 e sulla base degli elementi oggettivi di cui all'Allegato 3.

b) **Superficie convenzionale dell'alloggio**

I metri quadrati utili dell'unità immobiliare sono calcolati sulla base della sua superficie convenzionale (legge n. 392/78).

In merito alla determinazione della superficie convenzionale e delle caratteristiche dell'alloggio, ai fini della determinazione del canone, verrà steso un Verbale di Consegna dell'Immobile tra le parti le quali, sottoscrivendolo in forma congiunta, se ne assumono la totale responsabilità, esonerando le Organizzazioni Sindacali eventualmente intervenute da ogni responsabilità.

2. **Correttivi da applicarsi per la determinazione del canone alla tipologia dell'immobile.**

a) **Alloggi collocati in fabbricati intensivi (condomini composti di oltre 8 alloggi)**

il canone sarà individuato all'interno di una oscillazione della sub/fascia individuata nei valori massimi e minimi **ridotta di un importo pari al 10%;**

b) **Alloggi da considerarsi come villini (categoria A/7):**

il canone sarà individuato all'interno di una oscillazione della sub/fascia individuata nei valori massimi e minimi **umentata di un importo pari al 10%;**

*[Handwritten signatures and initials]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

ANPE s.r.l. Dip. Ascoli Piceno

16/12/99

**c) Vetustà**

Relativamente all'anno di costruzione o di completa ristrutturazione (o restauro, come documentabile da apposita concessione edilizia) si applicheranno i seguenti coefficienti alla sub/fascia individuata nei valori minimi e massimi:

- fino al 1980 una riduzione pari al 30%;
- dal 1981 al 1990 una riduzione pari al 12%;
- dal 1991 in poi nessuna variazione.

Z. Maria F. F. F.

**d) Mobilio**

Per alloggi parzialmente o interamente ammobiliati – di cui si allega l'inventario sottoscritto tra le parti – si può applicare una maggiorazione alla sub/fascia individuata nei valori minimi e massimi in proporzione alla quantità di mobili consegnati e per **un incremento non superiore al 25%;**

**e) Durate contrattuali superiori al minimo previsto di 3 anni**

La sub/fascia individuata nei valori minimi e massimi può essere incrementata nelle seguenti misure:

- Per contratti della durata di 4 + 2 di eventuale proroga un aumento del 2%;
- Per contratti della durata di 5 + 2 di eventuale proroga un aumento del 4%;
- Per contratti della durata di 6 + 2 di eventuale proroga un aumento del 6%.

**f) Carenza di elementi essenziali**

La sub/fascia individuata nei valori minimi e massimi sarà ridotta nelle seguenti misure:

- Assenza di servizi igienici all'interno dell'abitazione una riduzione pari al 10%;
- Mancato allacciamento alla rete fognante una riduzione pari al 7%;
- Mancanza di impianto di riscaldamento mediante elementi fissi in tutti i vani (ad eccezione di ripostigli e similari) una riduzione pari al 10%.

**3. Canoni di locazione controllati**

I canoni di locazione controllati per il territorio comunale di Ascoli Piceno dovranno attenersi nell'ambito delle sub/fasce sopra individuate.

Le parti concorderanno poi il relativo canone tenendo conto di quanto previsto dall'art. 1, comma 4, del D.M. 5 marzo 1999 e, in particolare, dello stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero immobile. Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 2, comma 3, della legge 431/98, le parti potranno valersi esclusivamente del "Contratto tipo locale" convenuto nel presente Accordo, in conformità al modello di cui all'Allegato A, del D.M. 5 marzo 1999, recante – come col presente Accordo formalmente si conviene – le modalità di eventuale aggiornamento del canone, nella misura massima annuale del 75% della variazione istat, con la formula sarà/non sarà aggiornato.

Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano l'allegata Tabella (Allegato B).

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

ANPE: (10/12/99) Villa... (B) CS - 2000

16/12/99

**B) CONTRATTI PER USO TRANSITORIO** (art. 5, comma 1, legge 431/98 e art. 2 D.M. 5.3.99)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in oggetto è costituito dal territorio amministrativo dei Comuni della Provincia di Ascoli Piceno.

