

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI NOICATTARO

AI SENSI DELL'ART.2 - COMMA 3° - LEGGE N. 431/98

Ai sensi di quanto disposto dall'art.2, comma 3 della Legge 431/98 ed in attuazione del Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n.59 del 11/04/2003.

L'anno 2004, il giorno 26 Maggio, in Noicattaro, nella sede comunale

TRA

le associazioni degli inquilini:

SUNIA Provinciale,
SICET CISL Provinciale,
UNIAT – UIL Provinciale

E

le associazioni della proprietà edilizia:

ASSEDIL Confedilizia Provinciale,
ASPPI Provinciale,

ALLA PRESENZA

Dell'Assessore dott. Giuseppe Sozio delegato del Sindaco di Noicattaro

- 1) **AMBITO DI APPLICAZIONE**- I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione e il contratto tipo stabiliti dal presente Accordo, per ciascuno dei regimi pattizi previsti dalla legge 9 dicembre 1998 n.431, art.2 comma 4 e art.5 si applicano esclusivamente agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio del Comune di **Noicattaro**.
- 2) **INDIVIDUAZIONE DELLE “ ZONE URBANE OMOGENEE”** - Il territorio è stato suddiviso in cinque microzone omogenee, come definite dall'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi del DPR 138/98 e, previo assenso da parte del Dipartimento Territorio del Ministero delle Finanze di Bari (U.T.E.), approvate dal Consiglio Comunale in data 26-02-1999 con delibera n.21, così come previsto dall'art.3 comma 154 e 155 della legge 23/12/96 n.662. **(Allegato 1)**
- 3) **CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI “VALORI DI RIFERIMENTO” MINIMO E MASSIMO DEI CANONI DI LOCAZIONE**- Nell'ambito di ogni microzona è definita la fascia di oscillazione con un valore limite minimo e un valore limite massimo del canone espresso in £/mq. mensile. Il metro quadro viene calcolato come da **allegato nr. 2**. L'allegato nr.2 definisce, inoltre, le caratteristiche dell'alloggio ammobiliato e individua le condizioni generali dello stabile e dell'alloggio (**allegato 2.1**). Per ogni microzona il canone di locazione per ogni singola unità immobiliare è determinato secondo **l'allegato 3**
- 4) **DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**- I contratti di locazione avranno la durata minima di anni 3 (tre) e si rinnoveranno automaticamente in assenza di disdetta. I canoni di locazione di cui all'allegato nr.3 potranno essere incrementati se di durata superiore ai tre anni:
 - del 3% per i contratti con durata di anni 4;
 - del 6% per i contratti con durata di anni 5;
 - del 10% per i contratti con durata di 6 e più anni.
- 5) Per la stipula dei contratti dovrà essere utilizzato il contratto tipo di cui all'**allegato n.4**.

6) Per i contratti di locazione di natura transitoria dovrà essere utilizzato l' **allegato n.4.1.**

L'esigenza transitoria del locatore e/o del conduttore per giustificare la natura del contratto viene individuata nel seguente modo:

A quando il proprietario ha necessità di adibire entro 18 mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori, per i motivi di:

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- Matrimonio;
- Matrimonio dei figli;
- Rientro da altro comune;
- Attesa di autorizzazioni per la ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo;
- Altra eventuale esigenza, specifica del locatore collegata ad evento certo, potrà essere prevista, previa richiesta alla Commissione di Conciliazione di cui all'allegato nr.6.

B quando l'inquilino ha necessità di un contratto transitorio a causa di:

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- Contratto di locazione a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
- Assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o da privati di un alloggio che si renderà disponibile entro 18 mesi, da dimostrare con compromesso regolarmente registrato;
- Vicinanza momentanea a parenti bisognosi;

8) Per il contratto di locazione per esigenze abitative degli studenti universitari dovrà essere utilizzato l'**allegato n.4.2.**

1) Il canone di locazione di natura transitoria e per le esigenze degli studenti viene stabilito come da **allegato n. 3.**

2) Le parti, in materia di oneri accessori, faranno riferimento all'accordo di cui all'**allegato n. 5.**

Resta comunque inteso che per quanto non espressamente previsto si farà riferimento agli artt. 9 e 10 della legge 392/78.

Con il presente accordo, sottoscritto anche dal Comune di Noicattaro, per quanto di competenza, e dalle Organizzazioni di cui sopra, sono fissati i criteri per il funzionamento ed il regolamento della Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica prevista dal D.M. 67 del 22/3/1999 (**allegato 6**). La Commissione fornirà ai locatori e conduttori un servizio di conciliazione stragiudiziale in materia di interpretazione ed esecuzione del contratto, nonché di esatta applicazione del canone e dell'accordo comunale.

La Commissione dovrà rispondere entro 30 giorni dal ricevimento del quesito.

Il verbale di conciliazione conclusivo costituisce parte integrante del contratto di locazione.

Il Comune di Noicattaro metterà a disposizione gli strumenti logistici e le risorse umane per il funzionamento della Commissione, la cui Segreteria sarà istituita presso l'Ufficio del Difensore Civico.

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 la Commissione di Conciliazione Stragiudiziale, la quale determinerà, nel termine perentorio di 90 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

Detta commissione sarà composta da tre componenti, di cui due indicati dalle Organizzazioni Sindacali di riferimento del locatore e del conduttore. Il terzo componente, con funzioni di Presidente, sarà il Sindaco o un suo delegato.

L'Amministrazione Comunale per promuovere la realizzazione dell'accordo locale è impegnata a verificare la possibilità di deliberare aliquote ICI più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dallo stesso accordo.

L'Amministrazione Comunale è impegnata, altresì, a divulgare mediante manifesti pubblicitari e volantini il contenuto del presente accordo.

I firmatari del presente accordo si riservano di individuare ed integrare altre sub zone di pregio o di degrado all'interno delle sub zone previste.

Al fine di integrare la capacità contrattuale dei soggetti stipulanti in riferimento alla determinazione dei contenuti, si rileva l'opportunità di un'assistenza sindacale nel senso che i contratti di locazione vengano stipulati con l'assistenza dei sindacati.

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro, anche a seguito dell'emanazione di un nuovo Decreto Ministeriale di recepimento di Convenzione Nazionale sostitutiva di quella sottoscritta l'otto febbraio 1999 e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune deliberi aliquote I.C.I. specifiche per i locatori che affittano sulla base del presente accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della legge 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione.

Le parti firmatarie del presente accordo si riuniranno entro 12 mesi per verificare congiuntamente la applicazione e l'impatto dell'accordo.

