



COMUNE DI SAN GIOVANNI LUPATOTO
Provincia di Verona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Prot. n. 1153 Spedito il 02 LUG. 2005 O R I G I N A L E

N° 199

Oggetto:

RECEPIMENTO ACCORDO TERRITORIALE RELATIVO ALLA LOCAZIONE A
CANONE AGEVOLATO AI SENSI DELL'ART. 2 3° COMMA DELLA LEGGE
N. 431/1998.

L'anno Duemilacinque il giorno ventuno
del mese di Giugno alle ore 15,00 nella Residenza Comunale
si è riunita la Giunta Comunale composta dai Signori:

- | | | |
|------------------------|--------------|---|
| 1 - TAIOLI REMO | SINDACO | P |
| 2 - BELLAMOLI IVO | VICE SINDACO | P |
| 3 - ZENATTI EZIO | ASSESSORE | P |
| 4 - MARCOLONGO ALDO | ASSESSORE | P |
| 5 - CINGOTTINI UMBERTO | ASSESSORE | P |
| 6 - FERRAMOSCA LORETA | ASSESSORE | P |
| 7 - SANDRINI BARBARA | ASSESSORE | P |
| 8 - BALLINI MARCO | ASSESSORE | P |

Presenti n.08

Assenti n.00

Partecipa all'adunanza il Segretario Generale Dott. Alberto Bignone. Assistono alla seduta il Dir. G. Dott.ssa Martino ed i Dirigenti Arch. Castagna e Dott.ssa Zanardi. Constatato legale il numero degli intervenuti il Sindaco Dott. Taioli assume la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita l'adunanza a discutere e deliberare sull'oggetto indicato.



LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- l'art. 2, comma 3° della Legge n. 431/1998 sulla disciplina delle locazioni, prevede la possibilità che le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori maggiormente rappresentative, definiscano contratti-tipo di locazione sulla base dei quali le parti interessate possano definire i singoli rapporti contrattuali;
- l'art. 5, commi 1°, 2° e 3° della stessa Legge prevede la stipula di contratti di locazione agevolati per studenti universitari;

Richiamata la propria precedente deliberazione n. 462 adottata nella seduta del 6.12.1999 che deliberava di recepire l'accordo precedentemente sottoscritto in data 25.9.1999;

Accertato che in data 15.6.2005 presso la Segreteria del Comune in presenza del Sindaco le organizzazioni dei proprietari (A.P.E. e U.P.P.I.) e quelle degli inquilini (S.U.N.I.A., S.I.C.E.T. e U.N.I.A.T.) hanno sottoscritto l'accordo-tipo previsto dalla legge per adeguare i valori del canone concordato all'inflazione ed agli attuali prezzi di mercato;

Visto l'allegato originale dell'accordo e dello schema di contratto-tipo approvato;

Visto il D.M. 30.12.2002 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze;

Ritenuto di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 D.Lgs. n. 267/2000;

Dato atto che è stato espresso parere favorevole di regolarità tecnica da parte del Dirigente del Settore competente ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Con voto unanime espresso dai presenti nelle forme di legge

D E L I B E R A

1) Di recepire l'accordo sottoscritto in data 15.6.2005 tra le organizzazioni dei proprietari immobiliari e quelle degli inquilini, per i contratti-tipo di locazione previsti dagli



IL SEGRETARIO COMUNALE
PRESIDENTE



artt. 2 e 5 della L. n. 431/1998 che, allegato al presente atto, ne forma parte integrante e sostanziale.

2) Di incaricare l'Ufficio Segreteria del Sindaco di adottare tutti gli atti necessari al fine di dare ampia pubblicità al suddetto contratto-tipo.

3) Di dare atto che le agevolazioni concesse ai proprietari sono concesse nei limiti del vigente Regolamento I.C.I.

4) Di dichiarare, con seconda votazione unanime, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.

