COMUNE DI MORBEGNO
17 FEB. 2000
Prot. N. 2631
Cat. * Cl. 10 Prot.

ACCORDO TERRITORIALE L.431/98
D.M. Lav. Pubb.5.marzo 1999

Fra le seguenti organizzazioni:

Confedilizia Sondrio	rappresentata da	VITTORIO QUADRIO
UPPI Sondrio	rappresentata da	LUCA CORTESE
Sunia Sondrio	rappresentata da	GIACOMO EMANUELE
Sicet Sondrio	rappresentata da	ALVISO PONTIGGIA
Uniat Sondrio	rappresentata da	
Conia Sondrio	rappresentata da	PAOLO ROSCIO

si conviene e stipula quanto *infra*

1) Contratti agevolati art.2 comma 3 L.431/98 e art. 1 D.M. 5.3.99 USO ABITATIVO

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo dei comuni della provincia di Sondrio con riferimento al comune di Morbegno.
Il territorio si intende una unica zona omogenea. Per cui si ritiene di considerare una sola zona omogenea all'interno della quale le differenze saranno definite in funzione degli altri criteri oggettivi previsti nel presente Accordo.

Per il territorio del comune di Morbegno vengono individuati in base ai tipi edilizi in allegato A le differenze di valore a cui sono correlati i valori minimi e massimi di oscillazione del canone di locazione degli immobili.

Nella valutazione dell'unità immobiliare locata, ai sensi dell'art. 1, comma 4, DM cit., si dovrà tenere conto, oltre che della tipologia, delle pertinenze e degli spazi comuni, nonché dello stato manutentivo, della dotazione di servizi tecnici e di eventuale mobilio - allegato B.

Ai fini di tale valutazione i mq utili di ciascuna unità immobiliare sono equiparati ai mq di superficie catastale, a norma del DPR 23 marzo 1998, n. 138;

Superficie alloggio - La superficie cui applicare il canone di locazione unitario come sopra definito è quella prevista dal DPR 138/98. Qualora la superficie dell'abitazione, intesa come somma delle superfici dei vani principali e dei vari accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, sia inferiore a 55 mq., si potrà applicare a detta superficie una maggiorazione del 10%, fino al limite di 55 mq.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. A), L. 431/98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui al Comune ove è ubicato l'immobile subirà nei valori minimo e massimo un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

Il canone di locazione, come definito dalle parti contraenti in applicazione del presente accordo, è aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione dei prezzi al consumo per operai e impiegati, come accertata dall' ISTAT, e decorre dal ricevimento della richiesta.

Il contratto avrà durata di tre anni e, in mancanza di disdetta per i motivi di cui all'art. 2, comma 5, L. 431/98, si rinnoverà automaticamente per altri due anni.

In caso di durata superiore, si potranno convenire al massimo le seguenti maggiorazioni:
a) durata 4 anni: maggiorazione del 2%, dopo il 3° anno;
b) durata 5 anni: maggiorazione del 4%, dopo il 4° anno;
c) durata 6 anni: maggiorazione del 6%, dopo il 6° anno.

Alloggio ammobiliato - quando l'alloggio sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, i valori delle sub - fasce aumentano del 10%.

Le parti auspicano che i Comuni della provincia di Sondrio fissino l'agevolazione Ici riferita la presente Accordo con riferimento all' aliquota.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato C) recante - come con il presente Accordo formalmente si conviene - le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione ISTAT.
Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano l'allegata Tabella (allegato D).

2) Contratti agevolati art.5 co. 1 L.431/98 e art. 2 D.M. 5.3.99 USO TRANSITORIO

Sono stabiliti i seguenti criteri generali per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo con carattere transitorio per l'intero territorio della provincia di Sondrio escluso il comune di Sondrio.

Possono stipularsi contratti di natura transitoria per soddisfare, rispettivamente e separatamente, le seguenti esigenze:

a) per quanto riguarda il locatore, quando questi abbia necessità di adibire l'immobile locato, entro 18 mesi, ad abitazione propria, dei figli o dei genitori per motivi di:
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- separazione o divorzio;
- rientro dall'estero;
- vicinanza temporanea a parenti entro il 2^ grado bisognosi di assistenza.

b) per quanto riguarda il conduttore, quando abbai analoga necessità per motivi di :
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
- assegnazione di alloggio di ERP, o acquisto in cooperativa o da privati di alloggio che si renda disponibile entro 18 mesi;
- separazione o divorzio;
- vicinanza temporanea a parenti di 2^ grado bisognosi di assistenza.

