

ACCORDO TERRITORIALE PER LA CITTA' DI BARANO D'ISCHIA
ai sensi dell'art. 2, comma 3°, Legge 9.12.98 n°431 e del Decreto Ministeriale 5.3.99 n° 67

Tra:

1) il **SUNIA (Sindacato Nazionale Inquilini ed Assegnatari) Federazione Provinciale di Napoli**, con sede in Napoli, al Corso Umberto I, n° 329, in persona del Segretario Provinciale, Sig. Antonio Giordano, nato a Roccapiemonte il 29.12.1954; il **SICET (Sindacato Inquilini Casa e Territorio) della Provincia di Napoli**, con sede in Napoli, alla Via Medina 5, in persona del Legale Rappresentante Pro-Tempore, Sig.ra Alessandra Ramadori, nata a Roma il 30.08.1940; e l'**UNIAT (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio) Federazione della Provincia di Napoli**, con sede in Napoli, al Corso Umberto I, n° 23, in persona del Segretario Provinciale Sig. Lorenzo Caso, nato a Rodi (GRECIA) il 10.1.1939; [redacted] con sede in Napoli, [redacted] in persona del Presidente, [redacted], da una parte, e

2) l'**A.P.E. NAPOLI (Associazione Provinciale della Proprietà Edilizia Napoli - Confedilizia)** con sede in Napoli, al Viale Gramsci, 17/B, in persona del Presidente, Prof. Luigi de Lutio di Castelguidone, nato a Napoli il 6.12.1931; l'**A.S.P.P.I. (Associazione Piccoli Proprietari Immobiliari)** con sede in Napoli, alla via Toledo n° 373, in persona dal Presidente Avv. Raffaello Lerro, nato a Napoli il 27.2.1950; l'**A.P.P.C. (Associazione Piccoli Proprietari Case)**, con sede in Napoli al Centro Direzionale, Is.E/2 in persona del Presidente Avv. Rocco Mastrangelo, nato a Foggia il 3.3.1956; la **CONFAPPI (Confederazione Nazionale della Piccola Proprietà Immobiliare)** con sede in Napoli, alla Via Toledo 106, in persona del Presidente Ernesto De Rosa, nato a Napoli il 1.9.1960, dall'altra parte,

SI CONVIENE E SI STIPULA

il seguente Accordo Territoriale:

CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI
(Art.2, comma 3°, Legge 9.12.98 n° 431 e art.1 D.M. 5.3.99 n° 67)

Art.1

L'ambito di applicazione del presente Accordo Territoriale, per i contratti in epigrafe, è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Barano d'Ischia.

Art.2

Il territorio comunale, ai fini della determinazione del valore dei canoni di locazione per i contratti stipulati ai sensi delle norme richiamate in epigrafe, è diviso - acquisitesi anche le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone catastali - in tre aree omogenee come individuate nell'allegato A).

Art.3

I << valori di riferimento >>, minimo e massimo dei canoni di locazione, per le aree omogenee - come individuate all'art.2, Allegato A) - in cui è diviso il territorio amministrativo del Comune di Barano d'Ischia, sono definiti nelle misure riportate nell'Allegato B) ed espressi in £/mq. annue.

Art.4

Per la determinazione del <<valore effettivo>> del canone di locazione sono definite quattro fasce di oscillazione dei canoni e sono fissati gli elementi oggettivi caratterizzanti ogni singola fascia, come indicati nell'Allegato C), parte prima.

**ASSOCIAZIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
CASE**
APPL
Napoli - Traversa Nuova Marina n. 8
Tel. e Fax 081 8491927

GA

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Le parti contrattuali, individuate - in base ai dati catastali del fabbricato (sezione, foglio e relativi allegati) - l'area urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile, oggetto del rapporto locativo, e - in base agli elementi di caratterizzazione - la fascia di oscillazione in cui questo si colloca, concorderanno il canone, tra il valore minimo ed il valore massimo attribuiti alla fascia di competenza, con riferimento allo stato di conservazione dell'unità immobiliare e del fabbricato in cui essa è compresa, e alla superficie utile calcolata secondo i criteri indicati nell'Allegato C), parte seconda.

Art.5

Ai fini della previsione di cui al punto 5 dell' art. 1 del D.M. 5.3.99 n° 67, per i contratti stipulati con Compagnie Assicuratrici, Enti Privatizzati, ovvero soggetti giuridici o individuali detentori di grandi proprietà immobiliari, il canone, definito con le modalità di cui agli artt. 2, 3 e 4, ed agli Allegati A), B) e C) del presente Accordo Territoriale, potrà essere ridotto, d'intesa tra le parti sottoscrittrici dell'accordo integrativo, fino ad un massimo del 15% del valore concordato.

Art.6

Il "contratto tipo locale" (Allegato D) - da utilizzarsi necessariamente per la istituzione dei rapporti locativi in epigrafe - è definito sulla base del modello allegato al D.M. 5.3.99 n° 67, con l'inserimento della seguente clausola:

"Ciascuna parte potrà adire, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione del presente Accordo Territoriale anche a riguardo del canone, una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale composta da tre componenti, due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie del presente Accordo Territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore, ed 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 la Commissione stragiudiziale di conciliazione di cui al punto precedente, 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."

CONTRATTI DI LOCAZIONE TRANSITORI ORDINARI (Art. 5, comma 1°, legge n° 431/98 ed art. 2 D.M. 5.3.99 n° 67)

Art.7

L'ambito di applicazione del presente Accordo Territoriale, per i contratti in epigrafe, è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Barano d'Ischia.

Art.8

Con riferimento all' art. 2, comma 4o, D.M. 5.3.99 n°67, il canone dei contratti di locazione <<transitori ordinari>> sarà concordato dai contraenti nell'ambito dei valori e dei criteri stabiliti dagli artt. 2, 3 e 4 e dagli Allegati A), B) e C) del presente Accordo Territoriale.