IL PRESENTE ACCORDO È SOTTOSCRITTO DA:

SUNIA Provinciale sig. Angelo Garofoli _____,

UNIAT Locale sig. Salvatore Dibenedetto _____,

SICET CISL locale Gianni Dipinto _____,

ASSEDIL Confedilizia Provinciale dott. Ettore Zippitelli _____,

ASSPI Provinciale dott. Stefano Castellana _____,

L'Assessore dott. Giuseppe Sozio _____.

NOICATTARO, 26 MAGGIO 2004

ALLEGATO N.1:
MICROZONE

ALLEGATO n.2 :
CALCOLO DEL METRO QUADRO
DEFINIZIONE DELL'ALLOGGIO AMMOBILIATO

Con riferimento alla suddivisione del Comune di Noicattaro in un'unica micro zona di cui all'allegato "1", i canoni di locazione sono determinati in metro quadro convenzionale mensile.

La superficie convenzionale dell'immobile è data dalla somma dei seguenti elementi:

1. Superficie netta misurata a metro quadro al netto dei muri perimetrali e di quelli interni (così detta superficie calpestabile).

Per la superficie netta inferiore ai 60 metri quadri va applicata una maggiorazione del 15%:

2. Accessori e pertinenze misurate al netto dei muri perimetrali ed interni secondo le seguenti percentuali:

a) balconi, terrazze ad uso esclusivo, cantine al 25%

b) autorimesse singole al 50%

c) posto macchina in autorimesse di uso comune al 20%

d) posto macchina in spazi comuni e spazi di pertinenza ad uso esclusivo al 15%.

La superficie dei vani con altezza utile compresa fra 1 metro e 1,70 con partenza dal piano di calpestio va calcolata al 70%.

La superficie dei soppalchi ed ammezzati con altezza utile superiore al metro e 70 con accesso da scala fissa va calcolata al 100%.

Vanno esclusi dal computo della superficie utile convenzionale:

- I così detti ripostigli "aerei" intendendo come tali quelli ricavati generalmente al di sopra del vano bagno e vano cucina, non raggiungibili con scala fissa;
- Tutti gli spazi comuni condominiali, quali il locale caldaia e autoclave, l'androne scala, il lastrico solare, e tutte quelle superfici che consentono l'accesso all'unità immobiliare locata.

Per gli appartamenti con superficie convenzionale superiore ai 115 metri quadri, si applica una riduzione del 10% sul valore della fascia da applicare.

Per immobile totalmente ammobiliato si intende quello dotato dei seguenti arredi:

a) Cucina:

1. Pensili a muro oppure credenza;
2. Frigorifero;

3. Fornello
4. Tavolo con sedie;
5. Scola piatti e stoviglie.

a) Camera dal letto:

1. Letto con materasso;
2. Comodino
3. Armadio – guardaroba
4. Sedia.

a) Camera – studio

1. Scrivania con sedia;
2. Libreria.

a) Soggiorno – tinello:

1. Tavolo con sedie;
2. Vetrinetta.

a) Bagno arredato (mensole, specchio, e sedile).

Tutte le camere devono essere provviste di idonea illuminazione elettrica.

Per immobile parzialmente arredato si intende quello dotato di parte degli arredi innanzi indicati tranne quelli al vano cucina, alla camera da letto ed al bagno che devono essere sempre presenti.

ALLEGATO n. 2.1**CONDIZIONI GENERALI DELLO STABILE****CONDIZIONI GENERALI DELL'APPARTAMENTO****ALLEGATO 2.1****CONDIZIONI GENERALI DELLO STABILE "BUONE"**

Per buone condizioni dello stabile deve intendersi:

- portone di accesso funzionante con adeguato dispositivo di chiusura/apertura;
- impianto citofonico funzionante;
- pavimentazione androne senza sconnessioni;
- rivestimento pareti androne e vano scale senza distacchi o presenza di umidità di risalita;
- rivestimento gradini con alzate e pedate senza marmi lesionati o sconnessi;
- presenza di ringhiere ancorate alla struttura;
- finestroni vano scale funzionanti senza problemi di chiusura o di infiltrazione d'acqua;
- assenza di umidità all'intradosso del solaio dell'ultimo piano;
- funzionalità delle porte d'accesso ai locali condominiali (vano ascensore, autoclave, sala riunioni, ecc.);
- facciate sia interne che esterne senza distacchi o rigonfiamenti di intonaco o mancanza e/o distacco di altro materiale presente;

PER BUONE CONDIZIONI DELL'APPARTAMENTO DEVE INTENDERSI:

- pavimentazione in piano ovvero senza dislivelli e/o sconnessioni;
- rivestimenti vano cucina e bagno in stato ovvero senza distacchi e/o mancanza;
- infissi interni ed esterni muniti di dispositivi di chiusura ed apertura funzionanti;
- infissi esterni corredati da avvolgibili o altri dispositivi di oscuramento;
- impianto di adduzione e di scarico acqua funzionanti;

ALLEGATO NR.3**MICROZONA 1. CENTRO STORICO. FOGLIO DI MAPPA N.40****ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DI CANONE DI LOCAZIONE**

- appartamenti dal 1° piano fuori terra
- allacciamento gas metano
- ascensore a partire dal 2° piano
- autoclave
- riscaldamento autonomo o centralizzato
- infissi interni ed esterni in buono stato
- adeguamento impianto elettrico alla Legge 46/90
- porta blindata
- ripostiglio e/o Cantina
- doppi servizi
- impianto di condizionamento
- 1° Posto auto
attico
- parquet
- camino

SUB FASCIA A – OTTO ELEMENTI**MINIMO MQ. MENSILE EURO 3,09****MASSIMO MQ. MENSILE EURO 3,56**

N.B. servizi igienici completi (tazza, bidè, lavabo, doccia ovvero vasca da bagno) posti all'interno dell'alloggio.

SUB FASCIA B – SEI ELEMENTI**MINIMO MQ. MENSILE EURO 2,50****MASSIMO MQ. MENSILE EURO 3,08**

N.B. Servizi igienici (tazza, lavabo, doccia ovvero vasca da bagno) posti all'interno dell'alloggio.

SUB FASCIA C – QUATTRO ELEMENTI**MINIMO MQ. MENSILE EURO 2,21****MASSIMO MQ. MENSILE EURO 2,49****SUB FASCIA D – MENO DI QUATTRO ELEMENTI****MINIMO MQ. MENSILE EURO 1,19****MASSIMO MQ. MENSILE EURO 2,20**

N.B. la presenza dei servizi igienici posti all'esterno dell'alloggio o l'appartamento privo di riscaldamento, determina l'inserimento automatico del canone nella **sub fascia D**.