L'esigenza transitoria del conduttore deve essere dichiarata nel contratto e documentata in allegato; il verificarsi della stessa deve essere confermato, per mezzo di lettera raccomandata, almeno 30 giorni prima della scadenza del termine stabilito.

Il canone di locazione è libero.

La durata dei contratti di natura transitoria non potrà essere inferiore a 1 mese e superiore a 18 mesi.

Le parti private stipuleranno il contratto di locazione esclusivamente avvalendosi del contratto-tipo riportato in Allegato E, che è pienamente conforme al modello B allegato al DM 5.3.1999, salvo le clausole aggiunte o modificate con la presente intesa.

Per quanto riguarda la ripartizione degli oneri accessori si richiama integralmente quanto stabilito nel precedentemente.

Inoltre, come previsto nel contratto tipo allegato - punto 23 all.C e punto 24 all.E -, è consentito fare ricorso ad una Commissione di conciliazione stragiudiziale, costituita da membri determinati dalle singole parti contrattuali e scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie del presente Accordo. Per meglio evidenziare tale clausola contrattuale viene sostituito con il presente Accordo detto punto 23 come di seguito virgolettato: " Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed 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 a 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."

Il presente Accordo è valido per la durata di tre anni a decorrere dalla data di stipula o comunque fino al rinnovo della Convenzione nazionale e del successivo decreto ministeriale, come stabilito all'art. 4, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431.
Alla predetta scadenza e fino alla stipula di un nuovo Accordo o, in caso di mancata stipula, fino all'emanazione del decreto sostitutivo previsto dall'art. 4, comma 3, 1. cit., continuerà ad applicarsi il presente Accordo.
Per il rinnovo dell'Accordo locale si applicano le procedure previste all'art. 2, 1.cit.

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

- intervengano variazioni della normativa di riferimento, con particolare riguardo alle agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della L. 431/98;
- intervengano rilevanti variazioni nelle condizioni del locale mercato degli affitti.

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

dalle Organizzazioni stipulanti e loro delegati:

p. Confedilizia
p. Uppi
p. Sunia
p. Sicet
p. Uniat
p. Conia

ALLEGATO A

TIPOLOGIE CATASTALI E VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE
(espressi in lire mensili e annue per metro quadro utile)

I valori minimi e massimi dei canoni di locazione sono riferiti ai diversi tipi edilizi, come classificati dal Catasto.
I valori sotto riportati tengono conto delle locali condizioni di mercato, delle agevolazioni fiscali previste per legge, della vetustà, dello stato manutentivo, delle superfici delle abitazioni e delle pertinenze.

Tipologie catastali delle abitazioni	Fasce di oscillazione			
	Minimo		massimo	
	mese	anno	mese	anno
A7 – di tipo villini Eventuali A11	7.800	93.600	8.000	96.000
A1 – di tipo signorile Eventuale A10 Residuale	7.000	84.000	7.500	90.000
A2 – di tipo civile	6.000	72.000	6.500	78.000
A3/A4 – di tipo economico e popolare A5/A6-con riduzione del 10%	5.000	60.000	5.500	66.000

ALLEGATO B

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

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

Le parti contraenti - assistite, ove richiesto, dalle rispettive Organizzazioni sindacali -, individuata la collocazione dell'immobile locando nella fascia di pertinenza, sulla base degli elementi oggettivi che caratterizzano lo stesso immobile e con le modalità specificate, concordano l'importo del canone effettivo, tenendo conto di quanto previsto dall'art. 1, comma 4, DM 5.3.1999, e in particolare dello stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile, nonché della presenza di pertinenze e spazi comuni e della dotazione di servizi tecnici.

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

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

segue ALLEGATO B

a) Sono compresi nell'ambito di applicazione del presente accordo gli alloggi con tipologia catastale da A1 ad A7, compresi residuali A10, dopo la presentazione della domanda di conversione ad uso abitativo, e A11.

b) Il valore massimo dell'Allegato A si applica agli alloggi che presentano, tutti gli elementi seguenti:

1 o 2, 4, 8, 9, 13, 16, 18 o 20, 23 o 12.

c) Il valore intermedio dell'Allegato A, pari al minimo + metà della differenza con il massimo, si applica agli alloggi che presentano, almeno gli elementi seguenti:

3, 7, 8, 15, 16 e 19.

d) Il valore minimo dell'Allegato A si applica in presenza di stabili con vetustà superiore ai 40 anni, ovvero che manchi anche di uno solo dei seguenti elementi essenziali:

7, 8, 14, 16 e 19

e) Agli alloggi con tipologia catastale A5 e A6 si applica una riduzione del 10% sui valori minimi/massimi previsti per la tipologia A3.

f) Agli alloggi scadenti, con caratteri di antigienicità, ovvero privi di servizi igienici interni, si applica il valore minimo, con una ulteriore riduzione del 20%.

g) Per aversi integrale ristrutturazione occorre sussistano almeno i seguenti elementi:

* totale rifacimento impianti (elettrico, termico, idrico)

* totale rifacimento pavimenti, serramenti (interni ed esterni), tetto e facciate (compresi balconi, terrazze e ringhiere)

* consolidamento delle strutture orizzontali (solette o volte) e verticali (muri portanti), nel caso di immobili antichi o con problemi strutturali.