Art.9

La transitorietà del contratto di locazione è giustificata:

a) per il locatore

1) se persona fisica, dall'esigenza di destinare l'immobile ad uso abitativo, proprio, del coniuge, dei genitori o dei figli per uno dei seguenti motivi:

- trasferimento;
- rilascio di immobile detenuto in locazione;
- esecuzione di lavori di ristrutturazione dell'immobile già posseduto o detenuto;
- trasferimento o inizio di attività artigianale o professionale;
- separazione personale;
- divorzio e cause equiparate;

2) se persona giuridica, società, ente pubblico o con finalità pubblica, sociale, di culto, cooperativistica, mutualistica, assistenziale e culturale, dall'esigenza di destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le proprie finalità.

b) per il conduttore

1) dall'esigenza di abitare l'immobile per uno dei seguenti motivi:

- studio, inteso come necessità di frequenza di corsi temporanei, di approfondimento, di specializzazione, di ricerche o altro;
- lavoro, riferito anche ad attività di formazione ed avviamento professionale, sebbene non retribuiti;
- salute e famiglia;
- separazione personale ovvero divorzio e cause equiparate;
- servizio civile;
- sfratto esecutivo con possibilità di reperimento di altro alloggio nell'ambito temporale di diciotto mesi;
- provvedimenti amministrativi, temporaneamente impeditivi dell'uso del l'alloggio di abituale residenza.

Per la stipula di un contratto << transitorio ordinario >> sarà sufficiente l'individuazione di una sola delle predette specifiche esigenze, anche se riferite al solo locatore o conduttore, semprechè siano certificate da idonea documentazione.

Art.10

Il contratto di locazione <<transitorio ordinario>> dovrà essere stipulato necessariamente secondo il "contratto tipo locale", definito sulla base del modello allegato al D.M. 5.3.99 n° 67, che, nel testo concordato tra le parti firmatarie, costituisce l'Allegato E) del presente Accordo Territoriale.

Il contratto tipo prevede anche le modalità di designazione dei componenti la Commissione di Conciliazione Stragiudiziale, come definite con la clausola richiamata all'art. 6 del presente Accordo Territoriale.

Art.11

Per tutti i contratti previsti dal presente Accordo Territoriale:

gli oneri accessori saranno ripartiti tra locatore e conduttore secondo il criterio indicato nella tabella - da richiamarsi nel contratto di locazione - che costituisce l'Allegato G) del presente Accordo Territoriale;

il canone su richiesta del locatore potrà essere aggiornato, all'inizio del secondo e del terzo anno di durata contrattuale, in ragione del 75% della variazione in aumento, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo, per le famiglie di operai ed impiegati intervenuta rispetto all'anno precedente, semprechè ciascuna variazione annuale superi il 2,5%. A decorrere dall'inizio del 4° anno, nel caso di protrazione biennale in conseguenza di disdetta del locatore, ovvero di rinnovazione tacita, l'aggiornamento annuale del canone sarà dovuto, sempre su richiesta del locatore, a prescindere da ogni limite percentuale e sempre nella misura del 75%.

Art.12

Il presente Accordo Territoriale, che avrà la durata di tre anni a decorrere dalla data del suo deposito presso il Comune di Barano d'Ischia, potrà fornire di comune intesa tra le parti oggetto di revisione, anche prima della sua scadenza, nelle ipotesi in cui:

a) siano deliberate dal Comune di Barano d'Ischia specifiche aliquote ICI per gli immobili concessi in locazione con contratto stipulato in base al presente Accordo Territoriale,

b) siano modificate, con provvedimento legislativo, le agevolazioni fiscali previste dall'art. 8 della L. n° 431/98;

c) intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato dei canoni di locazione per le città di Barano d'Ischia;

d) si ritenga dalle parti stipulanti necessario procedere ad una modifica dell'Accordo stesso.

Il presente Accordo, dopo la scadenza triennale, resterà comunque in vigore fino alla stipula di altro, a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di Convenzione Nazionale sostitutiva di quella sottoscritta l'8.2.99.

Art.13

Il presente Accordo Territoriale è composto di 4 pag., è suddiviso in 13 articoli con 6 allegati, contraddistinti dalle lettere A), B), C), D), E), e G), che formano parti integranti dell'Accordo stesso.

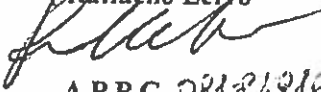
Barano d'Ischia, 19 OTT. 2000

per le Associazioni della
Proprietà Edilizia

A.P.E. Napoli
aderente alla Confedilizia
Il Presidente
Luigi de Lutio di Castelguidone



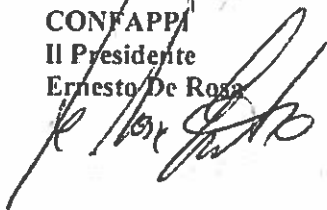
A.S.P.P.I.
Il Presidente
Raffaello Lerro



A.P.P.C. 0818491927
Il Presidente
Rocco Mastrangelo



CONFAPP
Il Presidente
Ernesto De Rosa



ASSOCIAZIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
CASE
Napoli - Traversa Nuova Marina n. 8
Tel. e Fax 081.8491927

per le Associazioni
Sindacali dei Conducenti

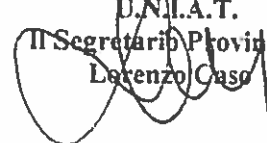
S.U.N.I.A.
Il Segretario Provinciale

Antonio Giordano

S.I.C.E.T.
Il Legale Rappresentante
Alessandra Ramadori



U.N.I.A.T.
Il Segretario Provinciale
Lorenzo Caso



CONIA-APIAM
Il Presidente
Daniela Bartoli

ALLEGATO "A"

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI BARANO
D'ISCHIA IN AREE OMOGENEE.

