

LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N.431

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI BARI

DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 2,COMMA 3

TRA

S.U.N.I.A. – SICET – UNIAT

ASSEDIL / CONFEDILIZIA – ASPPI- APPC

**Accordo Territoriale per il Comune di Bari
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 17 del mese di novembre, in Bari , 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,
APPC Provinciale

ALLA PRESENZA

dell'Assessore all'E.R.P. avv. Giovanni Giannini delegato dal Sindaco di Bari, convengono e stipulano il seguente accordo:

- il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Bari. Il territorio è stato suddiviso in 9 micro zone omogenee dal Consiglio Comunale con delibera n. 62 del 1999 così come previsto dall'art.3 comma 154 e 155 della legge 23/12/96 n.662 (Allegato 1). Resta inteso che ove singoli edifici vengono attraversati dalla linea di confine delle zone si considererà l'intero edificio incluso nella zona di maggiore valore.

Il canone di locazione viene stabilito in Euro per metro quadro (mq.) mensile minimo/massimo per ogni fascia. La superficie convenzionale dell'immobile viene determinata ai sensi delle legge n.392/78. Ai fini del calcolo della superficie convenzionale è tollerabile un errore del 4% in più o in meno.

- Le caratteristiche dell'alloggio ammobiliato, vengono definite dall'allegato 2; le condizioni generali dello stabile e dell'alloggio vengono definite dall'allegato 2.1 .

Per ogni micro zona il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato secondo l'allegato n.3.

- I contratti di locazione avranno la durata minima di anni tre e si rinnoveranno automaticamente in assenza di disdetta.
- I canoni di locazione di cui all'allegato n.3, relativi ai contratti di durata superiore ai tre anni, potranno essere incrementati nella misura massima, secondo le percentuali di seguito riportate
 - del 5 % per i contratti con durata di anni 4;
 - del 7 % per i contratti con durata di anni 5;
 - del 12 % per i contratti con durata di 6 e più anni.

L'aumento nella misura di cui sopra sarà mantenuto anche per il periodo di proroga biennale.

Il canone previsto nei contratti di locazione a stipularsi potrà essere aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti che comunque non potrà superare il 75% della variazione Istat.

I livelli minimi e massimi delle fasce di cui al presente accordo non subiranno alcuna variazione per tutta la durata dell'accordo medesimo, fatta eccezione per l'ipotesi di variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile locato.

Per la stipula dei contratti dovrà essere utilizzato il contratto tipo di cui all'allegato n.4.

Per le condizioni contrattuali relative ai contratti di locazione di natura transitoria dovrà essere utilizzato l'allegato n.4.1. Mentre per il canone di locazione allegato n.3 L'esigenza transitoria del locatore e/o del conduttore per giustificare la natura del contratto viene individuata nel seguente modo:

- 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 riconosciuta solo previo pronunciamento della Commissione di Conciliazione di cui al presente accordo.
- 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 rende disponibile entro 18 mesi dimostrato con un atto preliminare regolarmente registrato;
 - Vicinanza momentanea a parenti bisognosi, adeguatamente comprovata;
 - Uso seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa nello stesso comune.

I contratti di cui al presente articolo sono ricondotti alla durata prevista dall'art.2, comma 1, della legge 9/12/98, n.431, in caso di inadempimento delle modalità di conferma delle esigenze transitorie stabilite nei tipi di contratto di cui al comma 6 del decreto ministeriale 30 dicembre 2002 (G.U. n.59 dell'11 aprile 2003), ovvero nel caso le esigenze di transitorietà vengano meno.

Per il contratto di locazione per esigenze abitative per studenti universitari dovrà essere utilizzato l'allegato n. 4.2 e per determinare il canone di locazione l'allegato n.3 del presente accordo.

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 alle leggi vigenti e agli usi locali.

LA COMMISSIONE CONCILIATIVA

Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente decreto nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo Territoriale, ciascuna parte può richiedere, prima di adire l'Autorità giudiziaria, che si pronunci una Commissione di conciliazione stragiudiziaria che deve decidere non oltre venti giorni dalla ricezione della richiesta.

E' altresì nella facoltà di ciascuna parte ricorrere alla Commissione di conciliazione affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto al presente Accordo.

In caso di variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata può adire la Commissione di cui al presente articolo, la quale determina, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone da corrispondere.

Le parti stipulanti adotteranno in separata sede il regolamento sul funzionamento della precitata Commissione.

Le organizzazioni sindacali auspicano che l'Amministrazione Comunale proceda alla riduzione dell'ICI per i locatori che aderiscono al presente accordo tenuto conto delle esigenze del bilancio comunale.