All.C

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431

Il Sig.
di seguito denominato/a locatore nato a _____ (_____) il _____ e residente a/ sede legale in _____ (_____), Via _____n. civico_____
C.F. _____ P.Iva_____ -
(assistito/a da _____ in persona di _____)

CONCEDE IN LOCAZIONE
al Sig./ra _____
di seguito denominato conduttore, nato a _____(_____) il _____
e residente in _____(_____), Via _____ n. civico_____-
C.F. _____ identificato/a mediante (1) _____
(assistito/a da _____ in persona di _____)
che accetta, per sé e per i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via ..... n. civico.... piano .... scala ..... int..... composto da n. ... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina comune o meno, ecc.).
non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte sottoscritto dai contraenti.
TABELLE MILLESIMALI
proprietà riscaldamento acqua altre
COMUNICAZIONE ex art. 8, III comma, D.L. 11.07.92, n. 333 (convertito dalla L. 8.8.92, 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.....(2)..dal.....al.....e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni o 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 riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato 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 disdettato, 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 L. 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

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

5) Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale per la provincia di Sondrio definito e depositato nella sede del Comune di Morbegno 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 in base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri dell' Accordo locale sopra citato.
Il canone sarà / non sarà aggiornato ogni anno, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.

6) 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.

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

8) 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 a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento 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. 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 come da allegato Verbale di Consegna.

9) 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.

10) 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.

11) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con 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 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

.....

12) 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 90 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 sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

13) 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 tal caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

14) 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 o demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo , fatte salve eccezioni di legge.

15) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa 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:
.....

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

17) 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.

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, 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 al D.M. 5 marzo 1999 di cui all'art. 4, comma 2, della legge 431/98, all'Accordo locale sopra citato alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 n. 392, della legge 9/12/1998 n. 431 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

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 locale, anche a riguardo del canone di locazione, la Commissione di Conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo, 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 di Conciliazione Stragiudiziale, 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) 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 sé il trasferimento al locatario, con o senza corrispettivo, di quanto locato (art. 121, comma 4, lett. f) d.lgs. 1 settembre 1993 n. 385).

25) 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), 3), 4), 6),10), 11), 12), 13), 14), 16), 20), 21), 22), 23) e 25).

Il locatore .....

Il conduttore .....

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATA ASSISTENZA

NOTE

(1) 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.

(2) La durata minima è di anni tre.

(3) Indicare il numero della zona urbana omogenea in cui è situato l'immobile secondo il punto 4.1.a) dell'Accordo locale.

(4) Indicare il numero della sub-fascia in cui è situato l'immobile secondo il punto 4.1.b) dell'Accordo locale.

ALLEGATO D

TABELLA DEGLI ONERI ACCESSORI:
RIPARTIZIONE TRA LOCATORE E CONDUTTORE

AMMINISTRAZIONE		
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carraio		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	
ASCENSORE		
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
Consumi energia elettrica forza motrice ed illuminazione		C
Tasse annuali per rinnovo licenza di esercizio	L	
Ispezioni e collaudi		C
AUTOCLAVE		
Installazione o sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc.)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse d'impianto	L	
forza motrice		C
Ricarico pressione serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C
IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, VIDEOCITOFONO E SPECIALI		
Installazione o sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		C
Installazione o sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme		C
Installazione o sostituzione di citofoni e videocitofoni	L	
Manutenzione ordinaria di citofoni e videocitofoni		C
Installazione o sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza o simili	L	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza o simili		C
IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA		
Installazione o 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 ed acqua		C
IMPIANTO TELEVISIVO		
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato		C
IMPIANTO ANTINCENDIO		
Installazione o sostituzione dell'impianto	L	
Acquisto o sostituzione degli estintori	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto		C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi		C