Zona di pregio: gli immobili con ingresso dello stabile su Piazza Principe Umberto, Via Carmine, Via Console Postano, Via Cianciaruso, P.zza V.Emanuele che hanno almeno riscaldamento, impianto elettrico adeguato alla Legge 46/90, autoclave e condizioni generali dell'appartamento e dello stabile buone secondo l'allegato 2.1, sono collocati nella sub fascia A).

AMMOBILIATO:

L'immobile totalmente ammobiliato va inserito nella fascia "A" a condizione che abbia il riscaldamento, gli infissi in buono stato e che sia ubicato a partire dal 1° piano.

L'immobile totalmente ammobiliato ubicato al piano terra va sempre inserito nella fascia "B".

L'immobile parzialmente ammobiliato va inserito nella fascia B.

MICROZONA 2: FOGLIO DI MAPPA CATASTALE N.11-12-34-37-38-39**ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI LOCAZIONE**

- Allacciamento al gas metano
- Ascensore a partire dal 3° piano
- Autoclave
- Verde condominiale
- Cortile in comune
- Impianto di ricezione satellitare
- Riscaldamento centralizzato oppure autonomo
- Adeguamento impianto elettrico alla Legge 46/90
- Porta blindata
- Ripostiglio e/o Cantina
- Doppi servizi
- Infissi interni ed esterni in buono stato
- 1° Posto auto
- 2° Posto auto
- Attico
- Parquet

SUB FASCIA A – NOVE ELEMENTI**MINIMO MQ. MENSILE EURO 2,98****MASSIMO MQ. MENSILE EURO 3,26**

N.B. servizi igienici completi (tazza, bidè, lavabo, doccia ovvero vasca da bagno) posti all'interno dell'alloggio.

SUB FASCIA B - SETTE ELEMENTI**MINIMO MQ. MENSILE EURO 2,68****MASSIMO MQ. MENSILE EURO 2,97**

N.B. Servizi igienici (tazza, lavabo, doccia ovvero vasca da bagno) posti all'interno dell'alloggio.

SUB FASCIA C – CINQUE ELEMENTI**MINIMO MQ. MENSILE EURO 2,27****MASSIMO MQ. MENSILE EURO 2,67****SUB FASCIA D – MENO DI CINQUE ELEMENTI****MINIMO MQ. MENSILE EURO 2,14****MASSIMO MQ. MENSILE EURO 2,26**

Zona di pregio.: gli immobili con ingresso dello stabile su Via Principe Umberto, Via Dante, Via Crocchia, Via Torre a Mare e Largo Giardini Matteotti che hanno almeno : riscaldamento, impianto elettrico adeguato alla legge 46/90, autoclave e condizioni generali dell'appartamento e dello stabile buone secondo l'allegato 2.1, sono collocati nella sub fascia A).

N.B. Si precisa che il posto auto ovvero box auto di pertinenza dell'alloggio dopo il 1973 non può essere affittato separatamente dall'appartamento.

Ammobiliato:

- l'immobile totalmente ammobiliato va inserito nelle **fascia "A"** se ha almeno l'autoclave, il riscaldamento, l'ascensore oltre il terzo piano.
- L'immobile totalmente ammobiliato rientra nella **fascia "B"** se ha almeno uno dei tre elementi innanzi indicati.
- L'immobile parzialmente ammobiliato rientra nella **fascia "B"** se ha l'autoclave, l'ascensore a partire dal 3 piano e il riscaldamento.

E' escluso l'ammobiliato per gli immobili, situati al piano terra e piani interrati.

MICROZONA 3: FOGLI DI MAPPA N. 2-3-4**ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI LOCAZIONE**

- Allacciamento al gas metano
- Ascensore a partire dal 3° piano
- Autoclave
- Verde condominiale e/o attrezzato
- Cortile in comune
- Impianto di ricezione satellitare
- Impianti sportivi
- Riscaldamento centralizzato oppure autonomo
- Adeguamento impianto elettrico alla Legge 46/90
- Porta blindata
- Ripostiglio e/o cantina
- Doppi servizi
- Impianto di condizionamento
- Infissi interni ed esterni in buono stato
- 1° Posto auto
- 2° Posto auto
- box auto
- cassaforte
- parquet
- Attico

SUB FASCIA A – DIECI ELEMENTI**MINIMO MQ. MENSILE EURO 4,17****MASSIMO MQ. MENSILE EURO 4,51****SUB FASCIA B - SETTE ELEMENTI****MINIMO MQ. MENSILE EURO 3,57****MASSIMO MQ. MENSILE EURO 4,16****SUB FASCIA C – MENO DI CINQUE ELEMENTI****MINIMO MQ. MENSILE EURO 2,73****MASSIMO MQ. MENSILE EURO 3,56**

N.B. L'immobile con servizi igienici all'esterno dell'alloggio o privo di impianto di riscaldamento e di autoclave rientra nell'ultima fascia. Si precisa che il posto auto ovvero box auto di pertinenza dell'alloggio dopo il 1973 non può essere affittato separatamente dall'appartamento.

Ammobiliato:

- L'immobile totalmente ammobiliato va inserito nelle **sub fascia "A"** se ha almeno il riscaldamento, l'ascensore oltre il terzo piano.
- L'immobile totalmente ammobiliato rientra nella **sub fascia "B"** se ha almeno uno dei due elementi innanzi indicati.
- L'immobile parzialmente ammobiliato rientra nella **sub fascia "C"** se ha l'autoclave, l'ascensore se ubicato oltre il terzo piano e il riscaldamento.

E' escluso l'ammobiliato per gli immobili, situati a livello garage o cantina.

MICROZONA 4: FOGLI N.5-6-7-8-9-10-13-14-15-16-17-18-19-20-25-26-28-29-30-31-32-33-35-36**ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI LOCAZIONE**

- Allacciamento al gas metano
- Ascensore a partire dal 3° piano
- Autoclave
- Verde condominiale e/o verde attrezzato
- Cortile in comune
- Impianto di ricezione satellitare
- Impianti sportivi
- Riscaldamento centralizzato oppure autonomo
- Porta blindata
- Ripostiglio e/o cantina
- Doppi servizi
- Impianto di condizionamento
- Infissi interni ed esterni in buono stato
- 1° Posto auto
- 2° Posto auto
- box auto
- cassaforte
- parquet
- Attico
- Adeguamento impianto elettrico alla Legge 46/90

SUB FASCIA A – OTTO ELEMENTI**MINIMO MQ. MENSILE EURO 2,39****MASSIMO MQ. MENSILE EURO 2,85****SUB FASCIA B - SEI ELEMENTI****MINIMO MQ. MENSILE EURO 2,09****MASSIMO MQ. MENSILE EURO 2,38****SUB FASCIA C – MENO DI CINQUE ELEMENTI****MINIMO MQ. MENSILE EURO 1,78****MASSIMO MQ. MENSILE EURO 2,08**

N.B L'immobile con servizi igienici all'esterno dell'alloggio o privo di impianto di riscaldamento e di autoclave rientra nell'ultima fascia. Si precisa che il posto auto ovvero box auto di pertinenza dell'alloggio dopo il 1973 non può essere affittato separatamente dall'appartamento.