Ai fini dell'art.2, comma 4, D.M. 5 marzo 1999, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati, sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati, per le zone del solo Comune di Ascoli Piceno

Per i contratti in oggetto – per i quali le Organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima Tabella degli oneri accessori di cui all'allegato 4 – vengono individuati le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

*Adm. Ascoli Piceno*

*18.01.2000*

Fattispecie di esigenze dei proprietari:

- 1) Quando il proprietario ha esigenza di adibire (entro 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 o di altri componenti dello stesso nucleo familiare contraente;
  - Rientro dall'estero o da altra città di provenienza;
  - Destinazione dell'immobile ad uso proprio o dei figli per ragioni di studio documentabili, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
  - Destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori a seguito di cessazione del rapporto di lavoro – già nota al momento della stipula della locazione – che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;
  - Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata sul contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori:

- 2) Quando il conduttore ha una esigenza transitoria collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata sul contratto, quali ad esempio:
  - Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
  - Contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
  - Assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio, che si rende disponibile entro 18 mesi, dimostrato con regolare compromesso;
  - Iscrizione a corsi di studio o formazione professionale di durata certa e documentabile;
  - Vicinanza momentanea a parenti bisognosi non autosufficienti e documentabile con Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà.

Il locatore od il conduttore, in base al Decreto citato, che abbia necessità di stipulare un contratto transitorio, deve provare la stessa necessità di transitorietà allegando l'apposita documentazione al contratto.

Per le locazioni da stipulare in applicazione all'art. 5, comma 1, della legge 431/98, le parti potranno valersi esclusivamente del "Contratto tipo locale" convenuto nel presente Accordo, in conformità al modello di contratto di cui all'Allegato B, del D.M. 5 marzo 1999.

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signatures]*

16/12/99

**C) CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI** (art. 5, commi 2 e3, legge 431/98 e art. 3 D.M. 5.3.99)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in oggetto è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Ascoli Piceno sede di corsi universitari distaccati, nonché dei Comuni limitrofi.

Le fasce di oscillazione dei canoni di locazione per i contratti sono costituite dalle fasce di oscillazione individuate per le zone o gli interi territori dei Comuni nel precedente paragrafo come da allegati 1), 2) e 3).

- a. Tali importi potranno essere incrementati, sui valori minimi e massimi, in funzione di una durata contrattuale superiore al minimo previsto:
  - Durata da 7 a 12 mesi incremento del + 5%;
  - Durata da 13 a 24 mesi incremento del + 8%;
  - Durata da 25 a 36 mesi incremento del + 10%.
  
- b. Ulteriori incrementi sui medesimi importi sono previsti in rapporto alla vicinanza della zona in cui è collocato l'immobile locato dalla sede degli studi, secondo la seguente graduazione:
  - Immobili del Centro Storico incremento del + 5%;
  - Immobili del Semi/Centro incremento del + 3%;
  - Immobili delle zone periferiche ed agricole nessun incremento.

Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima Tabella di cui all'Allegato 4.

Per le locazioni da stipulare in applicazione all'art. 5, comma 2, della legge 431/98, le parti potranno valersi esclusivamente del "Contratto tipo locale" convenuto nel presente Accordo, in conformità al modello di contratto di cui all'Allegato C, del D.M. 5 marzo 1999.

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di Convenzione nazionale sostitutiva di quella sottoscritta l'8 febbraio 1999 e potrà, di comune intesa fra tutte le organizzazioni stipulanti, formare oggetto di revisione allorché vengano deliberate aliquote ICI specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della L. 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione o quando lo si ritenga necessario.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Vittorio F. F...

Fidel F. F. ...



10/12/99

Allegato 3

Elementi qualificanti per la determinazione del Canone Effettivo

All'interno delle fasce di oscillazione del canale agevolato vengono individuate fino a tre subfasce; per la individuazione delle subfasce si tiene conto dei seguenti elementi qualificanti:

- 1) autorimessa singola;
- 2) posto auto coperto;
- 3) posto auto scoperto;
- 4) bagno interno completo (water, bidè, lavabo, vasca o doccia);
- 5) cucina abitabile con finestra (min. 10 mq.);
- 6) sottotetto, soffitta o cantina;
- 7) terrazza o balcone;
- 8) isolamento termico;
- 9) impianti di risparmio energetico;
- 10) superamento delle barriere architettoniche;
- 11) ascensore (per le unità immobiliari dal 3° piano fuori terra);
- 12) giardino privato;
- 13) ulteriore posto auto, oltre il primo;
- 14) impianto di condizionamento;
- 15) impianto sportivo di pertinenza;
- 16) edificio con portiere;
- 17) doppi servizi;
- 18) impianto antifurto;
- 19) impianti tecnologici (luce, gas, sollevamento, riscaldamento, etc.) a norma di legge.