PARTI COMUNI		
Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L	
Manutenzione ordinaria di grondaie, sifoni e colonne di scarico		C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L	
manutenzione ordinaria di tetti e lastrici solari		C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	
manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compreso lo spurgo di condotte e pozzetti		C
Sostituzione di corrimano, ringhiere, pavimenti e rivestimenti	L	
manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		C
consumi di acqua ed energia elettrica per parti comuni		C
installazione e sostituzione di serrature	L	
manutenzione ordinaria delle aree verdi, compresa riparazione degli attrezzi utilizzati		C
Installazione e sostituzione di attrezzature quali: caselle postali, armadietti per contatori, bidoni, cartelli segnalatori, tappeti, zerbini, guide e altro materiale di arredo	L	
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali: caselle postali, armadietti per contatori, bidoni, cartelli segnalatori, tappeti, zerbini, guide e altro materiale di arredo		C
PORTIERATO		
trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, tredicesima, premi, ferie, liquidazione e indennità varie, anche locali, come da CCNL	L10%	C90%
eventuale alloggio del portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista nel CCNL)	L10%	C90%
manutenzione straordinaria della guardiola	L	
manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%
PULIZIA		
spese per l'assunzione dell'addetto	L	
trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, tredicesima, premi, ferie, liquidazione e indennità varie, anche locali, come da CCNL		
spese per il conferimento dell'appalto a ditta specializzata	L	
spese di pulizia appaltate a ditta		C
materiali per le pulizie		C
acquisto o sostituzione macchinari per la pulizia	L	
manutenzione ordinaria macchinari per la pulizia		C
disinfestazione e derattizzazione dei locali adibiti alla raccolta delle immondizie		C
disinfezione bidoni e contenitori rifiuti		C
acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L	
acquisto sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C
tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
SGOMBERO NEVE		
spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso		C

1d

All.E

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

Il Sig.
di seguito denominato/a locatore nato a _____ (_____) il _____ e residente a/ sede legale in _____ (_____), Via _____n. civico_____
C.F. _____ P.Iva_____ -
(assistito/a da _____ in persona di _____)

CONCEDE IN LOCAZIONE
al Sig./ra _____
di seguito denominato conduttore, nato a _____(_____) il _____
e residente in _____(_____), Via _____ n. civico_____-
C.F. _____ identificato/a mediante (1) _____
(assistito/a da _____ in persona di _____)
che accetta, per sé e per i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via ..... n. civico.... piano .... scala ..... int..... composto da n. ... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina comune o meno, ecc.).
non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte sottoscritto dai contraenti.
TABELLE MILLESIMALI
proprietà riscaldamento acqua altre
COMUNICAZIONE ex art. 8, III comma, D.L. 11.07.92, n. 333 (convertito dalla L. 8.8.92, 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 mesi.....(2)..dal.....al.....allorché, fatto salvo quanto previsto dal punto 2), cesserà senza bisogno di disdetta alcuna del locatore nel rispetto di quanto previsto dalla Convenzione Nazionale firmata in Roma l'8 febbraio 1999, dall'art. 2, comma 2, del D.M. 5 marzo 1999 e dall'Accordo Locale per il Comune di Morbegno ivi depositato , dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto (3)
_____
_____
_____

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, comma1, della L.431/98.
In ogni caso ove il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla scadenza e non lo adibisca, nel termine dei sei mesi dalla data in cui ha riacquistato 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 L. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

3) Ai sensi di quanto previsto dal punto 2) dell'Accordo locale di cui al punto 1) 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.(3)_____
_____
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 ..... prima.

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 l'art. 6 della L. 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 sublocare 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, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale per il Comune ivi definito e depositato 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 in base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri dell' Accordo locale sopra citato.
Il canone sarà / non sarà aggiornato ogni anno, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.

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 artt. 5 e 55 L. 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 gli 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 a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento 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. 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 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 da 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 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 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

.....

14) 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 90 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 Sunia-Sicet-Uniat.
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.

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 tal caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

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

19) 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 per la 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 al D.M. 5 marzo 1999 di cui all'art. 4, comma 2, della legge 431/98, all'Accordo locale sopra citato alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 n. 392, della legge 9/12/1998 n. 431 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

24)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 locale, anche a riguardo del canone di locazione, la Commissione di Conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo, 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. L'attività della Commissione di Conciliazione Stragiudiziale è disciplinata dal regolamento previsto al punto 8 dell'Accordo locale.

25) 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 il trasferimento al locatario, con o senza corrispettivo, di quanto locato (art. 121, comma 4, lett. f) d.lgs. 1 settembre 1993 n. 385).

26) 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), 5), 6), 8),9), 10), 11), 12), 13), 15), 16), 20), 21), 22), 24) e 26).

Il locatore .....

Il conduttore .....

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATA 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) 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.

(3) Assistenza facoltativa.

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