Ammobiliato:

- L'immobile totalmente ammobiliato va inserito nelle **sub fascia "A"** se ha almeno il riscaldamento, l'ascensore oltre il terzo piano.
- L'immobile totalmente ammobiliato rientra nella **sub fascia "B"** se ha almeno uno dei due elementi innanzi indicati.
- L'immobile parzialmente ammobiliato rientra nella **sub fascia "C"** se ha l'ascensore a partire dal 3 piano.

MICROZONA 5: fogli di mappa 21-24-27**ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI LOCAZIONE**

- Allacciamento al gas metano
- Ascensore a partire dal 3° piano
- Autoclave
- Verde condominiale e/o verde attrezzato
- Impianto di ricezione satellitare
- Impianti sportivi
- Riscaldamento centralizzato oppure autonomo
- Ripostiglio e/o cantina
- Doppi servizi
- Impianto di condizionamento
- Infissi interni ed esterni in buono stato
- 1° Posto auto
- 2° Posto auto
- box auto
- cassaforte
- parquet
- Attico

SUB FASCIA A – DIECI ELEMENTI***MINIMO MQ. MENSILE EURO 4,29******MASSIMO MQ. MENSILE EURO 4,75*****SUB FASCIA B - SETTE ELEMENTI*****MINIMO MQ. MENSILE EURO 3,75******MASSIMO MQ. MENSILE EURO 4,28*****SUB FASCIA C – MENO DI CINQUE ELEMENTI*****MINIMO MQ. MENSILE EURO 2,73******MASSIMO MQ. MENSILE EURO 3,74***

N.B. L'immobile con servizi igienici all'esterno dell'alloggio o privo di impianto di riscaldamento e di autoclave rientra nell'ultima fascia. Si precisa che il posto auto ovvero box auto di pertinenza dell'alloggio dopo il 1973 non può essere affittato separatamente dall'appartamento.

Ammobiliato:

- l'immobile totalmente ammobiliato va inserito nelle **sub fascia "A"** se ha almeno il riscaldamento, l'ascensore oltre il terzo piano.
- L'immobile totalmente ammobiliato rientra nella **sub fascia "B"** se ha almeno uno dei due elementi innanzi indicati.
- L'immobile parzialmente ammobiliato rientra nella **sub fascia "C"** se ha l'autoclave, l'ascensore se ubicato oltre il terzo piano e il riscaldamento.

E' escluso l'ammobiliato per gli immobili, situati a livello garage o cantina.

ALLEGATO N. 4

CONTRATTO DI LOCAZIONE USO ABITATIVO

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

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

**ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431
e come da accordo territoriale di Noicattaro**

* * * *

Il/La sig./soc. (1)di seguito
denominato/a LOCATRICE, (assistita da (2)in persona di
.....) concede in locazione al/ alla sig. (1)

.....
di seguito denominato/a CONDUTTORE, identificato mediante (3).....
(assistito da (2)in persona di), che
accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via
..... n.....piano scala int. composta di n. vani, oltre
cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina,
autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

.....
non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento
acqua altre

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 convertito dalla
legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:.....
b) codice fiscale della LOCATRICE

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

RIFERIMENTI SPECIFICI ALLE CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E/O DELL'UNITA'
IMMOBILIARE:

La locazione è destinata ad uso esclusivo di abitazione del CONDUTTORE e dei suoi familiari conviventi
che attualmente sono:

Il CONDUTTORE si impegna a comunicare alla LOCATRICE ogni successiva variazione della
composizione del nucleo familiare sopra indicato.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni(5), 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 della LOCATRICE che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare
sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e
con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte 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 stesse condizioni.

Nel caso in cui la LOCATRICE abbia riacquisito la disponibilità dell'unità immobiliare alla prima scadenza e non l'adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il CONDUTTORE ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2

(Canone)

A. Il canone annuo di locazione è convenuto in euro, importo che il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere nel domicilio della LOCATRICE ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:(4)

Le parti si danno reciprocamente atto che il canone è determinato fra i valori minimi e massimi risultanti dall'Accordo territoriale stipulato tra organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà e dei conduttori relativo al Comune di, depositato presso detto Comune il, prot., ed inoltre che detto canone è conforme a quanto stabilito dall'Accordo integrativo stipulato in il tra la LOCATRICE e le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori del Comune di

Nel caso in cui nel predetto Accordo territoriale e/o integrativo sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del, che comunque non può superare il 75% della variazione Istat.

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro, importo che il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere nel domicilio della LOCATRICE ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date: (4)

Il canone è aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione Istat.

Articolo 3

(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume col presente contratto, il CONDUTTORE versa/non versa (4) alla LOCATRICE (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva - salvo che la durata contrattuale minima non sia superiore ad anni quattro, ferma la proroga del contratto per anni due – fruttifera di interessi legali, riconosciuti al CONDUTTORE al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia :

..... (4)

Articolo 4

A carico del conduttore ricadranno tutti gli oneri accessori, di cui all'allegato n. 5 dell'accordo territoriale, da pagarsi direttamente all'amministratore del condominio nella misura risultante da preventivo e/o consuntivo. Il locatore all'uopo sin da ora delega il conduttore a chiedere all'amministratore documentazione e giustificativi delle spese relativi agli oneri accessori ovvero di prendere visione anche tramite la propria organizzazione sindacale.

Per la ripartizione degli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella ripartizione oneri accessori" di cui all'accordo comunale **allegato n.5**.

Articolo 5

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, sulla 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 si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 6

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.

Articolo 7

(Imposte, tasse, spese di contratto)

Tutte le spese di bollo, di quietanza, di esazione canoni, sono a carico del CONDUTTORE.

La LOCATRICE provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al CONDUTTORE. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 8

(Pagamento)

Il CONDUTTORE si impegna ad effettuare il pagamento degli importi dovuti ai sensi di quanto previsto agli articoli 4 e 5, il primo giorno del mese/trimestre (4) di competenza, secondo le modalità stabilite dalla LOCATRICE. Per quanto concerne i conguagli delle spese previste dagli articoli 4 e 5 si rinvia a quanto ivi previsto. Il mancato o ritardato pagamento totale o parziale del canone o delle altre spese sopradette, trascorsi i termini di cui all'articolo 5 della legge n. 392/78, dà diritto alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni.