Ai fini delle agevolazioni fiscali ICI ove sia previsto dal Comune di Bari dovrà essere rilasciata dalla Commissione di Conciliazione attestazione di conformità del contratto alle condizioni di cui al presente accordo.

La Commissione rilascerà la precitata attestazione sulla base delle dichiarazioni rese dalla parti nel contratto. Le parti contraenti restano uniche responsabili della veridicità delle dichiarazioni rese nel testo contrattuale.

Le parti contraenti possono essere assistite nella redazione dei singoli contratti, a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo.

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo Decreto Ministeriale di recepimento di convenzione Nazionale sostitutiva di quella pubblicata sulla G.U. n. 59 dell'11/04/2003.

Il presente accordo sostituisce il precedente depositato presso il Comune di Bari il 14 luglio 1999.

SUNIA_____

ASSEDIL-CONFEDILIZIA_____

SICET_____

APPC_____

UNIAT _____

ASPPI _____

**ALLEGATO N.1:
DELIBERA DELLE MICROZONE**

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

Con riferimento alla suddivisione del Comune di Bari in n.9 micro zone di cui all'allegato "1" i canoni di locazione sono determinati in metro quadro convenzionale mensile.

Per gli appartamenti con superficie convenzionale superiore ai 130 metri quadri, si applica una riduzione del 10% sul valore della fascia da applicare.

Per gli appartamenti con superficie convenzionale inferiore ai 50 metri quadri, si applica un aumento 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. Cucina (elettrodomestico autonomo a norma con alimentazione a gas)
4. Tavolo con sedie (una per ogni conduttore dell'immobile)
5. Scola piatti e stoviglie.

b) Camera da letto:

1. Letto con materasso;
2. Comodino/i
3. Armadio e/o guardaroba
4. Sedia.

c) Camera – studio

1. Scrivania con sedia;
2. Libreria.

d) Soggiorno – tinello:

1. Tavolo con sedie;
2. Vetrinetta.

e) 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.

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 da ciascuna unità immobiliare;
- 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 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 funzionanti;

- impianto di adduzione e di scarico acqua funzionanti.
- Impianti igienici presenti nell'appartamento

ALLEGATO N. 3
SUB-FASCIE DEL CANONE DI LOCAZIONE
PER LE NOVE MICRO ZONE

L'immobile totalmente ammobiliato che secondo le sue caratteristiche rientrerebbe nelle fasce "B e C, va inserito nella sub-fascia "A" con l'aumento massimo del 10% a condizione che abbia il riscaldamento, l'autoclave e di infissi in buono stato e che sia ubicato a partire dal primo piano.

L'immobile totalmente ammobiliato che secondo le caratteristiche indicate nel presente accordo, che già rientra nella sub-fascia "A", avrà un canone aumentato del 20%.

L'immobile totalmente ammobiliato ubicato al piano terra va sempre inserito nella sub-fascia "B" con l'aumento massimo del 10%.

L'immobile parzialmente ammobiliato va inserito nella sub-fascia "B" con l'aumento massimo del 10%.

E' esclusa l'applicazione dell'aumento del valore per gli immobili ammobiliati, situati al piano terra e piani interrati.

ZONA 2: CENTRO STORICO ½ LIBERTA' E ½ MADONELLA

ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI LOCAZIONE

- balcone mare
- Allacciamento al gas metano
- Ascensore
- Autoclave (del tipo elettrico e sufficiente al bisogno, non boiler a caduta)
- Verde condominiale / Cortile in comune
- Impianto elettrico interno adeguato alla legge n.46/90
- Impianto di ricezione satellitare
- Riscaldamento centralizzato oppure autonomo
- Porta blindata
- Ripostiglio e/o Cantina
- Doppi servizi
- Impianto di condizionamento
- Infissi interni ed esterni in buono stato
- Posto auto
- 2° Posto auto
- Attico
- Cassaforte
- allarme
- Infissi anti intrusione di tipo a grate in metallo oppure blindati
- Portierato o video-citofono

SUB-FASCIA A – OLTRE SETTE ELEMENTI

MINIMO 5,31 MQ.