Tralifeo Vicenza 18.05.2000 - Fabrice Fjoh

Le parti contraenti individueranno la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella subfascia di competenza sulla base della presenza nell'immobile stesso di: almeno 13 elementi caratterizzanti per la *subfascia superiore*; almeno 7 elementi caratterizzanti per la *subfascia intermedia*; resta collocato l'immobile nella *subfascia inferiore* quando siano presenti meno di 7 elementi.

Allegato 4

Tabella delle spese condominiali e degli oneri accessori

Allegati "A", "B", "C".

Contratti-Tipo del D.M. 5 marzo 1999

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signatures]*

16/12/98

ASCOLI PICENO ZONA CENTRALE/PREGIO  
CANONE MENSILE IN LIRE PER MQ. UTILE DI SUPERFICIE

SUPERFICIE	FASCIA MINIMA		FASCIA MEDIA		FASCIA MASSIMA	
SINO A 60	10.000	10.600	10.600	11.500	11.500	12.500
DA 61 A 100	9.100	9.700	9.700	10.500	10.500	11.400
OLTRE 100	8.200	8.700	8.700	9.500	9.500	10.200

ASCOLI PICENO ZONA SEMICENTRALE  
CANONE MENSILE IN LIRE PER MQ. UTILE DI SUPERFICIE

SUPERFICIE	FASCIA MINIMA		FASCIA MEDIA		FASCIA MASSIMA	
SINO A 60	8.000	8.200	8.200	8.900	8.900	9.600
DA 61 A 100	7.300	7.500	7.500	8.100	8.100	8.800
OLTRE 100	6.500	6.700	6.700	7.300	7.300	7.900

ASCOLI PICENO ZONA PERIFERICA/FRAZIONI  
CANONE MENSILE IN LIRE PER MQ. UTILE DI SUPERFICIE

SUPERFICIE	FASCIA MINIMA		FASCIA MEDIA		FASCIA MASSIMA	
SINO A 60	6.700	7.100	7.100	7.700	7.700	8.000
DA 61 A 100	6.100	6.500	6.500	7.000	7.000	7.300
OLTRE 100	5.500	5.800	5.800	6.300	6.300	6.600

ASCOLI PICENO ZONA AGRICOLA  
CANONE MENSILE IN LIRE PER MQ. UTILE DI SUPERFICIE

SUPERFICIE	FASCIA MINIMA		FASCIA MEDIA		FASCIA MASSIMA	
SINO A 60	6.000	6.600	6.600	7.200	7.200	8.000
DA 61 A 100	5.500	6.000	6.000	6.600	6.600	7.300
OLTRE 100	5.000	5.500	5.500	6.000	6.000	6.700

V. A. M. A. 4.4.1.1.  
13.01.2000  
Prof. Fausto Finicchio

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

16/12/99

TABELLA ONERI ACCESSORI

RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

AMMINISTRAZIONE

- Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile C
- Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali L

ASCENSORE

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

AUTOCLAVE

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

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

- Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione L
- Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione C
- Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme L
- Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme C
- Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni L
- Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni C
- Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili L
- Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili C

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE

ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA

- Installazione e sostituzione degli impianti L
- Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti L
- Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario C
- Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale C
- Lettura dei contatori C
- Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua C

IMPIANTI SPORTIVI

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

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

13.000.000 - 13.000.000

16/12/98

**IMPIANTO ANTINCENDIO**

- Installazione e sostituzione dell'impianto L
- Acquisti degli estintori L
- Manutenzione ordinaria C
- Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi C

**IMPIANTO TELEVISIVO**

- Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto 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 lastrici solari L
- Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari C
- Manutenzione straordinaria della rete di fognatura L
- Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti C
- Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere L
- Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni C
- Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni C
- Installazione e sostituzione di serrature L
- Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati €

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

**PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO**

- Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti L
- Manutenzione ordinaria di pavimenti-e rivestimenti C
- Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario C
- Rifacimento di chiavi e serrature C
- Tinteggiatura di pareti C
- Sostituzione di vetri C
- Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico C
- Verniciatura di opere in legno e metallo C
- Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento L

**PORTIERATO**

- Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l. L10% C90%
- Materiale per le pulizie C
- Eventuale alloggio del portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista nel c.c.n.l.) L.10 % C 90%
- Manutenzione ordinaria della guardiola L 10 % C 90%
- Manutenzione straordinaria della guardiola L

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

F. Villa 13-05-2000

10/12/99

16/12/99

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto L  
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l. C

Spese per il conferimento dell'appalto a ditta L

Spese per le pulizie appaltate a ditta C

Materiale per le pulizie C

Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia L

Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia C

Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie C

Disinfezione di bidoni e contenitori di rifiuti C

Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva C

Acquisto di bidoni, trespole e contenitori L

Sacchi per la preraccolta dei rifiuti C

SGOMBERO NEVE

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

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

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

16/12/99  
Prof. F. Di...  
13-05-2000

10/12/99

Aggiornamento alla GU 06/08/99

205. LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI  
D) Equo canone

D.M. 5 marzo 1999 (1).

Allegato A

### CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431)

Il/la sig./soc. [1] \_\_\_\_\_  
di seguito denominato/a locatore \_\_\_\_\_  
(assistito/a da [3] \_\_\_\_\_  
in persona di \_\_\_\_\_

Concede in locazione

al/alla sig. [1] \_\_\_\_\_  
di seguito denominato/a conduttore \_\_\_\_\_  
identificato/a mediante [2] \_\_\_\_\_  
(assistito/a da [3] \_\_\_\_\_  
in persona di \_\_\_\_\_

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via \_\_\_\_\_  
n. civico \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_ scala \_\_\_\_\_  
int. \_\_\_\_\_ composto di n. \_\_\_\_\_ vani.

cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno,  
ecc.:

indicare quali) \_\_\_\_\_  
non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

#### TABELLE MILLESIMALI.

Proprietà \_\_\_\_\_  
riscaldamento \_\_\_\_\_  
acqua \_\_\_\_\_ altre \_\_\_\_\_

Comunicazione ex art. 8, terzo comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359).  
Codice fiscale del locatore \_\_\_\_\_ estremi  
catastali identificativi dell'unità immobiliare \_\_\_\_\_

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti

*[Handwritten signatures]*  
pag. 1

*[Handwritten signature]*  
L. 131

Vissano 12-01-2000

16/12/98

Certificato di collaudo e certificazione energetica

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) il contratto è stipulato per la durata di anni

dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ e alla scadenza.

ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'art. 3. 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 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito:

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

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

Per la successione del 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) il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'accordo definito tra

e depositato in data \_\_\_\_\_

presso il comune di \_\_\_\_\_

convenuto in lire \_\_\_\_\_

/euro \_\_\_\_\_

conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero \_\_\_\_\_

in n. \_\_\_\_\_

rate eguali anticipate di lire \_\_\_\_\_

ciascuna, \_\_\_\_\_

scadenti il \_\_\_\_\_

Tale canone \_\_\_\_\_

determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri: secondo quanto stabilito dall'art. \_\_\_\_\_

dell'accordo \_\_\_\_\_ ovvero dall'articolo \_\_\_\_\_

decreto \_\_\_\_\_

del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'art. 4, comma 3, legge n. 431/1998.

Nel caso in cui l'accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata che comunque non potrà superare il 75% della variazione Istat:

5) il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oleri 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 articoli 5 e 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392;

6) il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove stessi ne abbiano - motivandola - ragione;

7) il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli 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 riconsegnare l'unità immobiliare 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 condomini. È 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 codice civile di quanto segue

*[Handwritten signature]*

V. Neri 13-01-2000  
G. Rossi

16/12/99

ovvero come da allegato verbale di consegna:

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

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

10) a garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di lire \_\_\_\_\_ /euro \_\_\_\_\_

a \_\_\_\_\_ mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni 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 di cui al punto 4).