Il pagamento non può venire ritardato o sospeso dal CONDUTTORE per alcuna ragione o motivo, salvo restando il separato esercizio delle proprie eventuali ragioni.

Resta salvo quanto disposto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

Articolo 9

(Risoluzione e prelazione)

Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al CONDUTTORE di ottenere la risoluzione del contratto per inidoneità sopravvenuta della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al CONDUTTORE né alla LOCATRICE, la LOCATRICE è tenuta a restituire solo la parte di corrispettivo anticipato proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del CONDUTTORE, escluso ogni altro compenso e qualsiasi risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.

Il CONDUTTORE ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto, previo avviso da recapitare mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene / non viene (4) concessa la prelazione al CONDUTTORE - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 10

(Cessione, sublocazione, comodato, successione)

E' fatto espresso divieto al CONDUTTORE di sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata; di cedere in qualsiasi forma ad altri il suo contratto; di consentire, a qualsiasi titolo, l'utilizzo di quanto oggetto del presente contratto a chicchessia. Non è quindi consentito, al di là della breve ed occasionale ospitalità, dare alloggio, sia pure a titolo gratuito, a persone che non facciano parte del nucleo familiare, così come descritto nelle premesse del presente contratto. L'inosservanza del presente patto determina inadempimento contrattuale e consente alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile.

Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 11

(Uso e riparazioni)

Il CONDUTTORE si obbliga ad usare l'unità immobiliare locata con la diligenza del buon padre di famiglia, senza recare molestia agli altri conduttori o utilizzatori dell'edificio, e ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria. Sono altresì a carico del CONDUTTORE gli interventi resi necessari da un uso negligente o cattivo dell'unità immobiliare o dalla mancata manutenzione. Ove il CONDUTTORE non provveda a tali interventi, vi può provvedere la LOCATRICE, a spese del CONDUTTORE medesimo.

Qualora l'unità immobiliare abbisogni di riparazioni non a carico del CONDUTTORE, quest'ultimo è tenuto a dare immediata comunicazione scritta alla LOCATRICE della necessità delle riparazioni stesse.

Oltre ai lavori che il CONDUTTORE non abbia eseguito pur essendo a suo carico, sono addebitati al CONDUTTORE medesimo o ai conduttori responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni.

Il CONDUTTORE è tenuto ad osservare, nell'uso dei locali e dei servizi comuni, le prescrizioni di legge o di regolamento emanate dalle competenti autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque sanzione pecuniaria o altra conseguenza derivante dall'inadempimento di tale suo obbligo. Deve altresì osservare le disposizioni contenute nel "Regolamento dello stabile" o nel "Regolamento di condominio" ove esistente, ovvero, in mancanza, nel "Regolamento generale per gli inquilini" registrato per la provincia in cui si trova l'immobile, dichiarando il CONDUTTORE di avere avuto piena conoscenza di quello applicabile al presente contratto, posto a sua disposizione dalla LOCATRICE, contestualmente alla consegna delle chiavi.

La LOCATRICE si riserva il diritto di far eseguire, sia all'interno che all'esterno dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto, tutti gli interventi che si rendessero necessari, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 1583 e 1584 del Codice civile.

Articolo 12*(Consegna)*

Il CONDUTTORE dichiara di aver visitato i locali oggetto della locazione e di averli trovati in normale stato d'uso, adatti all'uso convenuto e adeguati alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, infissi e serramenti. Il CONDUTTORE dichiara, altresì, di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detti locali si trovano, esonerando la LOCATRICE da qualsiasi obbligo di effettuare adattamenti di sorta, salvo quanto previsto dalle vigenti normative. Il CONDUTTORE con il ritiro delle chiavi prende consegna ad ogni effetto di legge dei locali suindicati.

Articolo 13*(Riconsegna)*

Alla data di cessazione del contratto il CONDUTTORE riconsegna puntualmente alla LOCATRICE i locali in normale stato d'uso sotto pena del risarcimento dei danni, fatti salvi il normale deperimento derivante dall'uso e i danni attribuibili a mancati interventi a carico della LOCATRICE purché preventivamente segnalati dal CONDUTTORE. A tal fine, le parti si obbligano a redigere, all'atto della riconsegna dell'alloggio, un verbale di constatazione dello stato dei luoghi e di riconsegna.

Articolo 14*(Modifiche e migliorie)*

E' vietato al CONDUTTORE apportare qualsiasi innovazione o modifica nei locali locati ed agli impianti di cui gli stessi sono dotati senza il consenso scritto della LOCATRICE e modificarne, anche parzialmente, la destinazione d'uso. In ogni caso tutti i miglioramenti o mutamenti di fissi od infissi, compresi gli impianti elettrici, di riscaldamento ecc., rimangono, per patto espresso, a beneficio della LOCATRICE, senza che il CONDUTTORE possa pretendere rimborso o indennizzo qualsiasi.

Articolo 15*(Esonero di responsabilità)*

Il CONDUTTORE è costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente la LOCATRICE da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di altri conduttori o di terzi in genere. Resta ferma la responsabilità della LOCATRICE per i danni provocati da fatti colposi dei propri dipendenti nell'esercizio delle mansioni loro affidate.

Il CONDUTTORE si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ammette temporaneamente nei locali. Si obbliga inoltre a tenere sollevata ed indenne la LOCATRICE da eventuali danni cagionati con propria colpa o dalle persone delle quali è chiamato a rispondere e derivanti dall'uso del gas, dell'acqua o dell'elettricità.

Articolo 16*(Servizi)*

Il CONDUTTORE esonera la LOCATRICE da ogni responsabilità per sospensioni e/o irregolarità dei servizi di riscaldamento, raffrescamento, condizionamento, illuminazione, acqua, acqua calda e ascensore dovute a casi imprevisti o alla sostituzione, riparazione, adeguamento, manutenzione degli impianti per il periodo necessario per l'effettuazione di tali interventi. La LOCATRICE si riserva il diritto di non fornire il servizio di

portierato nei giorni di riposo, di ferie e di ogni altra assenza del portiere rientrante nelle previsioni normative e contrattuali della categoria, nonché di modificare e sopprimere il servizio di portierato.

Il CONDUTTORE è tenuto a fruire, se forniti, dei servizi di condizionamento, raffrescamento e riscaldamento nei periodi previsti per l'erogazione e deve rimborsare alla LOCATRICE, con le modalità stabilite all'articolo 6, la relativa spesa. Il CONDUTTORE non può altresì esimersi dall'obbligo di rimborsare nelle misure contrattualmente stabilite le spese poste a suo carico relative agli altri servizi resi, ove rinunci a tutti o parte dei servizi stessi.