IL SEGRETARIO



IL PRESIDENTE



COMUNE DI SAN GIOVANNI LUPATOTO

C.A.P. 37057

PROVINCIA DI VERONA

Tel. 045 8290111

C.F. 00360350235

Fax 045 9251163

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI S. GIOVANNI LUPATOTO

ACCORDO VALIDO PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI S.GIOVANNI LUPATOTO, RELATIVO ALLE LOCAZIONI A CANONE AGEVOLATO, AI SENSI ART.2-III COMMA 3 DELLA LEGGE 431/98, NONCHE' DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE TRANSITORI E DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE PER STUDENTI UNIVERSITARI AI SENSI DELL'ARTICOLO 5, COMMI 1, 2 E 3 DELLA STESSA LEGGE, ED AI SENSI DEL D.M. 30.12.2002 DEL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI, DI CONCERTO CON IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE.

FRA LE SEGUENTI ORGANIZZAZIONI SINDACALI:

In rappresentanza della proprietà

- **A.P.E.** - ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA DI VERONA aderente a CONFEDILIZIA
- **U.P.P.I.** - UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

In rappresentanza degli inquilini

- **S.U.N.I.A.** - SINDACATO UNITARIO NAZIONALE INQUILINI E ASSEGNATARI
- **S.I.C.E.T.** - SINDACATO INQUILINI CONSULENZA CASA
- **U.N.I.A.T.** - UNIONE NAZIONALE INQUILINI

in persona dei rispettivi rappresentanti provinciali si conviene e stipula quanto segue.

CRITERI GENERALI

1) AREE OMOGENEE:

Vista la determinazione in microzone del territorio del Comune di S.GIOVANNI, così come approvata dal Consiglio Comunale ai fini della Legge catastale, le Organizzazioni Sindacali della Proprietà e dei Conduttori concordano di recepire e far propria detta suddivisione in sei aree e omogenee del territorio comunale di S.Giovanni Lupatoto, tenuto conto dei valori di mercato degli immobili siti in ognuna di esse.



Si precisa che, qualora un' area omogenea sia delimitata da una via o strada, tutte le unità abitative site su un lato sono inserite nella corrispondente area e così pure, le unità abitative del lato opposto sono ricomprese nella area adiacente.

2) FASCE:

per ognuna delle aree omogenee come sopra individuate, le Organizzazioni Sindacali della Proprietà e degli Inquilini hanno individuato i valori minimi e massimi, all'interno dei quali dovranno collocarsi i canoni dei singoli contratti di locazione, così come risultante dall'allegata Tabella A.

3) FASCE DI OSCILLAZIONE:

per la determinazione del canone effettivo da applicare ai singoli contratti di locazione, i contraenti dovranno inoltre, per ognuna delle zone sopra individuate, determinare la fascia di oscillazione di appartenenza con conseguente applicazione del valore minimo e massimo relativo alla stessa, secondo i criteri dettati dall'allegata Tabella B.

4) AGGIORNAMENTO AREE OMOGENEE E FASCE DI OSCILLAZIONE:

I valori minimi e massimi delle aree omogenee e delle fasce di oscillazione dovranno intendersi aggiornati annualmente nella misura della variazione degli indici I.S.T.A.T..

5) SUPERFICIE LOCATIVA:

Si definisce metro quadro utile, con una tolleranza del 5% in più o in meno:

- a) la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali o di vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, verande e simili, sarà computata nella misura del:
50% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); oppure autorimesse e box.
25% qualora non comunicanti; oppure posti auto.
- c) la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del:
30% fino a mq. 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
del 15%, fino a mq. 25 e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- d) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, sarà computata come segue:
- 10% fino alla raggiunta superficie della abitazione complessivamente calpestabile al netto dei muri;
- 2% per la restante superficie, eccedente il limite di cui sopra;

6) DETERMINAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

Il canone dei singoli contratti di locazione, sarà quindi determinato moltiplicando i metri quadri di superficie utile per il valore a metro quadro per mese concordato in relazione all'area omogenea ed alla fascia di oscillazione di appartenenza. Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque nella misura non superiore al 75% della variazione I.S.T.A.T.