MASSIMO: 6,40 MQ

SUB-FASCIA B – FINO SETTE ELEMENTI

MINIMO 4,31 MQ. MASSIMO: 5,30 MQ

SUB-FASCIA C – ALMENO CINQUE ELEMENTI

MINIMO 3,81 MQ. MASSIMO: 4,30 MQ

SUB-FASCIA D – FINO A QUATTRO ELEMENTI

MINIMO 1,90 MQ MASSIMO: 3,80 MQ

N.B. per rientrare nelle sub-fasce “A” “B” e “C” i servizi igienici (tazza, lavabo, doccia ovvero vasca) presenti all'interno dell'immobile, nonché la dotazione di impianto di riscaldamento ed autoclave.

Zona di pregio: Gli immobili con balcone e con ingresso sulla via Sparano, su corso V. Emanuele, su C.so Cavour, su piazza Garibaldi, su Piazza Umberto, piazza Moro che hanno almeno riscaldamento, ascensore dopo il 2° piano, autoclave, impianto elettrico interno adeguato alla legge n.46/90, condizioni generali dell'appartamento e dello stabile in buone condizioni secondo l'allegato 2.1 rientrano nella sub-fascia A.

N.B. per gli immobili costruiti dopo il 1973 il primo posto auto ovvero box auto di pertinenza dell'immobile non può essere affittato separatamente dall'appartamento.

Ammobiliato:

L'immobile totalmente ammobiliato che secondo le sue caratteristiche rientrerebbe nelle fasce “B e C, va inserito nella sub-fascia “A” con l'aumento massimo del 10% a condizione che abbia il riscaldamento, l'autoclave e di infissi in buono stato e che sia ubicato a partire dal primo piano.

L'immobile totalmente ammobiliato che secondo le caratteristiche indicate nel presente accordo, che già rientra nella sub-fascia “A”, avrà un canone aumentato del 20%.

L'immobile totalmente ammobiliato ubicato al piano terra va sempre inserito nella sub-fascia “B” con l'aumento massimo del 10%.

L'immobile parzialmente ammobiliato va inserito nella sub-fascia “B” con l'aumento massimo del 10%.

E' esclusa l'applicazione dell'aumento del valore per gli immobili ammobiliati, situati al piano terra e piani interrati.

ZONA 3: 1/2 MADONELLA 1/2 JAPIGIA ZONA ESPANSIONE

ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI LOCAZIONE

- balcone mare
- Allacciamento al gas metano
- Ascensore
- Autoclave
- Verde condominiale e/o verde attrezzato
- Cortile in comune recintato e con accesso inibito ad estranei al condominio
- Impianto elettrico interno adeguato alla legge n.46/90
- 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

**ZONA 4: CARRASSI - PICONE - SAN PASQUALE - POGGIOFRANCO
ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI
LOCAZIONE**

- Allacciamento al gas metano
- Ascensore
- Autoclave
- Verde condominiale e/o verde attrezzato
- Cortile in comune recintato e con accesso inibito ad estranei al condominio
- Impianto elettrico interno adeguato alla legge n.46/90
- 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
- allarme

ZONA 5: SAN PAOLO - STANIC
ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI
LOCAZIONE

- ❑ Allacciamento al gas metano
- ❑ Ascensore
- ❑ Autoclave
- ❑ Verde condominiale e/o verde attrezzato
- ❑ Impianto elettrico interno adeguato alla legge n.46/90
- ❑ 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

ZONA 6: 1/2 LIBERTA' – SANGIROLAMO – FESCA ZONA DI ESPANSIONE**ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI LOCAZIONE**

- ❑ Balcone sul mare
- ❑ Allacciamento al gas metano
- ❑ Ascensore
- ❑ Autoclave
- ❑ Verde condominiale e/o verde attrezzato ovvero cortile in comune recintato e con accesso inibito ad estranei al condominio
- ❑ Impianto elettrico interno adeguato alla legge n.46/90
- ❑ 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
- allarme
- parquet
- Attico
- Infissi anti intrusione di tipo a grate in metallo oppure blindati
- Videocitofono o portierato

SUB-FASCIA A – OLTRE SETTE ELEMENTI

MINIMO 4,11 MQ. MASSIMO: 4,85 MQ

SUB-FASCIA B – OLTRE SEI ELEMENTI

MINIMO 3,61 MQ. MASSIMO: 4,10 MQ

SUB-FASCIA C - ALMENO SEI ELEMENTI

MINIMO 3,11 MQ. MASSIMO: 3,60 MQ

SUB-FASCIA D – FINO A CINQUE ELEMENTI

MINIMO 1,55 MQ. MASSIMO: 3,10 MQ

N.B. rientrano nelle sub fasce A) e B) gli immobili che presentano particolari rifiniture all'interno dell'appartamento quale piastrellatura di almeno due metri in entrambi i servizi e nella cucina, pavimentazione in marmo od altro particolare pregio, mentre costituisce elemento indispensabile l'adeguamento impianto elettrico.