Articolo 17

(Visite)

La LOCATRICE, per motivate ragioni, si riserva il diritto di far visitare da propri incaricati i locali dati in locazione.

Il CONDUTTORE si impegna altresì a consentire la visita dell'unità immobiliare locatagli sia agli aspiranti nuovi conduttori, in caso di risoluzione del presente rapporto, sia, in caso di vendita, agli aspiranti acquirenti. A tal fine il CONDUTTORE si obbliga a concordare con la LOCATRICE un giorno lavorativo della settimana in cui consentire la visita; l'orario di visita verrà del pari concordato, e sarà comunque compreso nell'arco di tempo intercorrente tra le ore 8 e le ore 12 e tra le ore 16 e le 20, per una durata di due ore.

Articolo 18

(Inadempimento)

Le clausole del presente contratto di cui agli articoli hanno carattere essenziale sì che, per patto espresso, la violazione anche di una sola delle clausole suddette dà diritto alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile.

Articolo 19

(Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 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.

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).

In quanto vi siano più conduttori tutti gli obblighi del presente contratto s'intendono dagli stessi assunti solidalmente.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui all'articolo 2.

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

....., li,

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa .

(5) La durata minima è di anni tre.

(6) In caso di alloggi dotati di impianti termici autonomi verrà inserita nel contratto - in sostituzione - una clausola del seguente tenore:

"Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, vale la normativa del DPR 26 agosto 1993, n. 412, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'art. 11, c. 2, dello stesso DPR".

(7) Cancellare per intero o nelle parti interessate.

ALLEGATO N. 4.1

CONTRATTO DI LOCAZIONE USO ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA

ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

DI NATURA TRANSITORIA

**ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431
e come da accordo territoriale di Noicattaro**

* * * * *

Il/La sig./ soc. (1)di seguito denominato/ a
 LOCATRICE, (assistita da (2)in persona di)
 concede in locazione al/ alla sig. (1).....di seguito denominato/ a
 CONDUTTORE, identificato mediante (3)..... (assistito da (2)
 in persona di), che accetta, per sé e
 suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via n.....
 piano ... scala int..... composta di n.vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei
 seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina
 in comune o meno, ecc.)

.....

 non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.
 TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento
 acqua altre

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 convertito
 dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:.....
- b) codice fiscale della LOCATRICE

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

 CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

RIFERIMENTI SPECIFICI ALLE CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E/O
 DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

La locazione è destinata ad uso esclusivo di abitazione del CONDUTTORE e dei suoi
 familiari conviventi che attualmente sono:

Il CONDUTTORE si impegna a comunicare alla LOCATRICE ogni successiva variazione della
 composizione del nucleo familiare sopra indicato.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi (5), dal al allorché,
 fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2
(Esigenza della locatrice) (4)

La LOCATRICE, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98 - e dall'Accordo tra depositato il presso il Comune di, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

La LOCATRICE ha l'onere di confermare il verificarsi di quanto ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata da inviarsi al CONDUTTORE entro giorni prima della scadenza del contratto. In caso di mancato invio della lettera oppure del venire meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto si intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98. In ogni caso, ove la LOCATRICE abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il CONDUTTORE ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 3

(Esigenza del conduttore) (4)

Ai sensi di quanto previsto dall'Accordo tra depositato il presso il Comune di, 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.....

Articolo 4

Il canone di locazione è convenuto in euro....., che il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero con le diverse modalità che verranno indicate dalla LOCATRICE stessa, in n. rate eguali anticipate di eurociascuna, alle seguenti date: (4) (6)

Articolo 5

(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il CONDUTTORE versa/non versa (4) alla LOCATRICE (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a mensilità del canone (7), non imputabile in conto canoni di locazione e produttiva di interessi legali, riconosciuti al CONDUTTORE al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Altre forme di garanzia: (4)

Articolo 6

A carico del conduttore ricadranno tutti gli oneri accessori, di cui all'allegato n. 5 dell'accordo territoriale, da pagarsi direttamente all'amministratore del condominio nella misura risultante da preventivo e/o consuntivo. Il locatore all'uopo sin da ora delega il conduttore a chiedere all'amministratore

documentazione e giustificativi delle spese relativi agli oneri accessori ovvero di prendere visione anche tramite la propria organizzazione sindacale.

Per la ripartizione degli oneri accessori le parti faranno applicazione della “Tabella ripartizione oneri accessori” di cui all'accordo comunale **allegato n.5**.

Articolo 7

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, sulla 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 si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 8

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.

Articolo 9

(Imposte, tasse, spese di contratto)

Tutte le spese di bollo, di quietanza, di esazione canoni, sono a carico del CONDUTTORE.

La LOCATRICE provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al CONDUTTORE. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 10

(Pagamento)

Il CONDUTTORE si impegna ad effettuare il pagamento dei canoni, nonché degli importi dovuti ai sensi di quanto previsto ai punti 5 e 6, il primo giorno del mese/trimestre (4) di competenza, secondo le modalità stabilite dalla LOCATRICE.

Rimane comunque salvo il diritto della LOCATRICE alla risoluzione del contratto, col conseguente risarcimento di ogni maggiore danno dalla medesima subìto.

Il pagamento non può venire ritardato o sospeso dal CONDUTTORE per alcuna ragione o motivo. 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 dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

Articolo 11

(Risoluzione e prelazione)

Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al CONDUTTORE di ottenere la risoluzione del contratto per inidoneità sopravvenuta della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al CONDUTTORE né alla LOCATRICE, la LOCATRICE è tenuta a restituire solo la parte di corrispettivo anticipato proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del CONDUTTORE, escluso ogni altro compenso e qualsiasi risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene/non viene (4) concessa la prelazione al CONDUTTORE - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 12

(Cessione, sublocazione, comodato, successione)

E' fatto espresso divieto al CONDUTTORE di sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata e di cedere in qualsiasi forma ad altri il suo contratto; di consentire, a qualsiasi titolo, l'utilizzo di quanto oggetto del presente contratto a chicchessia. Non è quindi consentito, al di là della breve ed occasionale ospitalità, dare alloggio, sia pure a titolo gratuito, a persone che non facciano parte del nucleo familiare, così come descritto nel presente contratto. L'inosservanza del presente patto determina inadempimento contrattuale e consente alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile.

Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 13

(Recesso)

Il CONDUTTORE ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto, previo avviso da recapitare mediante lettera raccomandata almeno due mesi prima.

Articolo 14

(Uso e riparazioni)

Il CONDUTTORE si obbliga ad usare la cosa locata con la diligenza del buon padre di famiglia, senza recare molestia agli altri conduttori o utilizzatori dell'edificio, e ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria. Sono altresì a carico del CONDUTTORE gli interventi resi necessari da un uso negligente o cattivo della cosa locata o dalla mancata manutenzione. Ove il CONDUTTORE non provveda a tali interventi, vi può provvedere la LOCATRICE, a spese del CONDUTTORE medesimo.

