



COMUNE DI LODI

**ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI LODI IN
ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9.12.1998, N. 431 E DEL
D.M. DEL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI
TRASPORTI DEL 30.12.2002, PUBBLICATO SUL
SUPPLEMENTO ORDINARIO N. 59 ALLA GAZZETTA
UFFICIALE N. 85 DEL 11.4.2003.**

(Accordo recepito dalla Giunta Comunale, con Deliberazione n. 34 del 10.2.2004).

ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI LODI

*In attuazione della legge 9 dic. 1998 n.431 e del D.M. del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002 pubblicato sul sup. Ord. n. 59 alla G. U. n. 85 dell'11 aprile 2003
Accordo recepito dalla Giunta Comunale, con deliberazione n. 34 del 10 febbraio 2004.*

Visto

Il Decreto Ministeriale del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 30 dicembre 2002, emanato secondo il disposto dell'art. 4, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n. 431, contenente i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione da determinare nell'ambito degli Accordi locali previsti dall'art. 2, comma 3 della stessa L. 431/98, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'art. 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge.

La legge del 9 dicembre 1998 n. 431, sulla "disciplina delle locazione e del rilascio degli immobili ad uso abitativo".

Il DPR del 23 marzo 1998 n. 138 "regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96".

Premesso

che, ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431, il Comune di LODI ha convocato le Associazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative, allo scopo di promuovere la definizione dell'Accordo locale da applicarsi nel territorio della città di Lodi;

che il decreto Ministeriale del 30 dicembre 2002 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze pubblicato sul Sup. Ord. n. 59 alla G.U. n. 85 dell'11 aprile 2003 prevede:

- a) La suddivisione del territorio comunale in microzone omogenee ai sensi del DPR 138/98;
- b) che in tali zone omogenee devono essere determinate fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali stabilire il canone di locazione effettivo per i contratti cui all'art. 2 comma 3 e all'art. 5 commi 1 e 2 della Legge 431/98;
- c) che i limiti di riferimento delle fasce di oscillazione devono costituire limite di riferimento per i contratti convenzionati a cui l'art. 2 comma 3 e anche per i contratti di tipo transitorio e per studenti a cui l'art. 5 commi 1 e 2 della legge 431/98;
- d) che i canoni di riferimento per gli immobili di proprietà delle imprese di assicurazione, degli enti privatizzati e di soggetti - persone fisiche o giuridiche - detentori di grandi patrimoni immobiliari, nonché degli enti previdenziali pubblici, devono essere definiti, nelle fasce di oscillazione dell'accordo locale, anche in base ad accordi integrativi fra la proprietà stessa e le Organizzazioni firmatarie l'accordo locale.
- e) che i contratti di locazione realizzati in base all'Accordo locale, anche per la conformità del contratto ai fini dell'applicazione delle norme di agevolazione fiscale (ove prevista) di cui

all'art. 2, comma 4, e all'art. 8, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, devono essere stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto previsti dal D.M. 30 dicembre 2002;

che ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, per promuovere la realizzazione dell'Accordo locale, il Comune ha facoltà di deliberare aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'Accordo locale stesso. Il Comune si impegna a mantenere invariate le aliquote ICI stabilite alla firma del presente accordo per tutta la durata prevista dai contratti di locazione.

Tutto ciò premesso, l'anno 2004, il giorno 09 del mese di febbraio, in Lodi nella sede del Municipio

Fra le seguenti organizzazioni, sindacali: SICET, SUNIA, e UNIAT e della proprietà: ALPE -CONFEDILIZIA, APPC, CONFAPPI e alla presenza dell'assessore al Patrimonio del Comune di Lodi, Avv. Gianluigi Bonifati, viene convenuto e stipulato il seguente accordo, al fine di dare attuazione all'art. 2 comma 3, all'art. 5 comma 1 e 2 della legge 431/98, per la definizione dei contratti tipo, a canone concordato, relativi alle locazioni di immobili ad uso abitativo.

Viene concordato lo stralcio della tipologia dei contratti per studenti universitari ad un successivo accordo.