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

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

In una col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di 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 d'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 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 riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori:

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

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

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

16) il locatore concede/o non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto, 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 la stipula del presente contratto;

18) 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;

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

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a circular stamp with the number '3'.

Vertical handwritten notes on the right margin: '12.05.2000', 'F. UCCIAO', 'F. UCCIAO', 'F. UCCIAO'.

16/12/98

Proff. Rossi, Tivoli, 12.01.99 - Roberto

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

21) per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla convenzione nazionale di cui all'art. 4, comma 1, della legge n. 431/1998, al decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'art. 4, comma 2, della legge n. 431/1998 del \_\_\_\_\_, all'accordo di cui al punto 4) (eventualmente al decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'art. 4, comma 3, della legge n. 431/1998, emanato il \_\_\_\_\_ alle disposizioni del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali;

22) le parti di comune accordo potranno adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione e esecuzione del presente contratto la commissione di conciliazione stragiudiziale paritetica istituita tra \_\_\_\_\_ nell'ambito dell'accordo di cui al punto 4);

23) altre pattuizioni \_\_\_\_\_

Letto, approvato e sottoscritto \_\_\_\_\_

li \_\_\_\_\_

Il locatore \_\_\_\_\_

Il conduttore \_\_\_\_\_

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 7), 9), 10), 11), 12), 15), 20), 21) e 23).

Il locatore \_\_\_\_\_

Il conduttore \_\_\_\_\_

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza \_\_\_\_\_

[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] Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità 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 decreto legislativo n. 286/1998.

[3] Assistenza facoltativa.

[4] La durata minima è di anni tre.

(1) Pubblicato nella Gazz. Uff. 22 marzo 1999, n. 67.

*[Handwritten signatures and initials]*

16/12/99

Elthimel

Aggiornamento alla GU 06/08/99

205. LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI

D) Equo canone

D.M. 5 marzo 1999 (1).

Allegato B

CONTRATTO DI LOCAZIONE  
AD USO ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA  
(ai sensi dell'art. 5, comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n. 431)

Il/la sig./soc. [1] di seguito denominato/a locatore \_\_\_\_\_

(assistito/a da [3] \_\_\_\_\_

in persona di \_\_\_\_\_

Concede in locazione

al/alla sig. [1] \_\_\_\_\_

di seguito denominato/a conduttore \_\_\_\_\_

identificato/a mediante [2] \_\_\_\_\_

(assistito/a da [3] \_\_\_\_\_

in persona di \_\_\_\_\_

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via \_\_\_\_\_

n. civico \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_ scala \_\_\_\_\_

int. \_\_\_\_\_ composto di n. \_\_\_\_\_ vani.

cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno.

ecc.:

indicare quali) \_\_\_\_\_

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

TABELLE MILLESIMALI.

Proprietà \_\_\_\_\_

riscaldamento \_\_\_\_\_

acqua \_\_\_\_\_ altre \_\_\_\_\_

Comunicazione ex art. 8, terzo comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359).

Codice fiscale del locatore \_\_\_\_\_ estremi

catastali identificativi dell'unità immobiliare \_\_\_\_\_

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

18-01-2000

16/12/98  
A:  
V:  
D:  
D:

Certificato di collaudo e certificazione energetica

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) il contratto è stipulato per la durata di mesi

dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ allorché, fatto

quanto previsto dal punto 2), cesserà senza bisogno di disdetta alcuna, e il locatore nel rispetto di quanto previsto dalla convenzione nazionale firmata in data \_\_\_\_\_, dall'art. \_\_\_\_\_

del decreto del Ministro dei lavori pubblici e di concerto con il Ministro delle finanze, n. \_\_\_\_\_

del \_\_\_\_\_, dall'art. \_\_\_\_\_ dell'accordo

tra \_\_\_\_\_ depositato il \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_ comune di \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto: \_\_\_\_\_

2) il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi dell'evento e della dichiarazione che ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata a/r da inviarsi al conduttore nel termine di giorni \_\_\_\_\_ prima della scadenza del contratto. In caso di mancato invio della lettera ovvero di venir meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto si intende ricondotto alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, della legge n. 431/1998.