Qualora la cosa locata abbisogni di riparazioni non a carico del CONDUTTORE, quest'ultimo è tenuto a dare immediata comunicazione scritta alla LOCATRICE della necessità delle riparazioni stesse.

Oltre ai lavori che il CONDUTTORE non abbia eseguito pur essendo a suo carico, sono addebitati al CONDUTTORE medesimo o ai conduttori responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni.

Il CONDUTTORE è tenuto ad osservare, nell'uso dei locali e dei servizi comuni, le prescrizioni di legge o dei regolamenti emanati dalle competenti autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque sanzione pecuniaria o altra conseguenza derivante dall'inadempimento di tale suo obbligo. Il CONDUTTORE deve, altresì, osservare le disposizioni contenute nel "Regolamento dello stabile" o nel "Regolamento di condominio" ove esistente, ovvero, in mancanza, nel "Regolamento generale per gli inquilini" registrato per la provincia in cui si trova l'immobile, dichiarando di avere avuto piena conoscenza di quello applicabile al presente contratto, posto a sua disposizione dalla LOCATRICE.

La LOCATRICE si riserva il diritto di far eseguire sia all'interno che all'esterno dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto tutti gli interventi che si rendessero necessari, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 1583 e 1584 del Codice civile

Articolo 15

(Consegna)

Il CONDUTTORE dichiara di aver visitato i locali oggetto della locazione e di averli trovati in normale stato d'uso, adatti all'uso convenuto e adeguati alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, infissi e serramenti. Il CONDUTTORE dichiara altresì di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detti locali si trovano, esonerando la LOCATRICE da qualsiasi obbligo di effettuare adattamenti di sorta, salvo quanto previsto dalle vigenti normative. Il CONDUTTORE con il ritiro delle chiavi prende consegna ad ogni effetto di legge dei locali suindicati.

La LOCATRICE si impegna peraltro ad eseguire entro il i seguenti interventi
.....
..... senza che il CONDUTTORE possa opporsi o alcunché rivendicare anche a titolo di indennizzo
ovvero il CONDUTTORE eseguirà entro il i seguenti interventi:
.....
..... e l'ammontare della spesa
relativa (forfettariamente determinata dalle parti consensualmente in euro) verrà
dal CONDUTTORE medesimo trattenuta dal canone. (4)
Qualora si tratti di unità immobiliare già occupata dal medesimo CONDUTTORE, il CONDUTTORE stesso
dichiara di ben conoscere i locali oggetto del precedente contratto per abitarli sin dal in virtù di
contratto stipulato in data
e di non avere eccezioni da sollevare al riguardo ovvero di avere rappresentato le seguenti carenze, il cui onere
ricade per legge a carico della LOCATRICE:
.....(9)

Articolo 16 *(Riconsegna)*

Alla data di cessazione del contratto il CONDUTTORE riconsegna puntualmente alla LOCATRICE i locali in normale stato d'uso sotto pena del risarcimento dei danni, fatti salvi il normale deperimento derivante dall'uso e danni attribuibili a mancati interventi a carico della LOCATRICE purché preventivamente segnalati dal CONDUTTORE. A tal fine, le parti si obbligano a redigere, all'atto della riconsegna dell'alloggio, un verbale di constatazione dello stato dei luoghi e di riconsegna.

Articolo 17 *(Modifiche e migliorie)*

E' vietato al CONDUTTORE apportare qualsiasi innovazione o modifica nei locali ed agli impianti di cui gli stessi sono dotati senza il consenso scritto della LOCATRICE e modificarne, anche parzialmente, la destinazione d'uso. In ogni caso tutti i miglioramenti o mutamenti di fissi od infissi, compresi gli impianti elettrici, di riscaldamento ecc., rimangono per patto espresso a beneficio della LOCATRICE, senza che perciò il CONDUTTORE possa pretendere rimborso o indennizzo qualsiasi.

Articolo 18 *(Divieti)*

E' fatto divieto al CONDUTTORE occupare con materiali od oggetti gli spazi comuni, nonché porre fissi, infissi, targhe, insegne, tende di qualsiasi genere e condizionatori all'esterno dell'unità immobiliare locatagli, salvo che a ciò non sia stato preventivamente autorizzato dalla LOCATRICE, la quale si riserva in ogni caso la disponibilità dell'esterno dell'immobile. E' altresì vietato installare antenne radio o TV senza il preventivo consenso della LOCATRICE, che potrà indicare le modalità di installazione.

Il CONDUTTORE prende atto che è assolutamente vietato entrare con veicoli di qualsiasi tipo nei cortile, nei viali di accesso e comunque nelle zone private circostanti il fabbricato, così come è vietato far sostare veicoli di sorta in tali zone, salvo espressa autorizzazione della LOCATRICE.

In caso di unità immobiliare sita in condominio, vale la normativa del relativo regolamento condominiale.

Articolo 19 *(Esonero di responsabilità)*

Il CONDUTTORE è costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente la LOCATRICE da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di altri

conduttori o di terzi in genere. Resta ferma la responsabilità della LOCATRICE per i danni provocati da fatti colposi dei propri dipendenti nell'esercizio delle mansioni loro affidate.

Il CONDUTTORE si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ammette temporaneamente nei locali. Si obbliga inoltre a tenere sollevata ed indenne la LOCATRICE da eventuali danni cagionati con propria colpa o dalle persone delle quali è chiamato a rispondere e derivanti dall'uso del gas o dell'acqua o dell'elettricità.

Articolo 20

(Servizi)

Il CONDUTTORE esonera la LOCATRICE da ogni responsabilità per sospensioni o irregolarità dei servizi di riscaldamento, raffrescamento, condizionamento, illuminazione, acqua, acqua calda e ascensore dovute a casi imprevisti o alla sostituzione, riparazione, adeguamento, manutenzione degli impianti per il periodo necessario per l'effettuazione di tali interventi. La LOCATRICE si riserva il diritto di non fornire il servizio di portierato nei giorni di riposo, di ferie e di ogni altra assenza del portiere rientrante nelle previsioni normative e contrattuali della categoria, nonché di modificare e sopprimere il servizio di portierato.

Il CONDUTTORE è tenuto a fruire, se forniti, dei servizi di condizionamento, raffrescamento e riscaldamento nei periodi previsti per l'erogazione e deve rimborsare alla LOCATRICE, con le modalità stabilite all'articolo 6, la relativa spesa. Il CONDUTTORE non può altresì esimersi dall'obbligo di rimborsare nelle misure contrattualmente stabilite le spese poste a suo carico relative agli altri servizi resi, ove rinunci a tutti o parte dei servizi stessi.