Le aree omogenee si compongono delle parti del territorio del Comune di BARANO D'ISCHIA riportate nelle sezioni e nei fogli catastali per ciascuna richiamati.

AREA 1

Fogli di mappa: 7,9,13,14,15,16,19,20,24,25,26,30,31,32,34.

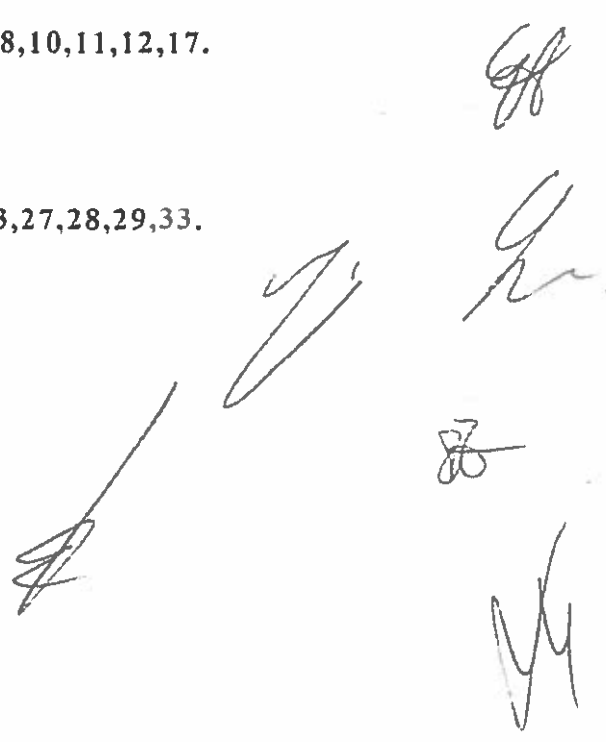
AREA 2

Fogli di mappa: 1,2,3,4,5,6,8,10,11,12,17.

AREA 3

Fogli di mappa: 18,21,22,23,27,28,29,33.

Barano d'Ischia, 19 OTT. 2000

The right side of the document contains several handwritten signatures and initials. There are approximately seven distinct marks, including a large signature at the top right, a smaller one below it, and several initials or short signatures at the bottom right. The handwriting is in black ink and appears to be a mix of cursive and block letters.

Allegato "B"

VALORI DEI CANONI MINIMI E MASSIMI DETERMINATI PER LE
AREE OMOGENEE IN CUI E' STATO SUDDIVISO IL TERRITORIO
DEL COMUNE DI BARANO D'ISCHIA.

Individuate le tre "aree omogenee" e tenutosi conto dei valori correnti di mercato, i valori, minimi e massimi, del canone lire/mq. annuo, per ciascuna delle tre aree omogenee, sono definiti nelle misure seguenti:

<u>AREA 1</u> -	canone minimo	£. 60.000 al mq.
	canone massimo	£. 100.000 al mq.
<u>AREA 2</u> -	canone minimo	£. 70.000 al mq.
	canone massimo	£. 110.000 al mq.
<u>AREA 3</u> -	canone minimo	£. 80.000 al mq.
	canone massimo	£. 130.000 al mq.

Barano d'Ischia, 19 OTT. 2000

[Handwritten signatures and initials]

Allegato "C"

PARTE PRIMA

VALORI DI OSCILLAZIONE DEI CANONI ALL'INTERNO DELLE FASCE.

1^ Fascia

VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE

dal 1% al 25% della banda di oscillazione minimo/massimo.

Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia;

- 1) Unità immobiliare sita in fabbricato di tipo popolare
- 2) Unità immobiliare in fabbricato privo di impianto di ascensore
- 3) Unità immobiliare priva di riscaldamento

2^ Fascia

VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE

dal 26% al 50% della banda di oscillazione minimo/massimo.

Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia;

- 1) Unità immobiliare sita in fabbricato di tipo economico
- 2) Unità immobiliare sita oltre il 3° piano in fabbricato munito di impianto di ascensore (la caratteristica si intende comunque presente per le unità immobiliari ubicate non oltre il terzo piano, anche in assenza di ascensore)
- 3) Unità immobiliare munita di riscaldamento
- 4) Unità immobiliare con balcone sporgente o terrazzo

L'unità immobiliare deve presentare almeno due delle predette caratteristiche, di cui la prima è elemento determinante, mentre le altre sono alternative.

3^ Fascia

VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE

dal 51% al 75% della banda di oscillazione minimo/massimo.

Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia;

- 1) Unità immobiliare sita in fabbricato di tipo civile.
- 2) Unità immobiliare sita oltre il 3° piano in fabbricato munito di impianto di ascensore (la caratteristica si intende comunque presente per le unità immobiliari ubicate non oltre il terzo piano, anche in assenza di ascensore)
- 3) Unità immobiliare munita di riscaldamento
- 4) Unità immobiliare munita di doppi servizi
- 5) Unità immobiliare sita in fabbricato dotato di aree e spazi liberi di uso comune
- 6) Unità immobiliare con balcone sporgente o terrazzo.

L'unità immobiliare deve presentare almeno quattro delle predette caratteristiche, di cui la prima e la seconda sono elementi determinanti, mentre le altre sono alternative.

4^ Fascia

VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE

dal 76% al 100% della banda di oscillazione minimo/massimo.

Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia

- 1) Unità immobiliare sita in fabbricato di tipo civile
- 2) Unità immobiliare sita oltre il 3° piano in fabbricato munito di impianto di ascensore (la caratteristica si intende comunque presente per le unità immobiliari ubicate non oltre il terzo piano, anche in assenza di ascensore)
- 3) Unità immobiliare munita di riscaldamento

- 4) Unità immobiliare munita di doppi servizi
- 5) Unità immobiliare sita in fabbricato dotato di aree e spazi liberi di uso comune
- 6) Unità immobiliare dotata di posto auto di uso esclusivo o box auto
- 7) Unità immobiliare con balcone sporgente o terrazzo.