L'immobile con i servizi igienici all'esterno dell'alloggio o privo di impianto di riscaldamento e di autoclave rientra nell'ultima sub-fascia.

Si precisa che il posto auto ovvero box auto di pertinenza dell'alloggio costruito successivamente al 1973 non viene considerato per la determinazione degli elementi ai fini della individuazione della fascia.

Ammobiliato:

L'immobile totalmente ammobiliato che secondo le sue caratteristiche rientrerebbe nelle fasce "B e C, va inserito nella sub-fascia "A" con l'aumento massimo del 10% a condizione che abbia il riscaldamento, l'autoclave e di infissi in buono stato e che sia ubicato a partire dal primo piano.

L'immobile totalmente ammobiliato che secondo le caratteristiche indicate nel presente accordo, che già rientra nella sub-fascia "A", avrà un canone aumentato del 20%.

L'immobile totalmente ammobiliato ubicato al piano terra va sempre inserito nella sub-fascia "B" con l'aumento massimo del 10%.

L'immobile parzialmente ammobiliato va inserito nella sub-fascia "B" con l'aumento massimo del 10%.

E' esclusa l'applicazione dell'aumento del valore per gli immobili ammobiliati, situati al piano terra e piani interrati.

ZONA 7: TORRE A MARE – SAN GIORGIO

ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI LOCAZIONE

- ❑ Balcone sul mare
- ❑ Allacciamento al gas metano
- ❑ Ascensore
- ❑ Autoclave
- ❑ Verde attrezzato o/e cortile in comune recintato e con accesso inibito ad estranei al condominio
- ❑ Impianti sportivi
- ❑ Impianto elettrico interno adeguato alla legge n.46/90

L'immobile totalmente ammobiliato che secondo le sue caratteristiche rientrerebbe nelle fasce "B e C, va inserito nella sub-fascia "A" con l'aumento massimo del 10% a condizione che abbia il riscaldamento, l'autoclave e di infissi in buono stato e che sia ubicato a partire dal primo piano.

L'immobile totalmente ammobiliato che secondo le caratteristiche indicate nel presente accordo, che già rientra nella sub-fascia "A", avrà un canone aumentato del 20%.

L'immobile totalmente ammobiliato ubicato al piano terra va sempre inserito nella sub-fascia "B" con l'aumento massimo del 10%.

L'immobile parzialmente ammobiliato va inserito nella sub-fascia "B" con l'aumento massimo del 10%.

E' esclusa l'applicazione dell'aumento del valore per gli immobili ammobiliati, situati al piano terra e piani interrati.

ZONA 8: CARBONARA – CEGLIE DEL CAMPO - LOSETO
ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI
LOCAZIONE

- Allacciamento al gas metano
- Ascensore
- Autoclave

Si precisa che il posto auto ovvero box auto di pertinenza dell'alloggio costruito successivamente al 1973 non può essere affittato separatamente dall'appartamento.

Ammobiliato:

L'immobile totalmente ammobiliato che secondo le sue caratteristiche rientrerebbe nelle fasce "B e C, va inserito nella sub-fascia "A" con l'aumento massimo del 10% a condizione che abbia il riscaldamento, l'autoclave e di infissi in buono stato e che sia ubicato a partire dal primo piano.

L'immobile totalmente ammobiliato che secondo le caratteristiche indicate nel presente accordo, che già rientra nella sub-fascia "A", avrà un canone aumentato del 20%.

L'immobile totalmente ammobiliato ubicato al piano terra va sempre inserito nella sub-fascia "B" con l'aumento massimo del 10%.

L'immobile parzialmente ammobiliato va inserito nella sub-fascia "B" con l'aumento massimo del 10%.

E' esclusa l'applicazione dell'aumento del valore per gli immobili ammobiliati, situati al piano terra e piani interrati.

costituisce elemento indispensabile l'adeguamento impianto elettrico per le sub-fasce "A" e "B".

L'immobile con i servizi igienici all'esterno dell'alloggio o privo di impianto di riscaldamento e di autoclave rientra nell'ultima sub-fascia.

Si precisa che il posto auto ovvero box auto di pertinenza dell'alloggio costruito successivamente al 1973 non può essere affittato separatamente dall'appartamento.

Ammobiliato:

L'immobile totalmente ammobiliato che secondo le sue caratteristiche rientrerebbe nelle fasce "B e C, va inserito nella sub-fascia "A" con l'aumento massimo del 10% a condizione che abbia il riscaldamento, l'autoclave e di infissi in buono stato e che sia ubicato a partire dal primo piano.