Art. 1. Validità dell'accordo.

Il presente accordo ha valore in tutto il territorio del comune di LODI ed è valido per la durata di tre anni a decorrere dalla data di stipula o comunque fino al rinnovo della Convenzione nazionale e del successivo decreto ministeriale.

Il presente accordo potrà essere rivisto anche prima della sua scadenza qualora:

- il Comune deliberi diverse aliquote iciper l'affitto contrattato, di cui alla presente intesa;
- siano modificate le normative fiscali previste dall'art.8 della legge 431/98;
- siano intervenute consistenti variazioni nelle condizioni di mercato locale degli affitti.

Art. 2. Zone omogenee.

Il comune di LODI è stato suddiviso in zone omogenee come risulta dalla mappa cui all'allegato A.

Art. 3. Fascie di oscillazione.

I valori di oscillazione del canone di locazione degli immobili siti nelle zone omogenee sono stabiliti dall'allegato B al presente accordo. I valori indicati in tale allegato saranno automaticamente aggiornati ogni anno in base all'indice ISTAT (indice F.O.I.)

Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato, all'interno delle fasce di oscillazione, con i criteri e con il metodo desunto dallo schema contenuto dall'allegato C al presente accordo.

Art. 4. Durata del contratto

I contratti avranno durata non inferiore a tre anni e si rinnoveranno automaticamente in assenza di disdetta motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 della L. 431/98, di ulteriore due anni;

Qualora i contratti siano di una durata non inferiore a sei anni, che si rinnoveranno automaticamente in assenza di disdetta motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 della L. 431/98 di altri 2 anni, potranno

essere utilizzati i limiti di oscillazione della fasce, definite nella tabella a cui all'allegato B, per questo tipo di durata.

Art. 5. Superficie convenzionale.

La determinazione della superficie convenzionale alla quale applicare i valori al mq. della tabella a cui all'allegato B, è stabilita secondo le modalità di cui agli allegati B e C del Dpr 23 marzo 1998, n. 138, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

La determinazione della superficie convenzionale dell'autorimessa (box) ad uso esclusivo non dovrà superare il 75% della superficie reale calpestabile dello stesso;

La determinazione della superficie convenzionale del posto auto ad uso esclusivo non dovrà superare il 30% della superficie reale calpestabile dello stesso;

Quando l'alloggio sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, i valori delle sub-fasce cui all'allegato B potranno aumentare fino ad un massimo: del 10%

Art. 6. Tipo di contratto.

Le parti stipuleranno i contratti di locazione ad uso abitativo utilizzando i tipi di contratto allegati al D.M. 30 dicembre 2002.

Art. 7. Oneri accessori.

Per i contratti di locazione regolati dal presente accordo è adottata la Tabella degli oneri accessori allegata al D.M. 30 Dicembre 2002 che qui si allega sotto l'allegato G

Art. 8. Riparazioni Straordinarie

Quando sull'immobile locato vengano eseguite riparazioni ai sensi dell'art. 23 della legge 392/78, al locatore è concesso di aumentare il canone di locazione, nella misura previsto dall'art. stesso della legge.

Art. 9. Verbale di consegna e riconsegna.

Qualora le parti contraenti utilizzino un verbale di consegna si fa riferimento all'allegato E che conterrà anche la descrizione degli arredi, in caso della loro presenza, la stessa procedura sarà seguita al rilascio dell'immobile;

Art. 10. Commissione di conciliazione stragiudiziale.

La commissione di conciliazione sarà regolata in base al disposto dell'art. 6 del D.M. 30 Dicembre 2002.

Art. 11. Aggiornamento del canone di locazione.

E' facoltà delle parti prevedere che il canone di locazione possa essere aggiornato annualmente nella misura massima del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati (indice F.O.I.) verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.

Art. 12. Prelazione.

E' facoltà del locatore concedere la prelazione sull'acquisto dell'immobile locato da esercitarsi secondo l'art.li 38 e 39 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

E' facoltà del locatore concedere la prelazione sul riaffitto dell'immobile al termine della locazione, da esercitarsi secondo l'art. 40 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 13. Deposito cauzionale.