L'unità immobiliare deve presentare almeno cinque delle predette caratteristiche, di cui la prima, la seconda e la terza sono elementi determinanti, mentre le altre sono alternative.

Per la determinazione del canone nell'ambito della fascia di riferimento, individuata in base agli elementi caratteristici dell'unità immobiliare, le parti in sede di contrattazione, anche con l'assistenza delle Organizzazioni contraenti, dovranno tenere conto dello stato di conservazione dell'unità immobiliare e del fabbricato, cosicché dal valore più basso, legato alla condizione "scadente", perverranno ad un valore medio/basso, legato alla condizione "mediocre", ad un valore medio/alto, legato alla condizione "normale", e ad un valore massimo, legato alla condizione "ottimo, pronto all'uso".

In ogni caso, per l'inserimento nella quarta fascia (dal 76% al 100%), le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare e del fabbricato dovranno essere almeno "normali"; mentre, per l'ipotesi in cui non vi fossero tutte le caratteristiche richieste, il canone andrà concordato con riferimento alla fascia inferiore.

Le tipologie dei fabbricati, dovendosi tenere conto delle loro caratteristiche costruttive e di rifiniture, vengono così definiti:

1) Fabbricato per abitazioni di tipo popolare:

da riconoscersi ai fabbricati aventi caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello qualitativo, muniti di impianti tecnologici limitati a quelli indispensabili.

2) Fabbricato per abitazioni di tipo economico:

da riconoscersi ai fabbricati aventi caratteristiche costruttive e di rifiniture del tipo economico, muniti di impianti tecnologici limitati a quelli indispensabili.

3) Fabbricato per abitazioni di tipo civile:

da riconoscersi ai fabbricati muniti di caratteristiche costruttive e tecnologiche del tipo commerciale, nonché con rifiniture adeguate alle locali richieste di mercato.

PARTE SECONDA

CALCOLO DELLA SUPERFICIE AI FINI DELLA QUANTIFICAZIONE DEL CANONE.

Le superfici da considerarsi ai fini della quantificazione del canone sono:

- a) quella residenziale, calcolata in relazione alla superficie utile calpestabile;
- b) quella non residenziale, calcolata nelle seguenti misure percentuali:
 - 1) box auto 70% di quella utile calpestabile;
 - 2) balconi, terrazze, cantine 25% di quella utile calpestabile;
 - 3) posto auto coperto 50% di quella assegnata;
 - 4) posto auto scoperto 40% di quella assegnata;
 - 5) superficie scoperta uso esclusivo 20% di quella destinata;
 - 6) superficie condominiale a verde 10% dei millesimi di proprietà.

Per unità immobiliari di superficie complessiva inferiore a mq 50, le parti contraenti possono concordare una maggiorazione del canone, come definito ai sensi degli artt. 2,3,4 e degli allegati A),B),C), del presente Accordo Territoriale, fino ad una misura massima del 30% del suo valore.

Data, 19 OTT. 2000

Allegato D

all'Accordo Territoriale sottoscritto in data _____ dalle OO.SS. della proprietà e dell'inquilinato e depositato presso il Comune di _____ in data _____

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431
e dell'Accordo Territoriale per il Comune di _____ sottoscritto
in data _____ e depositato il _____

Il/La Sig./Soc. (1).....
(di seguito denominato/a locatore)
assistito/a da (3)..... in persona di.....

CONCEDE IN LOCAZIONE

a/alla Sig./Soc. (1).....
(di seguito denominato/a conduttore)

Identificato/a mediante (2).....
assistito/a da..... (3) in persona di.....

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita in _____, alla Via _____
n. civico..... - piano..... scala..... int.....

L'unità immobiliare locata è di complessivimq, calpestabili, di cui mq..... relativi all'alloggio e mq
..... relativi alle seguenti pertinenze:

- a) balconi, terrazze, cantine e simili (25% superf. utile calpestabile) mq.....
- b) box auto/garage (70% superf. utile calpestabile) mq.....
- c) posto auto coperto (50% superf. assegnata) mq.....
- d) posto auto scoperto (40% superf. assegnata) mq.....
- e) superficie scoperta uso esclusivo (20% superf. destinata) mq.....
- f) superficie condominiale a verde (10% quota millesimale) mq.....

TABELLE MILLESIMALI

All'unità immobiliare locata risultano attribuiti, in base alla tabella condominiale, i seguenti valori millesimali:

- a) proprietà
- b) scale
- c) riscaldamento
- d) ascensore.....
- e) Altro.....

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

CODICE FISCALE del locatore.....

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

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

In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

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

**ASSOCIAZIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
CASE**
Napoli - Traversa Nuova Marina n. 8
Tel. e Fax 081.8491927

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

2) Il conduttore ha facoltà di recedere per giustificati motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 6 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 canone annuo di locazione -come riportato nell'allegata scheda riepilogativa del computo- secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale stipulato in data tra le organizzazioni della proprietà e dell'inquinato e depositato presso il Comune di in data, è convenuto in lire /euro....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero in n... rate di pari importo anticipate di lire...../euro..... ciascuna, con scadenza al

Tale canone è stato pattuito tra le parti nell'ambito dell'applicazione dei criteri e parametri stabiliti dagli artt. 2, 3 e 4 e dagli Allegati A), B) e C) dell'Accordo Territoriale stipulato in data e depositato presso il Comune di il

Il canone di locazione, a richiesta del locatore, potrà essere aggiornato in ragione del 75% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, all'inizio del secondo e del terzo anno di durata del contratto, se la variazione risulterà superiore al 2,50%; per il terzo e quarto anno (di protrazione di diritto) ovvero per gli ulteriori anni di rinnovazione l'aggiornamento ISTAT, sempre a richiesta del locatore e nella misura del 75% sarà dovuto qualunque sia la misura della variazione accertata.