Per i soli immobili di superficie non superiore a 65 mq. effettivi il canone di locazione come sopra determinato, verrà automaticamente aumentato del 10%.

Il canone di locazione così come determinato in base ai dettami del presente accordo, e a quanto stabilito al punto precedente, da applicarsi ai singoli contratti, per gli immobili di superficie non superiore a 65 mq. , potrà essere aumentato di un ulteriore 15%, laddove i contraenti riscontrino nell'immobile la presenza di due nuovi elementi di valorizzazione rispetto alla classificazione ottenuta con la tabella B allegata agli accordi locali (gli elementi sono contenuti nell'allegata tabella "C").

Il canone di locazione così come determinato in base ai dettami del presente accordo e a quanto stabilito ai 2 punti precedenti ,da applicarsi ai singoli contratti, per gli immobili di superficie non superiore a 65 mq., potrà essere aumentato di un ulteriore 13 % (complessivamente ulteriore 28%), laddove le parti firmatarie del contratto riscontrino nell'immobile la presenza complessiva di tre nuovi elementi di valorizzazione rispetto alla classificazione ottenuta con la tabella B allegata agli accordi locali (gli elementi sono contenuti nell'allegata tabella "C").

Il canone di locazione da applicarsi ai singoli contratti per gli immobili di superficie superiore a 65 mq., potrà essere aumentato del 10 % laddove i contraenti riscontrino nell'immobile la presenza di due nuovi elementi di valorizzazione rispetto alla classificazione ottenuta con la tabella "B" allegata agli accordi locali (gli elementi sono contenuti nell'allegata tabella "C").

Il canone di locazione da applicarsi ai singoli contratti per gli immobili di superficie superiore a 65 mq, potrà essere aumentato di un ulteriore 5 % (complessivamente ulteriore 15%) laddove i contraenti riscontrino nell'immobile la presenza complessiva di tre nuovi elementi di valorizzazione rispetto alla classificazione ottenuta con la tabella "B" allegata agli accordi locali (gli elementi sono contenuti nell'allegata tabella "C").

Eventuale dotazione di mobilio: il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopra indicati potrà essere aumentato da un minimo del 10% al massimo del 30%, e ciò a seconda del tipo e della completezza dell'arredamento.

7) ONERI ACCESSORI:

Per la ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore le parti faranno riferimento alla tabella prevista dall'Art. 4 del DM 30-12-2002.

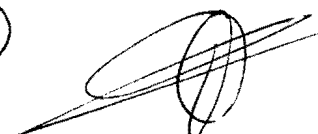
Le spese relative all'amministratore condominiale in presenza di impianto termico centralizzato, ascensore ed altre analoghe caratteristiche sono da porsi a carico del conduttore.

8) TIPI DI CONTRATTO:

I contratti di locazione agevolati, transitori e per studenti universitari saranno stipulati secondo lo schema e i modelli previsti dal decreto ministeriale 30.12.2002

CONTRATTI AGEVOLATI

I relativi canoni di locazione saranno determinati sulla base dei criteri ed elementi di cui ai punti 1 - 2 - 3 - 4 -5 - 6 del presente accordo. Per i contratti di durata superiore ai 3



anni, il canone di locazione come sopra determinato, sarà maggiorato della percentuale del 3% per ogni anno successivo al terzo.

Nel caso di applicazione del presente accordo agli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lettera A, legge 431/98 (immobili storici vincolati) il canone di locazione come sopra determinato potrà essere aumentato del 30%. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al paragrafo precedente, ove ricorrente.

CONTRATTI TRANSITORI

I relativi canoni di locazione saranno determinati sulla base dei criteri ed elementi di cui ai punti 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 del presente accordo, maggiorati del 20%.