In ogni caso ove il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla scadenza e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisitato 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, della legge n. 431/1998 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito:

3) ai sensi di quanto previsto dall'art. \_\_\_\_\_ dell'accordo di cui al punto

le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i \_\_\_\_\_ mesi per il seguente motivo \_\_\_\_\_ che documenta allegando al presente contratto \_\_\_\_\_

4) nel caso previsto dall'art. 2, il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno \_\_\_\_\_

5) l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi:

Per la successione del contratto, si applica

legge 27 luglio 1978, n. 392, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404;

6) il conduttore non potrà sub-locare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto;

7) il canone annuo di locazione è stabilito in lire \_\_\_\_\_ /euro \_\_\_\_\_

ovvero (per le 11 aree metropolitane, nei comuni con essi confinanti e nei comuni capoluogo di provincia), secondo quanto stabilito dall'accordo di cui al punto 1) è convenuto in \_\_\_\_\_ /euro \_\_\_\_\_

lire \_\_\_\_\_ che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero \_\_\_\_\_

in n. \_\_\_\_\_ rate eguali anticipate di lire \_\_\_\_\_

ciascuna, scadenti il \_\_\_\_\_ Tale canone è stato determinato dalle parti sulla \_\_\_\_\_

dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri: secondo quanto stabilito dall'art. \_\_\_\_\_

dell'accordo di cui al punto 1) \_\_\_\_\_, ovvero dall'art. \_\_\_\_\_ del decreto

del Ministro dei lavori pubblici e di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'art. 4, comma 3, della legge n. 431/1998;

8) 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 articoli 5 e 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392;

9) il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove

\_\_\_\_\_ pag. 2 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



16/12/99

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 hanno prestato assistenza stipula del presente contratto:

20) 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:

21) qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto:

22) il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675):

23) per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla convenzione nazionale ex art. 4, comma 1, legge n. 431/1998 al decreto del Ministro dei lavori pubblici del

concerto con il Ministro delle finanze di cui all'art. 4, comma 2, della legge n. 431 1998 del \_\_\_\_\_ all'accordo di cui al punto 1) (eventualmente al decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze

cui all'art. 4, comma 3, della legge n. 431 1998, emanato il \_\_\_\_\_ alle disposizioni del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali:

24) le parti di comune accordo potranno adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione e esecuzione del presente contratto la commissione di conciliazione stragiudiziale paritetica istituita tra \_\_\_\_\_ nell'ambito dell'accordo di cui al punto 1):

25) altre pattuizioni \_\_\_\_\_

Letto, approvato e sottoscritto \_\_\_\_\_

Il locatore \_\_\_\_\_

Il conduttore \_\_\_\_\_

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 7), 8), 10), 11), 12), 13), 15), 16), 20), 21) e 25).

Il locatore \_\_\_\_\_

Il conduttore \_\_\_\_\_

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza \_\_\_\_\_

Prof. Rossi - Dimezzani - (P. A. - D. M. M.)

[1] Per le persone fisiche, riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita. Per le persone giuridiche, riportare: ragione sociale, partita Iva, numero iscrizione tribunale nonché nome, cognome e qualifica del legale rappresentante.

[2] Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 24, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il locatore sia cittadino straniero, deve essere presentata la comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7

[3] Assistenza facoltativa.

[4] La durata minima è di mesi uno e quella massima è di mesi diciotto.

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*

(1) Pubblicato nella Gazz. Uff. 22 marzo 1999, n. 67.

*Colonna*

*Liberman*

*Prof. Riccardo Turchese*  
*198*  
*198*  
*198*

*16/12/99*  
*13-01-2000*  
*W. Bionetti*

12/12/99

Aggiornamento alla GU 06/08/99

205. LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI  
D) Equo canone

D.M. 5 marzo 1999 (1).

Allegato C

**CONTRATTO DI LOCAZIONE  
DI NATURA TRANSITORIA PER LE ESIGENZE  
ABITATIVE DEGLI STUDENTI UNIVERSITARI**  
(ai sensi dell'art. 5, comma 2, della L. 9 dicembre 1998, n. 431)

Il/la sig./soc. [1] di seguito denominato/a locatore

(assistito/a da [3])

in persona di

Concede in locazione

al/alla sig. [1] ovvero se la locazione riguarda più conduttori ai sig.ri

di seguito denominato/a conduttori

identificato/a mediante [2]

(assistito/a da [3])

in persona di

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via

n. civico

piano

scala

int.

composto di n.

vani.

cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno,

ecc.:

indicare quali)

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

**TABELLE MILLESIMALI.**

Proprietà

riscaldamento

acqua

altre

Comunicazione ex art. 8, terzo comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359).