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

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

7) Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e d'averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stesso stato in cui l'ha ricevuta salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno. S'impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna del regolamento stesso con la firma del presente contratto; così come s'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 C.C., di quanto segue:

ovvero di quanto risulta dall'allegato Verbale di Consegna.

8) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile locato ed alla sua destinazione, o alle pertinenze ed impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

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

10) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, ivi compresa la restituzione dell'immobile alla data di scadenza, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto rilascia quietanza) la somma di lire...../euro pari a mensilità

del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva d'interessi legali, che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.

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

ALTRE FORME DI GARANZIA

11) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori" di cui all'art. 14 allegato G) dell'Accordo Territoriale.

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese 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) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche per il tramite delle 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.

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

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

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

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

15) Il locatore concede/non concede al conduttore il diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo gli art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

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

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

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

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

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



Allegato E

All'accordo territoriale sottoscritto in data _____ dalle OO.SS. della proprietà e dell'inquilinato e depositato presso il Comune di _____, in data _____

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA
ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge - 9 dicembre 1998, n. 431
e dell'Accordo Territoriale in data e depositato il

Il/La Sig./Soc.(1).....
di seguito denominato/a locatore.
assistito/a da (3).....
in persona di.....

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig./Soc. (1).....
di seguito denominato/a conduttore.....
Identificato/a mediante (2).....
assistito/a da (3).....
in persona di.....
che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita in....., alla Via
n. civico..... - piano.....scala.....int.....

con mq utili di superficie calpestabile relativi alle seguenti pertinenze:

- a) balconi, terrazze, cantine e simili (25% superficie utile calpestabile) mq....
- b) box auto/garage (70% superf. utile calpestabile) mq.....
- c) posto auto coperto (50% " " ") mq.....
- d) posto auto scoperto (40% " " ") mq.....
- e) superficie scoperta uso esclusivo (20% " " ") mq.....
- f) superficie condominiale a verde (10% " " ") mq.....

TABELLE MILLESIMALI

All'unità immobiliare locata risultano attribuiti, in base alla tabella condominiale i seguenti valori millesimali

- a) proprietà.....
- b) scale
- c) riscaldamento
- d) ascensore.....
- e) altre

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

CODICE FISCALE del locatore.....

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1. Il contratto è stipulato per la durata di mesi..... (4) dal.....
al.....allorché, fatto salvo quanto previsto dal punto 2), cesserà senza bisogno di disdetta alcuna, concordando espressamente le parti che la presente locazione ha natura transitoria.
Il locatore nel rispetto di quanto previsto dalla Convenzione Nazionale firmata in data 8-2-99, dall'articolo 2 del Decreto dei Ministri dei Lavori Pubblici e Finanze del 5-3-99, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

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

.....
2) Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi dell'evento e della dichiarazione che ha giustificato la stipula del contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata A/R da inviarsi al conduttore nel termine di giorni..... prima della 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'articolo 2 comma 1 della legge 431/98.

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

3) Ai sensi di quanto previsto dell'Accordo 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 che documenta allegando al presente contratto :

4) Nel caso previsto dall'articolo 2, il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 3 mesi 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 è stabilito in lire...../euro.....

Tale canone è stato determinato dalle parti secondo quanto stabilito dall'accordo definito tra le organizzazioni della proprietà e degli inquilini e depositato in data presso il Comune di

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 d'importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli art. 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 ali stessi n'abbiano - motivandola - ragione.

10) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e d'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 s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. S'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 s'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, o 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 la firma del 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 d'interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine d'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 d'ogni obbligazione contrattuale.

ALTRE FORME DI GARANZIA

14) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori allegata all'Accordo di cui al punto 5 sotto la lettera "G".

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito saranno a carico del conduttore nella misura del 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 d'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, 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 d'edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

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

17) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere 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 conduttore ha/non ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo l'art. 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 alla Convenzione Nazionale ex articolo 4 comma 1 legge 431/98 del 8-2-99, al Decreto dei Ministri dei Lavori Pubblici e delle Finanze ex articolo 4 comma 2 legge 431/98 del 5-3-99 all'Accordo di cui al punto 1) (eventualmente al decreto

Ministri Lavori Pubblici e Finanze ex articolo 4 comma 3 legge 431/98 emesso il.....) alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 n. 392, della legge 9/12/1998 n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

24) a) Ciascuna parte potrà adire, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione del presente accordo territoriale, anche a riguardo del canone, la Commissione di Conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti, scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie del presente accordo, sulla base delle designazioni, rispettivamente del conduttore e del locatore e, quanto ad 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, ritengono di nominarlo.

b) 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 stragiudiziale di conciliazione di cui al punto precedente, 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.

Letto, approvato e sottoscritto

Il locatore.....

Il conduttore.....

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 7), 8), 10), 11), 12), 13), 15), 16), 20), 21), 22), 23) e 24).

Il locatore.....

Il conduttore.....

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

_____ per _____

_____ per _____

Per le persone fisiche, riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche: 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.

**SCHEDA RIEPILOGATIVA DEGLI ELEMENTI DETERMINATIVI DEL CANONE
CONCORDATO**

(ex art. 5, comma 1 Legge 9/12/98 n° 431 e Convenzione Territoriale depositata presso il
Comune diil)

IMMOBILE: _____

LOCATORE: _____

CONDUTTORE: _____

AREA OMOGENEA: _____

Elementi caratteristici:

VALORE ANNUO CONCORDATO: L/MQ _____

CALCOLO CANONE EFFETTIVO:

SUP. COMPLESSIVA	VALORE L/MQ ANNUO	CANONE EFFETTIVO ANNUO	M E S I	CANONE MENSILE
	X	=	:12	
Eventuale maggiorazione per unità inf. a mq 50 (max. 30%)				
CANONE DOVUTO		=	:12	

Le parti si dichiarano completamente d' accordo su quanto concordato nella presente scheda e la sottoscrivono.