L'immobile totalmente ammobiliato che secondo le caratteristiche indicate nel presente accordo, che già rientra nella sub-fascia "A", avrà un canone aumentato del 20%.

L'immobile totalmente ammobiliato ubicato al piano terra va sempre inserito nella sub-fascia "B" con l'aumento massimo del 10%.

L'immobile parzialmente ammobiliato va inserito nella sub-fascia "B" con l'aumento massimo del 10%.

E' esclusa l'applicazione dell'aumento del valore per gli immobili ammobiliati, situati al piano terra e piani interrati.

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 Bari**

* * * *

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 disdettato 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 Bari, 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

Il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del, che comunque non può superare il 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. 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 o al locatore 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 condomini) 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 nonché quelle conseguenti al recesso anticipato, 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 abbia bisogno 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 impreveduti 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 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 - dal Sindaca o suo delegato.

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

La Commissione è istituita presso il Comune di Bari.

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 Bari**

* * * * *

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 subito.

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 impreveduti 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 rinunzi 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 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 - dal Sindaco o suo delegato.

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

La Commissione è istituita presso il Comune di Bari.

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. 4.2

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

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI TIPO DI CONTRATTO

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 2)

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/ i CONDUTTORE/I identificato/ a/ i mediante (3).....

..... (assistito/ a/ i da (2)in persona di.....), che accetta/ no, 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.....

acquaaltre

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:

a locazione è destinata ad uso esclusivo di abitazione del CONDUTTORE.

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi (5), dalal Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il CONDUTTORE non comunica alla LOCATRICE disdetta almeno tre mesi prima della data di scadenza del contratto.

Articolo 2

(Natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tradepositato 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 ifrequentando il corso di studi di presso l'Università di

Articolo 3 (Canone)

Il canone di locazione, è convenuto in euro
 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 tra i valori minimi e massimi risultanti dall'Accordo territoriale stipulato tra le 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

ovvero

secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge 431/1998 (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

(Riscaldamento, raffrescamento, condizionamento)

Sono interamente a carico del CONDUTTORE i costi sostenuti dalla LOCATRICE per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al punto precedente. Il CONDUTTORE è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza di cui al punto 5.

Il CONDUTTORE è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla LOCATRICE, per le spese di cui sopra che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della LOCATRICE richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della LOCATRICE, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge 27 luglio 1978, n.392. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro , da corrispondere in rate alle seguenti scadenze:

al euro
 aleuro
 al euro
 al euro ,
 salvo conguaglio. (7)

Articolo 8

(Imposte, tasse, spese di contratto)

Tutte le spese di bollo, di quietanza, di esazione canoni, compresi i diritti di banca, 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 9

(Pagamento)

Il CONDUTTORE si impegna ad effettuare il pagamento dei canoni, nonché degli importi dovuti ai sensi di quanto previsto agli articoli 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 subito.

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 10

(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 sei 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 11

(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 sia il CONDUTTORE. 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 12

(Recesso)

Il CONDUTTORE ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei

conduttori firmatari e in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione.

**Articolo 13
(Uso e riparazioni)**

Il CONDUTTORE si obbliga ad usare la cosa locata con la diligenza del 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. 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.

La locatrice si riserva il diritto di far eseguire sia all'interno sia 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 14
(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 s'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 (forfetariamente 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 datae 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:.....

.....(8)

**Articolo 15
(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 16
(Modifiche e migliorie)**

E' vietato al CONDUTTORE fare 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 il CONDUTTORE possa pretendere rimborso o indennizzo qualsiasi.

Articolo 17

(Divieti)

E' fatto divieto al CONDUTTORE di 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.

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

Articolo 18

(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 19

(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 impreveduti 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 5, 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 rinunzi 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 20

(Visite)

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

Il CONDUTTORE s'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 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 21

(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 22

(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 - dal Sindaco o suo delegato.

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

La Commissione è istituita presso il Comune di Bari.

Articolo 23

(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 agli articoli 2 e 3.

In quanto vi siano più conduttori tutti gli obblighi del presente contratto si 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, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23.

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 sei e quella massima di mesi trentasei.

(6) Massimo tre mensilità.

(7) 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 specificato DPR".

(8) 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

Letture 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			L
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere		C	L
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni			L
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni			L
Installazione e sostituzione di serrature			L
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati			L
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			L
PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO			
Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti			L
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti			L
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario			L
Rifacimento di chiavi e serrature			L
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			L
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