E' facoltà delle parti determinare un deposito cauzionale fruttifero di interessi legali non imputabile in conto affitti e a garanzia di eventuali danni sull'immobile non superiore alle tre mensilità del canone determinato.

Art. 14. Contratti convenzionati (art. 2 comma 3 L.e 431/98 e art. 1 D.M. 11/04/2003)

Il tipo di contratto per il Comune di Lodi è stabilito dall'allegato H del presente accordo.

Art. 15. Contratti transitori (art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 D.M. 11/04/2003).

Il tipo di contratto per il Comune di Lodi è stabilito dall'allegato F del presente accordo

Le associazioni firmatarie del presente accordo individuano, ai sensi del D.M. 30 dicembre 2002 i seguenti criteri generali per la definizione dei canoni di locazione per gli usi transitori:

La durata delle locazioni transitorie non potrà essere inferiore ad un mese e superiore a 18;

Transitorietà dovuta alle esigenze dei proprietari

Quando il proprietario ha esigenza di adibire, entro i sei mesi successivi la scadenza contrattuale, l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:

- a)trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- b)matrimonio dei figli;
- c)rientro dall'estero;
- d)destinazione dell'immobile ad abitazione propria, del coniuge o dei figli , per ragioni di studio, intese anche come esigenza di frequenza di corsi di approfondimento, specializzazione o altro;
- e) destinazione dell'immobile ad abitazione propria o 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;

Transitorietà dovuta alle esigenze dei conduttori

Quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:

- a) contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;
- b) previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
- c) trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- d) necessità di cure o assistenza a familiari in Comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- e) acquisto di un'abitazione o assegnazione di alloggio erp che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- f) ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;

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

E' fatto obbligo al locatore di confermare, a mezzo di raccomandata inviata 90 giorni prima della scadenza contrattuale, il motivo che ha dato origine alla transitorietà, salvo contratti di durata uguale o inferiore alle tre mensilità. In caso di mancata comunicazione il contratto sarà ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 431/98.

Nel caso in cui il locatore, ove la motivazione della transitorietà sia allo stesso attribuita, abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla 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 transitorietà, 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.

I canoni di locazione sono quelli individuati dalle fasce di oscillazione di cui all'allegato B al presente accordo con le modalità di cui all'allegato C.

Art. 16. Assistenza Organizzazioni

Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali

Art. 17. Allegati

La presente intesa comprende gli allegati:

- A: planimetria della città di Lodi. Suddivisione del territorio in zone urbane omogenee;
- B: valori di oscillazione del canone di locazione degli immobili;
- C: criteri per la classificazione degli immobili in fasce omogenee;
- E: verbali di consegna e rilascio immobili;
- F: modello di contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria;
- G: tabella ripartizione oneri accessori
- H: modello di contratto di locazione ad uso abitativo a canone concordato.

I : Protocollo d'Intesa.

Firmato

ALPE- CONFEDILIZIA

APPC

CONFAPPI

SUNIA

SICET

UNIAT

COMUNE DI LODI

Lodi, 09 febbraio 2004

PREZZI AL MQ CANONI PER AFFITTI CANALE AGEVOLATO

Superficie unità immobiliare inferiore ai 60 MQ

CENTRO STORICO (Zona n. 1)

	Durata contratto anni 3+2		Durata contratto anni 6+2	
	Prezzo minimo	Prezzo massimo	Prezzo minimo	Prezzo massimo
3 FASCIA	€/mq. 40.34	€/mq. 55.67	€/mq. 44.37	€/mq. 61.24
2 FASCIA	€/mq. 56.24	€/mq. 67.03	€/mq. 61.87	€/mq. 78.67
1 FASCIA	€/mq. 67.61	€/mq. 76.69	€/mq. 74.37	€/mq. 89.95

INTERMEDIA (Zona n. 2)