Il Locatore _____

Il Conduttore _____

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza le Organizzazioni degli inquilini e dei proprietari.

ALLEGATO "G" - All'Accordo Territoriale sottoscritto in data....., dalle OO.SS. della Proprietà e dell'inquilinato e depositato presso il Comune di....., in data.....

**REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEI COSTI DEI SERVIZI E DELLE SPESE
DEGLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO**

Il presente regolamento, sottoscritto in data 22 Luglio 1999 dalle Organizzazioni sindacali della proprietà (APE-ASPPI-APPC-CONFAPPI) e degli Inquilini (SUNIA-SICET-UNIAT-CONIA), disciplina la ripartizione tra la proprietà e i conduttori del costo dei servizi e delle spese relativi alla gestione ed alla manutenzione degli immobili. La validità del presente regolamento è limitata ai casi in cui lo stesso viene richiamato.

**RIPARTIZIONE DEI COSTI E DELLE SPESE
TRA CONDUTTORE E PROPRIETÀ'**

- 1) sono a carico del conduttore tutte indistintamente le riparazioni di piccola manutenzione e ordinaria manutenzione, nonché quelle di manutenzione straordinaria dovute a negligenza e colpa dell'inquilino come da codice civile.
- 2) La ripartizione dei costi e delle spese tra conduttore e proprietà è regolata dalla seguente tabella. Per quanto eventualmente non previsto, troveranno applicazione le disposizioni del codice civile.

PORTIERATO

A carico del conduttore

- a) 90% dell'intero trattamento economico spettante al portiere in base al contratto collettivo nazionale ed eventuali emolumenti integrativi in corrispondenza di servizi realmente resi ai conduttori, compresi i contributi previdenziali ed assicurativi;
- b) 90% della retribuzione in natura spettante al portiere (alloggio, luce, riscaldamento, acqua, telefono forfettizzato). Per determinare il canone dell'alloggio si fa riferimento alla relativa indennità sostitutiva prevista dal contratto collettivo nazionale;
- c) 90% del costo degli indumenti da lavoro forniti al portiere;
- d) 90% dell'intero trattamento spettante al sostituto in base al contratto collettivo nazionale (salario, indennità varie, tredicesima, premi, ferie, malattia, rimborsi, accantonamento liquidazione, retribuzione in natura, ecc.) compresi i contributi previdenziali ed assicurativi;
- e) Il costo del materiale per le pulizie;
- f) 90% del costo relativo alla manutenzione ordinaria della guardiola.

A carico della proprietà

- a) 10% dell'intero trattamento economico spettante al portiere in base al contratto collettivo nazionale ed eventuali emolumenti integrativi in corrispondenza di servizi realmente resi ai conduttori, compresi i contributi previdenziali ed assicurativi;
- b) 10% della retribuzione in natura spettante al portiere (alloggio, luce, riscaldamento, acqua, telefono forfettizzato). Per determinare il valore dell'alloggio si fa riferimento alla relativa indennità sostitutiva prevista dal contratto collettivo nazionale;
- c) 10% del costo degli indumenti da lavoro forniti al portiere;
- d) 10% dell'intero trattamento spettante al sostituto in base al contratto collettivo nazionale, compresi i contributi previdenziali ed assicurativi;
- e) manutenzione straordinaria della guardiola e 10% del costo relativo alla manutenzione ordinaria della stessa;
- f) manutenzione ordinaria e straordinaria dell'alloggio di servizio.

SERVIZIO DI VIGILANZA

A carico del conduttore

- a) Intera spesa fatturata compresa l'IVA, nel caso di normale servizio di vigilanza effettuato su richiesta del conduttore o dei conduttori;

A carico della proprietà

SPESE RELATIVE AL SERVIZIO DI PULIZIA

A carico del conduttore

- a) in caso di incarico conferito a ditta:
 - 1) la spesa fatturata compresa l'IVA;
 - 2) il materiale per la pulizia qualora non compreso nel contratto di appalto.
- b) in caso di incarico conferito a persona fisica:
 - 1) il salario, la tredicesima mensilità, le ferie, l'accantonamento della liquidazione, i contratti previdenziali ed assistenziali, come da CCNL, e quant'altro previsto dalla normativa vigente;
 - 2) il materiale per le pulizie.
- c) piccole riparazioni dei macchinari per la pulizia acquistati dalla proprietà, in caso di incarico conferito a persona fisica;
- d) costo sostenuto, comprensivo dei materiali, per lo sgombero della neve.

A carico della proprietà

- a) spese per il conferimento dell'appalto;
- b) spese per l'assunzione della persona fisica;
- c) acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia (aspirapolvere, lava moquette, lavavetri, lucidatrice, ecc.) in caso di incarico conferito a persona fisica.

PRE-RACCOLTA RIFIUTI

A carico del conduttore

- a) spesa fatturata compresa l'IVA, in base al contratto per la fornitura del servizio;
- b) sacchi per pre-raccolta se non compresi nel contratto di appalto;
- c) derattizzazione e disinfestazione ordinaria dei locali legati alla raccolta delle immondizie.

A carico della proprietà

- a) spese per il conferimento dell'appalto;
- b) primo acquisto di trespolti, bidoni e contenitori per la spazzatura.