Le esigenze particolari, del locatore, in presenza delle quali il proprietario può stipulare un contratto ad uso transitorio, sono le seguenti:

- a) **Quando il proprietario ha l'esigenza di adibire entro 18 mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:**
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - matrimonio dei figli;
 - rientro dall'estero;
 - destinazione dell'abitazione ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
 - destinazione dell'immobile ad abitazione propria, dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;
- b) **qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.**

Le esigenze particolari, del conduttore, in presenza delle quali lo stesso può stipulare un contratto ad uso transitorio, sono le seguenti:

- a) **Quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:**
- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
 - previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
 - trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
 - necessità di cura o assistenza a familiari in un comune diverso da quello di residenza e non confinante con lo stesso;
 - acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;
 - ristrutturazione od esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la casa di abitazione del conduttore;
 - campagna elettorale;
- b) **qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo e data prefissata ed espressamente indicato in contratto.**

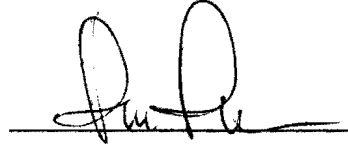
Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

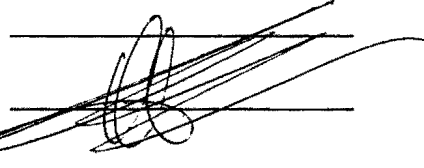
I relativi canoni di locazione saranno determinati sulla base dei criteri ed elementi di cui ai punti 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 del presente accordo, maggiorati del 20%.

Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria Generale del Comune di S. Giovanni Lupatoto

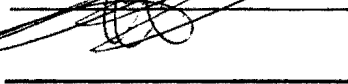
CONSIGLIERE DELEGATO
SEGRETARIO A.P.E.



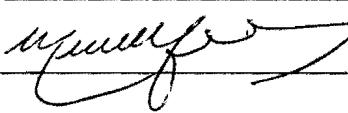
SEGRETARIO U.P.P.I.



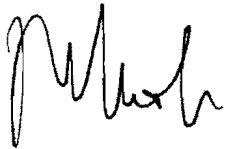
SEGR. S.U.N.I.A.



SEGR. S.I.C.E.T.



SEGR. U.N.I.A.T.



SAN GIOVANNI LUPATOTO, LI 15 GIUGNO 2005



MODELLO "A"

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

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

Il/La Sig./Soc. (1) _____

di seguito denominato/a locatore _____

(assistito/a

da (3) _____ in persona

di _____)

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig. (1) _____

di seguito denominato/a conduttore _____

identificato/a mediante (2) _____

(assistito/a da (3) _____

in persona di _____)

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via _____ n. civico ____ piano ____ scala ____ int. ____ composto di n. ____ vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.: indicare quali)

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

TABELLE MILLESIMALI

proprietà _____

riscaldamento _____

acqua _____

altre _____

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma, 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 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 da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove

condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

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

Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

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

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

_____ Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della 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 secondo quanto stabilito dall'Accordo definito tra _____ e depositato in data _____ presso il Comune di _____ è convenuto in lire _____/euro _____, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero _____ in n. _____ rate eguali anticipate di lire _____ ciascuna, scadenti il _____. Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri: secondo quanto stabilito dall'articolo _____ dell'Accordo: _____

_____ ovvero dall'articolo _____ del decreto Ministri Lavori Pubblici e Finanze ex articolo 4 comma 3 legge 431/98.

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

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

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

7) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. 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 come da allegato Verbale di Consegna.

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

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

10) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di lire _____ / euro _____ pari a _____ mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.

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

ALTRE FORME DI GARANZIA

11) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori allegata all'Accordo di cui al punto 5).

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.

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, 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.

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

14) 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:

15) 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.

16) Il conduttore ha/non ha diritto di prelazione 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, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

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

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

21) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale ex articolo 4 comma 1 legge 431/98 del, al decreto dei Ministri e dei Lavori Pubblici e delle Finanze ex articolo 4 comma 2 legge 431/98 del, all'Accordo di cui al punto 5) (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.

22) Le parti di comune accordo potranno adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione e esecuzione del presente contratto la Commissione di Conciliazione stragiudiziale paritetica istituita tra nell'ambito dell'Accordo di cui al punto 5)

24) ALTRE PATTUZIONI

Letto, approvato e sottoscritto

_____, li _____

Il locatore _____

Il conduttore _____

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 5), 6), 8) 10), 11), 12), 13), 16), 21), 22) e 24).