	Durata contratto anni 3+2		Durata contratto anni 6+2	
	Prezzo minimo	Prezzo massimo	Prezzo minimo	Prezzo massimo
3 FASCIA	€/mq. 38.06	€/mq. 48.86	€/mq. 41.87	€/mq. 53.30
2 FASCIA	€/mq. 49.42	€/mq. 59.08	€/mq. 54.37	€/mq. 70.96
1 FASCIA	€/mq. 59.65	€/mq. 67.03	€/mq. 65.62	€/mq. 79.80

PERIFERICA RESIDENZIALE (Zona n. 3)

	Durata contratto anni 3+2		Durata contratto anni 6+2	
	Prezzo minimo	Prezzo massimo	Prezzo minimo	Prezzo massimo
3 FASCIA	€/mq. 35.22	€/mq. 43.18	€/mq. 41.87	€/mq. 53.30
2 FASCIA	€/mq. 43.75	€/mq. 56.82	€/mq. 54.37	€/mq. 70.96
1 FASCIA	€/mq. 57.38	€/mq. 62.49	€/mq. 65.62	€/mq. 79.80

TERZIARIO PERIFERICA E AGRICOLA (Zone n. 4 e n. 5)

	Durata contratto anni 3+2		Durata contratto anni 6+2	
	Prezzo minimo	Prezzo massimo	Prezzo minimo	Prezzo massimo
3 FASCIA	€/mq. 27.27	€/mq. 35.79	€/mq. 30.00	€/mq. 44.16
2 FASCIA	€/mq. 36.36	€/mq. 46.59	€/mq. 39.99	€/mq. 63.78
1 FASCIA	€/mq. 47.16	€/mq. 54.54	€/mq. 51.87	€/mq. 71.15

PREZZI AL MO CANONI PER AFFITTI CANALE AGEVOLATO**Superficie dell'unità immobiliare tra i 61 e i 100 MQ****CENTRO STORICO (Zona n. 1)**

	Durata contratto anni 3+2		Durata contratto anni 6+2	
	Prezzo minimo	Prezzo massimo	Prezzo minimo	Prezzo massimo
3 FASCIA	€/mq. 37.50	€/mq. 45.45	€/mq. 41.25	€/mq. 50.00
2 FASCIA	€/mq. 46.01	€/mq. 56.82	€/mq. 50.61	€/mq. 62.50
1 FASCIA	€/mq. 57.38	€/mq. 67.03	€/mq. 63.11	€/mq. 73.74

INTERMEDIA (Zona n. 2)

	Durata contratto anni 3+2		Durata contratto anni 6+2	
	Prezzo minimo	Prezzo massimo	Prezzo minimo	Prezzo massimo
3 FASCIA	€/mq. 36.93	€/mq. 43.18	€/mq. 40.62	€/mq. 47.10
2 FASCIA	€/mq. 43.75	€/mq. 53.97	€/mq. 48.12	€/mq. 58.87
1 FASCIA	€/mq. 54.54	€/mq. 62.49	€/mq. 59.99	€/mq. 68.17

PERIFERICA RESIDENZIALE (Zona n. 3)

	Durata contratto anni 3+2		Durata contratto anni 6+2	
	Prezzo minimo	Prezzo massimo	Prezzo minimo	Prezzo massimo
3 FASCIA	€/mq. 30.11	€/mq. 37.50	€/mq. 33.12	€/mq. 41.25
2 FASCIA	€/mq. 38.06	€/mq. 48.86	€/mq. 41.87	€/mq. 53.75
1 FASCIA	€/mq. 49.42	€/mq. 59.65	€/mq. 54.37	€/mq. 65.62

TERZIARIO PERIFERICA E AGRICOLA Zone n. 4 e n. 5)

	Durata contratto anni 3+2		Durata contratto anni 6+2	
	Prezzo minimo	Prezzo massimo	Prezzo minimo	Prezzo massimo
3 FASCIA	€/mq. 25.56	€/mq. 34.09	€/mq. 28.12	€/mq. 37.50
2 FASCIA	€/mq. 34.65	€/mq. 42.60	€/mq. 38.12	€/mq. 46.86
1 FASCIA	€/mq. 43.18	€/mq. 51.13	€/mq. 47.49	€/mq. 56.24