Il CONDUTTORE ha diritto di voto, in luogo della LOCATRICE, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di condizionamento, raffrescamento e riscaldamento si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla LOCATRICE o da almeno tre conduttori.

Articolo 21

(Visite)

La LOCATRICE, per motivate ragioni, si riserva il diritto di far visitare da propri incaricati i locali dati in locazione.

Il CONDUTTORE si impegna altresì a consentire la visita dell'unità immobiliare locatagli sia agli aspiranti nuovi conduttori, in caso di risoluzione del presente rapporto, sia, in caso di vendita, agli aspiranti acquirenti. A tal fine il CONDUTTORE si obbliga a concordare con la LOCATRICE un giorno lavorativo della settimana in cui consentire la visita; l'orario di visita sarà concordato e comunque compreso nell'arco di tempo intercorrente tra le ore 8 e le ore 12 e tra le ore 16 e le 20, per una durata di due ore.

Articolo 22

(Inadempimento)

Le clausole del presente contratto di cui agli articoli hanno carattere essenziale sì che, per patto espresso, la violazione anche di una sola delle clausole suddette dà diritto alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile.

Articolo 23

(Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 24

(Varie)

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

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

La LOCATRICE ed il CONDUTTORE si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui all'articolo 2.

In quanto vi siano più conduttori tutti gli obblighi del presente contratto s'intendono dagli stessi assunti solidalmente.

Per la disdetta del contratto da parte della LOCATRICE si applica l'articolo 3 della legge n. 431/98.

Altre clausole:

.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li,

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24.

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da

presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

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

(7) massimo tre mensilità.

(8) In caso di alloggi dotati di impianti termici autonomi verrà inserita nel contratto - in sostituzione - una clausola del seguente tenore:

"Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, vale la normativa del DPR 26 agosto 1993, n. 412, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso DPR".

(9) Cancellare per intero o nelle parti non interessate.

ALLEGATO n. 5

TABELLA RIPARTIZIONE ONERI ACCESSORI

MANUTENZIONE E GESTIONE DELLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO

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

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

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	C
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
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.			L10%
C90%			
Manutenzione ordinaria della guardiola		L10%	
C90%			
Manutenzione straordinaria della guardiola			L
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
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti			C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva			C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L		
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti			C
SGOMBERO NEVE			
Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso			C

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

ALLEGATO n. 6
Commissione di Conciliazione

COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

Le Associazioni della proprietà edilizia, Organizzazioni sindacali degli inquilini e il Comune di firmatarie del presente accordo comunale, istituiscono presso il Comune di Noicattaro la Commissione di Conciliazione, disciplinata da apposito regolamento.

Tale commissione fornirà a locatori e conduttori interessati, un servizio di conciliazione stragiudiziale in materia di esatta applicazione, interpretazione ed esecuzione del contratto e dell'accordo comunale.

Ognuna delle parti contraenti, così come previsto nei relativi contratti tipo, potrà attivare la procedura avanti la Commissione suddetta nel rispetto dell'Accordo Comunale.

REGOLAMENTO DELLA COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

L'attività della Commissione di Conciliazione è così regolata:

a. Competenze e Composizione della Commissione di Conciliazione

Su iniziativa dei firmatari del presente accordo è istituita presso il Comune di Noicattaro, il Servizio di conciliazione per le liti insorte, a qualsiasi titolo, fra le parti, nei rapporti di locazione disciplinati dalla legge 9 dicembre 1998, n°431. Detto Servizio verrà esercitato attraverso la Commissione di Conciliazione Stragiudiziale paritetica presso l'Ufficio contenzioso dell'Ente, con le modalità e i limiti stabiliti dal presente regolamento.

Il tentativo di conciliazione viene esperito presso la Commissione composta pariteticamente da due componenti delle Associazioni di rappresentanza, uno per la proprietà e uno per l'inquilino, designati dalle parti che intendono definire la controversia, e il Sindaco o suo delegato in qualità di Presidente, il quale convoca le riunioni e ne regola il funzionamento.

La Commissione è un organo perfetto.

b. Finalità

La Commissione di Conciliazione ha lo scopo di definire le controversie inerenti la conformità del contratto all'Accordo locale di cui alla Legge n. 431/98, sottoscritto in data 22 luglio 1999. La Commissione di Conciliazione ha la funzione di favorire la formazione di un accordo che le parti sottoscriveranno dichiarando di voler definire la controversia.

c. La domanda di conciliazione

Il procedimento di conciliazione può essere attivato su richiesta di una delle parti, anche attraverso la propria Organizzazione.

L'istanza, deve contenere: le generalità delle parti; l'oggetto della controversia; una sommaria descrizione delle ragioni che l'hanno indotta; le domande della parte e copia del contratto di locazione in corso ed ogni altro eventuale documento ritenuto utile; l'Associazione di cui intende avvalersi per l'assistenza nel tentativo di conciliazione, che dovrà nominare un proprio rappresentante come componente la Commissione di Conciliazione.

L'istanza deve essere inviata o depositata presso la segreteria della Commissione.

d. La Segreteria

Nel Comune è istituita la Segreteria presso l'Ufficio Contenzioso dell'Ente, che coordina lo svolgimento del procedimento e si occupa delle comunicazioni alle parti e alle

Associazioni designate per la nomina dei conciliatori e della convocazione della Commissione di Conciliazione.

La Segreteria provvede a rimettere copia dei verbali di conciliazione alle parti interessate al procedimento.

e. La procedura di conciliazione

A seguito dell'istanza di conciliazione presentata dalla parte, la segreteria notifica all'altra l'inizio della procedura. Quest'ultima deve far conoscere, entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione, la propria disponibilità ad accettare il tentativo di conciliazione e l'organizzazione di cui intende avvalersi per l'assistenza nel tentativo di conciliazione. La prima riunione della Commissione di Conciliazione è convocata dalla segreteria entro 20 giorni successivi dalla ricezione della comunicazione.

La Commissione si riunisce il giorno stabilito, eventualmente convocando le parti, esamina il contenzioso del caso, aggiornando la seduta per l'esame di eventuali perizie o per le conclusioni.

La Commissione dovrà rispondere entro 30 giorni dal ricevimento del quesito.

Se il tentativo di conciliazione riesce, viene redatto un verbale di conciliazione, vincolante per le parti, che ha natura di scrittura privata. Del verbale di conciliazione è fornita copia alle parti a cura della segreteria della Commissione.

Gli eventuali oneri fiscali per la registrazione, quando prevista dalla legge, del verbale di conciliazione sono a carico delle parti in eguale misura.