Il locatore _____

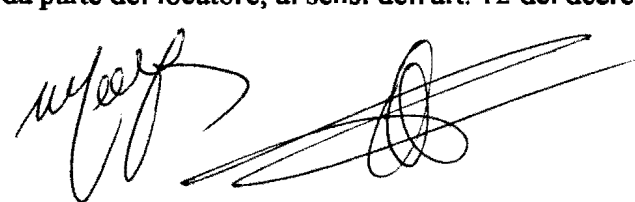
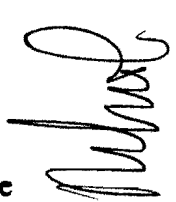
Il conduttore _____

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

NOTE

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

(2) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'Autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 del decretollegge



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 anni tre.

Allegato C

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

TIPO DI CONTRATTO

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

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

di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3)
(assistito/ a 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 del locatore.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

.....
CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

.....
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 del locatore) (4)

Il locatore, 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 n. 431/98 - di cui
il

presente tipo di contratto costituisce l'allegato C- e dall'Accordo tra depositato il ...
..... presso il Comune di, dichiara la seguente esigenza che giustifica la
transitorietà del contratto:

.....
Il locatore 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 s'intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98.

In

ogni caso, ove il locatore 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

1

(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'unità immobiliare per un periodo non eccedente i mesi per il seguente motivo:
....., che documenta allegando al presente contratto

Articolo 4

(Canone)

A. Il canone di locazione è convenuto in euro, importo che conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero

....., in n. rate eguali anticipate di eurociascuna, alle seguenti date:
.....(4)

B. Il canone di locazione (per le aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con essi confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia) è convenuto in euro

....., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. rate eguali anticipate di euro
ciascuna, alle seguenti date:(4).

C. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero.....
....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:
..... (4)

(6)

Articolo 5

(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone (7), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa

verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia:
..... (4)

Articolo 6

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato ai sensi

dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni 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 - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a

quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

2

Articolo 7

(Spese di bollo e registrazione)

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

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o

eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola

rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in

mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n 392/78.

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

Articolo 9

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con

lui conviventi:

.....

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. 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 10

(Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno prima.

Articolo 11

(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della

stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deterioramento

d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad

osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore 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'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue:

.....

ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

Articolo 12

(Modifiche e danni)

3

Il conduttore non può 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.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli

da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpavoli dei servizi.

Articolo 13

(Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, 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 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 14

(Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente 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 può pretendere a qualsiasi titolo, fatte

salve le

eccezioni di legge.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare

riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso.

Articolo 15

(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati

ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore deve consentire la visita all'unità

immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

.....

.....(4)

Articolo 16

(Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è

composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che

svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi

ritengano di nominarlo.

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

Articolo 17

(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.

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).

4

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 all'Accordo territoriale.

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 e 17 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 mesi uno e quella massima è di mesi diciotto.

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

(7) massimo tre mensilità.

1

5

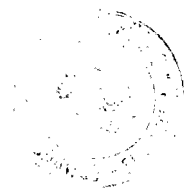
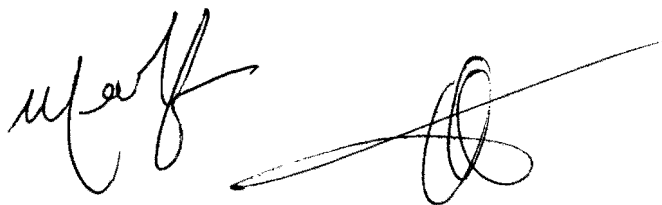
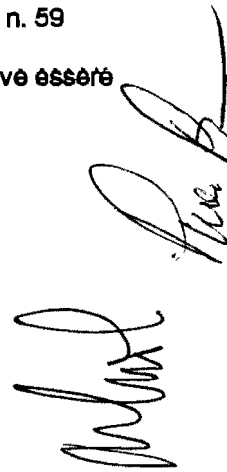


TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

AMMINISTRAZIONE

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

ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
Ispezioni e collaudi		C

AUTOCLAVE

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

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

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

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA

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

IMPIANTI SPORTIVI

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

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

IMPIANTO TELEVISIVO

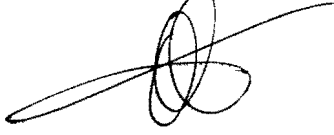
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato L
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato C

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 C
dei condotti e pozzetti
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere L
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni C
Installazione e sostituzione di serrature L
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, L
armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli C
segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide
e altro materiale di arredo

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

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



PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.

L10% C90%

Materiale per le pulizie

C

Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.

L10% C90%

Manutenzione ordinaria della guardiola

L10% C90%

Manutenzione straordinaria della guardiola

L

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto

L

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

C

Spese per il conferimento dell'appalto a ditta

L

Spese per le pulizie appaltate a ditta

C

Materiale per le pulizie

C

Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia

L

Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia

C

Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie

C

Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti

C

Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva

C

Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori

L

Sacchi per la preraccolta dei rifiuti

C

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

C

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

COMUNE DI S. GIOVANNI LUPATOTO
Provincia di Verona

CONTRATTI LOCAZIONE CONCORDATI

VALORI MINIMI E MASSIMI

TERRITORIO COMUNALE	Minimo	Massimo
valori intermedi	3,10	6,47
subfascia inferiore	3,10	4,72
subfascia media	4,42	5,63
subfascia superiore	5,63	6,47

FRAZIONI	Minimo	Massimo
valori intermedi	2,81	5,63
subfascia inferiore	2,81	3,87
subfascia media	3,87	4,78
subfascia superiore	4,78	5,63

Handwritten signature

Handwritten signatures

CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI (ex art. 2, comma 3, Legge n. 431 del 9-12-1998)
(per la città di Verona)

1 TIPOLOGIA EDILIZIA	INFER.	MEDIA	SUPER.
Casa singola o bifamiliare			X
Unità con accesso indipendente o su scale con accesso fino a 9 alloggi		X	
Unità su scala superiore a 10 alloggi	X		
subfasce			

2 TIPOLOGIA CATASTALE	INFER.	MEDIA	SUPER.
A/1 - A/7 - tutte le classi			X
A/2 - classe da 8 a 5			X
A/2 - classe da 4 a 1		X	
A/3 - classe da 6 a 3		X	
A/3 - classe da 2 a 1	X		
A/4 - A/5 - A/6	X		
subfasce			

3 VETUSTA'	INFER.	MEDIA	SUPER.
Nuova costruzione o ristrutturazione da 0 a 15 anni			X
Oltre 15 e fino a 35 anni		X	
Oltre 35 anni	X		
Integrale rifacimento documentato dell'alloggio		X	
subfasce			

4 ACCESSORI IN DOTAZIONE

Posto auto interno e/o autorimessa uso esclusivi	NB: Questo elemento appartiene alla classe di livello:		
Posto auto esterno esclusivo *	superiore, quando presenta almeno tre caratteristiche;		
Area ad uso esclusivo *	medio, quando presenta due caratteristiche;		
Doppi servizi	inferiore, quando presenta meno di due caratteristiche.		
Terrazzi superiori a 30 mt quadri			
Soffitto o cantina *			
Terrazza sul piano attico			
subfasce			

* caratteristiche da non considerare per le unità di categoria catastale A/7

5 SPAZI COMUNI ATTREZZATI	INFER.	MEDIA	SUPER.
Parco giochi			X
Attrezzature sportive fisse			X
Giardino condominiale piantumato di superficie superiore al 50% dell'area scoperta			X
Giardino condominiale piantumato di superficie compresa tra il 50% ed il 20% dell'area scoperta		X	
Assenza di spazi attrezzati o giardini di superficie inferiore al 20% dell'area scoperta	X		
subfasce			

CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI (ex art. 2, comma 3, Legge n. 431 del 9-12-1998)
(per la città di Verona)

6 DOTAZIONE SERVIZI TECNICI

Impianto di riscaldamento autonomo
Impianto di condizionamento
raffrescamento

Ascensore
subfasce

NB: Questo elemento appartiene alla classe di livello:
superiore, quando presenta almeno due caratteristiche;
o medio, quando presenta una caratteristica;
inferiore, in assenza di qualsiasi servizio.