PREZZI AL MQ CANONI PER AFFITTI CANALE AGEVOLATO**Superficie dell'unità immobiliare superiore ai 100 MQ****CENTRO STORICO (Zona n. 1)**

	Durata contratto anni 3+2		Durata contratto anni 6+2	
	Prezzo minimo	Prezzo massimo	Prezzo minimo	Prezzo massimo
3 FASCIA	€/mq. 35.22	€/mq. 43.18	€/mq. 38.74	€/mq. 47.49
2 FASCIA	€/mq. 43.75	€/mq. 51.13	€/mq. 48.12	€/mq. 56.24
1 FASCIA	€/mq. 51.70	€/mq. 59.65	€/mq. 56.87	€/mq. 65.62

INTERMEDIA (Zona n. 2)

	Durata contratto anni 3+2		Durata contratto anni 6+2	
	Prezzo minimo	Prezzo massimo	Prezzo minimo	Prezzo massimo
3 FASCIA	€/mq. 32.38	€/mq. 40.34	€/mq. 35.62	€/mq. 44.00
2 FASCIA	€/mq. 40.90	€/mq. 48.29	€/mq. 44.99	€/mq. 52.68
1 FASCIA	€/mq. 48.86	€/mq. 56.82	€/mq. 53.75	€/mq. 61.98

PERIFERICA RESIDENZIALE (Zona n. 3)

	Durata contratto anni 3+2		Durata contratto anni 6+2	
	Prezzo minimo	Prezzo massimo	Prezzo minimo	Prezzo massimo
3 FASCIA	€/mq. 28.40	€/mq. 37.50	€/mq. 31.24	€/mq. 41.25
2 FASCIA	€/mq. 38.06	€/mq. 46.01	€/mq. 41.87	€/mq. 50.61
1 FASCIA	€/mq. 46.59	€/mq. 53.97	€/mq. 51.24	€/mq. 59.36

TERZIARIO PERIFERICA E AGRICOLA (Zone n. 4 e n. 5)

	Durata contratto anni 3+2		Durata contratto anni 6+2	
	Prezzo minimo	Prezzo massimo	Prezzo minimo	Prezzo massimo
3 FASCIA	€/mq. 24.43	€/mq. 30.68	€/mq. 26.87	€/mq. 33.75
2 FASCIA	€/mq. 31.25	€/mq. 38.06	€/mq. 34.38	€/mq. 41.87
1 FASCIA	€/mq. 38.63	€/mq. 46.59	€/mq. 42.50	€/mq. 51.24

CRITERI PER LA CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI IN CLASSI OMOGENEE
Allegato C all'accordo territoriale del Comune di Lodi

ELEMENTI NECESSARI PER INDIVIDUARE UN ALLOGGIO DI CLASSE 1°:

- Categoria catastale A/2
- Doppi servizi
- Autorimessa singola o posto auto riservato
- Cantina o ripostiglio
- Ascensore (se l'alloggio è collocato oltre il 3° piano)
- Riscaldamento autonomo o centralizzato
- Anno di costruzione o integrale ristrutturazione inferiore a 10 anni

ELEMENTI NECESSARI PER INDIVIDUARE UN ALLOGGIO DI CLASSE 2°:

- Categoria catastale A/3
- Servizi completi di tutti gli elementi
- Posto auto riservato
- Cantina o ripostiglio
- Riscaldamento autonomo o centralizzato
- Cucina abitabile per alloggi di tipo B e C
- Impianti tecnologici essenziali (Citofono, antenna TV, ecc.)
- Ascensore (se l'alloggio è collocato oltre il 3° piano)

ELEMENTI CHE DETERMINANO L'INSERIMENTO AUTOMATICO IN CLASSE 3°:

- Categoria catastale A/4
- Servizi in cui non ci siano tutti gli elementi
- Assenza di impianti tecnologici essenziali
- Assenza di posto auto riservato

Il valore da prendere in considerazione come base di calcolo del prezzo al mq, è determinato dalla trattativa delle parti, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive Organizzazioni Sindacali, tenuto conto dei criteri indicati dall'art. 1, comma 4, DM 5 marzo 1999.