IMPIANTI CENTRALI DI RISCALDAMENTO, DI ACQUA CALDA, DI CONDIZIONAMENTO, DI RAFFRESCAMENTO E DI ADDOLCIMENTO

A carico del conduttore

- a) manutenzione ordinaria di parti accessorie in conseguenza dell'uso;
- b) pulizia dell'impianto e messa a riposo stagionale: caldaie, bruciatori, canne fumarie, ecc.;

A carico della proprietà

- a) installazione e manutenzione straordinaria dell'impianto;
- b) sostituzione delle apparecchiature o parti di esse per vetustà;

- c) costo della fornitura di acqua per le centrali;
- d) manutenzione ordinaria del rivestimento refrattario;
- e) costi della fornitura del calore comprendenti consumo combustibile, assistenza tecnica, conduzione e manutenzione ordinaria dell'impianto, energia elettrica per il funzionamento delle centrali, compenso al fuochista;
- f) spese per la manutenzione ordinaria e funzionamento del depuratori dell'acqua;
- g) manutenzione ordinaria e pulizia dei filtri dell'impianto di condizionamento e di raffreddamento e di depurazione dell'acqua;
- h) manutenzione ordinaria dei contatori di energia termica centrali o zonali e sostituzione di parti accessorie in conseguenza dell'uso;
- i) manutenzione ordinaria quadri e sottoquadri;
- j) manutenzione ordinaria degli impianti elettrici e speciali dedicati;
- k) lettura contatori acqua calda e contatori di calo/frigorie.

- c) manutenzione straordinaria locale centrale termica, di condizionamento e di produzione di acqua calda centralizzata;
- d) adeguamento degli impianti e di locali alle disposizioni di legge.

GP

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI SUONERIA, DI CITOFONO O VIDEOCITOFONO DELLE PARTI COMUNI E IMPIANTI TV CENTRALIZZATI, IMPIANTI SPECIALI

A carico del conduttore

- a) manutenzione di parti dell'impianto di illuminazione in conseguenza dell'uso (portalampade, lampadine, interruttori, neon startes, reattori, ecc.);
- b) manutenzione ordinaria impianto citofono e videocitofono;
- c) manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e di allarme comuni;
- d) manutenzione ordinaria di temporizzatori e/o crepuscolari;
- e) manutenzione ordinaria degli impianti TV centralizzati e integrazione degli stessi per la ricezione di eventuali altri canali;
- f) installazione, ove richiesta dai conduttori, degli impianti TV centralizzati e degli impianti videocitofoni;

A carico della proprietà

- a) installazione e manutenzione straordinaria dell'impianto comune di illuminazione;
- b) installazione e manutenzione straordinaria impianti di suoneria ed allarme comuni;
- c) sostituzione di tutte le parti per vetustà;
- d) installazione, ove effettuata su iniziativa della proprietà, o sostituzione di citofoni o videocitofoni per vetustà;
- e) installazione e sostituzione di temporizzatori e/o crepuscolari per vetustà;
- f) installazione, ove effettuata su iniziativa della proprietà, o sostituzione di impianti TV centralizzati per vetustà;

GP

GP

GP

- g) manutenzione ordinaria quadri e sottoquadri elettrici (pulizia, verifica e serraggio connessioni e collegamenti, test di prova apparecchiature, sostituzione spie luminose e fusibili, ecc.);
 - h) manutenzione ordinaria dell'impianto di terra (pulizia e controllo dispersioni, verifica e serraggio connessione e collegamenti, misurazioni strumentali periodiche, ecc.);
 - i) installazione, ove richiesta dai conduttori, di impianti speciali (Impianti di allarme, TV a circuito chiuso, sorveglianza, antintrusione, supervisione Impianti ecc.);
 - j) manutenzione ordinaria Impianti speciali (allarme, TV a circuito chiuso, sorveglianza, antintrusione, supervisione Impianti ecc.).
- g) installazione, ove effettuata su iniziativa della proprietà, e sostituzione degli impianti speciali (allarme, TV a circuito chiuso, sorveglianza, antintrusione, supervisione Impianti, ecc.).

CFB

ASCENSORE

A carico del conduttore

- a) manutenzione ordinaria prevista in contratto;
- b) manutenzione ordinaria delle parti meccaniche ed elettriche, ivi compresa la riparazione delle serrature e pulsantiera della cabina;
- c) 50% dei costi per la sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso;
- d) sostituzione di lampade e fusibili;
- e) spese di energia elettrica per il funzionamento dell'impianto;
- f) contributo per visite periodiche;
- g) manutenzione ordinaria quadri speciali elettrici dedicati;
- h) manutenzione ordinaria degli impianti speciali elettrici dedicati (citofoni, allarmi, ecc.);
- i) manutenzione ordinaria dell'impianto di terra (pulizia e controllo dispersioni, verifica e serraggio connessione collegamenti, misurazioni strumentali periodiche).

A carico della proprietà

- a) installazione e manutenzione straordinaria degli impianti;
- b) sostituzione motore, ammortizzatore, centralina oleodinamica e di tutte le parti meccaniche ed elettriche per vetustà;
- c) 50% dei costi per la sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso;
- d) tassa di concessione per rinnovo annuale licenza di esercizio;
- e) lavori di adeguamento prescritti dalle norme USL e delle direttive 84/529/CEE e 86/316/CEE per gli ascensori installati e in funzione ante 9/12/1967.

[Handwritten signatures and initials]

MANUTENZIONE E FORNITURE ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO LOCATO

A carico del conduttore

- a) sostituzione o riparazione degli apparecchi sanitari danneggiati per negligenza o colpa;
- b) manutenzione ordinaria della rubinetteria sanitaria e di riscaldamento in conseguenza dell'uso;
- c) manutenzione ordinaria degli infissi, seminfissi e serrande avvolgibili in conseguenza dell'uso. Riparazione degli infissi danneggiati per negligenza, colpa od omessa manutenzione;
- d) sostituzione vetri;
- e) riparazione o sostituzione degli apparecchi a sporgere delle cinghie, molle o cordelle di attacco al rullo degli avvolgibili nonché di stecche, ganci, perni, rullo, maniglie;
- f) sostituzione o riparazione delle apparecchiature (interruttori, prese di corrente, deviatori, ecc.) e dei conduttori elettrici, nonché manutenzione per corto circuito in conseguenza di negligenza o colpa del conduttore, manutenzione ordinaria quadri e sottoquadri elettrici, test periodici di prova funzionamento corretto delle apparecchiature di sicurezza, eventuali verifiche strumentali periodiche, se necessarie;
- g) riparazione di pavimenti e rivestimenti danneggiati per negligenza o colpa;
- h) sostituzione del cavo e dell'apparecchio dell'impianto citofonico e videocitofonico;
- i) tinteggiatura delle pareti e verniciatura delle opere in legno e ferro ivi comprese quelle relative alle finestre e ai balconi;
- j) rifacimento chiavi e serrature;
- k) pulizia, secondo disposizioni di legge, dell'impianto autonomo di riscaldamento: caldaia, bruciatore, canna fumaria, ecc.;
- l) manutenzione ordinaria dell'impianto autonomo di riscaldamento.