7 DOTAZIONE DI AUTORIMESSA

Con due o più posti auto

Con un solo posto auto o posto auto
esclusivo interno

Assenza di autorimessa e/o posto auto
esclusivo int
subfasce

INFER. MEDIA SUPER.

X

X

X

SCHEMA RIEPILOGATIVO E CLASSIFICAZIONE GLOBALE

INFER. MEDIA SUPER.

- 1 TIPOLOGIA EDILIZIA
- 2 TIPOLOGIA CATASTALE
- 3 VETUSTA'
- 4 ACCESSORI IN DOTAZIONE
- 5 SPAZI COMUNI ATTREZZATI
- 6 DOTAZIONE SERVIZI TECNICI
- 7 DOTAZIONE AUTORIMESSA
- TOTALE

Pertanto l'unità immobiliare in questione appartiene alla subfasce:

La classificazione globale dovrà essere desunta e applicata prendendo quella prevalente oppure in presenza di classi di pari livello:

- tra superiore e media: **SUPERIORE**
- tra superiore e inferiore: **MEDIA**
- tra media e inferiore: **MEDIA, se il 7° elemento è superiore, altrimenti INFERIORE**

Ogni alloggio avrà quindi una classificazione globale corrispondente ad una delle tre subfasce come sopra individuate, entro i valori minimo e massimo dell'area omogenea di appartenenza.

Le parti contrattuali provvederanno alla definizione del canone effettivo concordando un valore unitario congruo comunque presente all'interno dei valori minimo e massimo della fascia di oscillazione corrispondente.

P.S: Fermo restando il metodo ed il risultato di valutazione sul valore dell'immobile e quindi dell'alloggio, le parti contraenti potranno tener conto, all'interno delle aree omogenee di appartenenza, dei seguenti elementi:

- a) Rinnovo canone al medesimo locatario
- b) Arterie di collegamento molto trafficate (rumorosità):

- 1) Viale Venezia
- 2) Via Colonnello Fincato
- 3) Via Mameli
- 4) Viale del Lavoro
- 5) Circonvallazioni esterne
- 6) Via Mantovana
- 7) Via Redentore

Con particolare riferimento ai dati forniti dalle rilevazioni del Settore Ecologia del Comune di Verona.

CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI (ex art. 2, comma 3, Legge n. 431 del 8-12-1998)
(per la città di Verona)

I seguenti elementi di valorizzazione dell'unità immobiliare potranno essere presi in considerazione per l'applicazione degli aumenti percentuali del canone di locazione determinato dalle parti in ossequio a quanto disposto al punto 6 dell'Accordo territoriale del Comune di Verona, relativo alle locazioni a canone agevolato, ai sensi dell'art. 2 - comma 3, della legge 431 del 1998 e del D.M. 30-12-2002.

- 1) Pavimenti in parquet
- 2) Pavimenti in marmo pregiato od in cotto
- 3) Doppie finestre
- 4) Serramenti isolanti con vetrocamera
- 5) Serramenti interni di legno pregiato
- 6) Porta o serramenti blindati
- 7) Finiture di pregio
- 8) Soffitti con altezza superiore a tre metri
- 9) Affreschi interni od esterni
- 10) Impianto antifurto
- 11) Impianto di idromassaggio
- 12) Rapporto aero illuminativo superiore a quello fissato dal regolamento edilizio comunale
- 13) Cablatura dell'edificio
- 14) Parabola satellitare
- 15) Travi a vista
- 16) rivestimento esterno del fabbricato in marmo o materiale pregiato
- 17) Impianto di condizionamento
- 18) impianto di video citofono
- 19) Sistemi alternativi di riscaldamento