Codice fiscale del locatore

estremi

Catastrali identificativi dell'unità immobiliare

Prof. Fausto Vignani - R. Ossola

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

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti

Certificato di collaudo e certificazione energetica

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

- 1) il contratto è stipulato per la durata di mesi \_\_\_\_\_ dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_
- 2) alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno tre mesi prima della data di scadenza del contratto;
- 3) ai sensi di quanto previsto dall'art. \_\_\_\_\_ dell'accordo ai sensi dell'art. \_\_\_\_\_

comma 3. della legge n. 431/1998. \_\_\_\_\_ depositato tra \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_ presso il comune di \_\_\_\_\_ le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore/i espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i \_\_\_\_\_ [3] frequentando

il corso di studi di \_\_\_\_\_ presso l'Università di \_\_\_\_\_

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

5) l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore;  
6) il conduttore non potrà sub-locare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto:

7) secondo quanto stabilito dall'accordo cui al punto 3) 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 \_\_\_\_\_

ciascuna, scadenti il \_\_\_\_\_ Tale canone è stato determinato dalle parti sulla dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri: secondo quanto stabilito dall'art. \_\_\_\_\_ dell'accordo:

8) 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 articoli 5 e 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392;

9) il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove stessi ne abbiano - motivandola - ragione;

10) il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli 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 riconsegnare l'unità immobiliare 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 condomini. È 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 codice civile di quanto segue

ovvero come da allegato verbale di consegna;

11) il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione.

agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore:

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

13) a garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, 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 \_\_\_\_\_ mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi

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 \_\_\_\_\_

14) per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della «Tabella oneri accessori» allegata all'accordo di cui al punto 3).

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 alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito saranno a carico del conduttore nella misura del novanta per cento.

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

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

15) 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 d'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 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 condòmini) i conduttori riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori;

16) 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 eccezioni di legge;

17) nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità: \_\_\_\_\_

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 hanno prestato assistenza stipula del presente contratto;

19) 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;

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

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

22) per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla convenzione nazionale ex art. 4, comma 1, della legge n. 431/1998 del \_\_\_\_\_ al decreto del Ministro  
Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze di cui all'art. 4, comma 2, della legge n. 431/1998, all'accordo

tra  
di cui all'art. 5, comma 3, della legge n. 431/1998, depositato

presso

il comune di \_\_\_\_\_

(eventualmente al decreto del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con \_\_\_\_\_)

il \_\_\_\_\_

Ministro delle finanze di cui all'art. 4, comma 3, della legge n. 431/1998, emanato il \_\_\_\_\_ alle disposizioni del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali:

23) le parti di comune accordo potranno adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione e esecuzione del presente contratto la commissione di conciliazione stragiudiziale paritetica istituita tra \_\_\_\_\_ nell'ambito dell'accordo di cui al punto 3) (eventualmente al decreto del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro finanze di cui all'art. 4, comma 3, della legge n. 431/1998, emanato il \_\_\_\_\_ alle disposizioni del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali:

24) altre pattuizioni \_\_\_\_\_

Letto, approvato e sottoscritto \_\_\_\_\_

ii \_\_\_\_\_

Il locatore \_\_\_\_\_

Il conduttore \_\_\_\_\_

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 7), 8), 10), 11), 12), 13), 16), 19), 20), 21), 22), e 24).

Il locatore \_\_\_\_\_

Il conduttore \_\_\_\_\_

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza \_\_\_\_\_

[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] Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità 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 decreto legislativo n. 286/1998.

[3] Assistenza facoltativa.

[4] La durata minima è di mesi sei e quella massima è di mesi trentasei (13).

(1) Pubblicato nella Gazz. Uff. 22 marzo 1999, n. 67.

(13) Nota così corretta con avviso pubblicato nella Gazz. Uff. 10 aprile 1999, n. 83.

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten notes]*

*[Handwritten notes]*