A carico della proprietà

- a) installazione dell'interruttore differenziale ai sensi dell'art.8 della legge 46/90 e del relativo regolamento di attuazione;
- b) sostituzione di pavimenti e rivestimenti che risultino inidonei all'uso a causa di vetustà o assestamenti statici;
- c) sostituzione del contatore dell'acqua per vetustà;
- d) manutenzione straordinaria dello impianto autonomo di riscaldamento.

FORNITURA GLOBALE SERVIZI

Nel caso di contratti che prevedano la fornitura di servizi sono a carico del conduttore, IVA inclusa, i costi afferenti le voci di spesa di cui ai paragrafi precedenti.

AUTOCLAVE, POMPE, DECALCIFICAZIONE E DEPURAZIONE

A carico del conduttore

- a) manutenzione ordinaria prevista in contratto;
- b) manutenzione di parti in conseguenza dell'uso;
- c) ricarica pressione del serbatoio;
- d) spese di energia elettrica per il funzionamento dell'impianto;
- e) ispezioni e collaudi;
- f) lettura contatori.

A carico della proprietà

- a) installazione impianto, manutenzione straordinaria o sostituzione di accessori per vetustà;
- b) sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico);
- c) tasse.

IMPIANTI ANTINCENDIO

A carico del conduttore

- a) manutenzione ordinaria prevista in contratto;
- b) manutenzione ordinaria e ricarica degli estintori;
- c) manutenzione ordinaria di parti meccaniche, idrauliche ed elettriche di serbatoi di accumulo, di autoclavi, di compressori, di motori, di pompe, ecc.;
- d) manutenzione ordinaria di pozzetti delle autorimesse;
- e) manutenzione ordinaria di apparecchi illuminanti di sicurezza e di cartellonistica di prevenzione incendi;
- f) manutenzione ordinaria di manichette e naspi, riparazione dei relativi contenitori, vetri compresi;
- g) manutenzione ordinaria delle centrali e dei rilevatori di incendio.

A carico della proprietà

- a) installazione impianto, manutenzione straordinaria o sostituzione di accessori per vetustà;
- b) sostituzione di componenti primarie (serbatoio di accumulo, autoclavi, compressori, motori, pompe, tubazioni) e coibentazioni;
- c) sostituzione di estintori per vetustà.

MANUTENZIONE E FORNITURE RELATIVE ALLE PARTI COMUNI

A carico del conduttore

- a) spurgo delle reti fognarie, pulizia e disotturazione delle grondaie, delle colonne di scarico e relativi pozzetti e disinfezione dei locali;
- b) manutenzione ordinaria dei lastrici solari ove ne sia consentito l'uso al "conduttore";
- c) riparazione e disotturazione dei sifoni e delle colonne di scarico acque bianche e luride dovute a negligenza o a colpa dell'utente;
- d) manutenzione ordinaria di infissi e seminfissi in conseguenza dell'uso e sostituzione vetri danneggiati da parte degli inquilini;
- e) manutenzione ordinaria delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico del cancello;
- f) lavaggio, riparazione o sostituzione di zerbini, tappeti, passatoie e guide;
- g) manutenzione ordinaria di serrature e chiudiporta ed eventuali sostituzioni di chiavi;
- h) servizio di derattizzazione, di deblattizzazione e disinfezione in genere, ivi compresa la disinfezione dei contenitori e dei bidoni della spazzatura;
- i) mantenimento e cura del verde, semina e taglio dell'erba, potatura, innaffiatura, concimatura riparazione attrezzi;
- j) manutenzione ordinaria di attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento (cartelli indicatori, caselle postali, bacheche, trespoli, bidoni per spazzatura, mobili e banconi portineria, ecc.);
- k) quota delle spese dei servizi comprensoriali e consortili utilizzati dal conduttore riferite a voci a lui riconducibili;
- l) consumo acqua ed energia elettrica relativo alle parti comuni;
- m) eventuali tasse per imposte rifiuti.

A carico della proprietà

- a) manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari;
- b) sostituzione o riparazione di grondaie pluviali;
- c) sostituzione o riparazione colonne di carico o scarico acque bianche e luride;
- d) riparazione straordinaria della rete di fognatura;
- e) riparazione di tubazioni incassate dell'impianto idrico-sanitario e di riscaldamento;
- f) opere murarie di manutenzione delle murature e delle strutture dello stabile;
- g) sostituzione o riparazione di marmi, ringhiere e corrimano;
- h) verniciatura delle pareti, corrimano, parapetti, ecc., di scale e locali comuni;
- i) prima installazione di tappeti, zerbini, passatoie e guide;
- j) installazione o sostituzione di serrature e chiudiporta;
- k) impianto alberi, cespugli, piante, nonché primo acquisto attrezzature occorrenti per la manutenzione dei giardini;
- l) acquisto delle attrezzature e delle parti mobili di arredo e di completamento (carrelli indicatori, caselle postali, bacheche, plafoniere, bidoni per spazzatura, trespoli, ecc.);