Per la collocazione dell'unità immobiliare nella **prima sub-fascia**, si conviene che nella stessa vengano inquadrati gli alloggi che presentino tutti gli elementi individuati.

Per la collocazione dell'unità immobiliare nella **seconda sub-fascia**, si conviene che nella stessa vengano inquadrati gli alloggi che presentino tutti gli elementi individuati **ad eccezione del posto auto riservato**.

CALCOLO SUPERFICIE UNITÀ LOCATA:

- E' assunta per il calcolo della metratura dell'alloggio la superficie calpestabile; le superfici relative a: cantina, solaio, terrazza, balconi, giardino si calcolano applicando la percentuale indicata dal DPR 23 marzo 1998 n.138

VERBALE DI CONSEGNA IMMOBILE
(allegato E all'accordo territoriale del Comune di LODI)

UBICAZIONE dell'immobile

.....

STATO MANUTENTIVO DELL'ALLOGGIO NEI VARI ELEMENTI

PAVIMENTI E PARETI

Eventuali osservazioni:

.....

.....

SERRAMENTI, RINGHIERE, BALCONI O VERANDE

Eventuali osservazioni:

.....

.....

RIVESTIMENTI CUCINA E BAGNO

Eventuali osservazioni:

.....

.....

SANITARI E RUBINETTERIA

Eventuali osservazioni:

.....

.....

IMPIANTO ELETTRICO

Esiste dichiarazione di messa a norma SI/NO

Eventuali osservazioni

.....

.....

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFREDDAMENTO

Eventuali osservazioni:

.....

.....

CALDAIA SINGOLA E SCALDACQUA

Esiste libretto di manutenzione SI/NO

Esistono le aperture di sicurezza contro le fughe di gas. SI/ NO

Eventuali osservazioni:

.....

.....

ANTENNA DI RICEZIONE TV CITOFONO E VIDEOCITOFONO

Eventuali osservazioni:

.....

STATO MANUTENTIVO PERTINENZE

AUTORIMESSA E PORTONE D'ACCESSO

Eventuali osservazioni:

.....

RUSTICI O CANTINE

Eventuali osservazioni:

.....

CONSEGNA CHIAVI

Vengono consegnate al conduttore n. esemplari di ciascuna chiave delle seguenti serrature:

.....

Il locatore

Il conduttore

.....

.....

VERBALE DI RILASCIO IMMOBILE

Eventuali osservazioni:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Vengono restituite al locatore n. esemplari di ciascuna chiave delle seguenti serrature:

.....

Il locatore

.....

Il conduttore

.....

Contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria

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

(Allegato F all'accordo territoriale del Comune di LODI.)

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 i 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.)
avente superficie complessiva di mq. non ammobiliata/ammobiliata (4) come da elenco a parte,
sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI

Proprietà (.....) riscaldamento (.....) acqua (.....) altre (.....).

COMUNICAZIONE ex art. 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 sarà regolata dalle pattuizioni seguenti:

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi (4) dal..... al
allorché, fatto salvo quanto previsto dal punto 2), cesserà senza bisogno di disdetta alcuna.

Articolo 2

(Esigenza del locatore) (4)

Il locatore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della Legge n. 431/98 - di cui il presente contratto tipo costituisce l'allegato C - e dall'Accordo tra

.....
depositato 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 venir meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto s'intende ricondotto alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, della legge n. 431/1998. 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'art. 2, comma 1, della Legge n. 431/1998 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

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'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 stabilito 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)
- 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 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 con il 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 presso 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.

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 provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti possono delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza per la 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 dagli 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 dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle 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 del contratto, si applica l'art. 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 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 dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 del codice civile di quanto segue:.....
ovvero come risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

Articolo 12

(Modifiche e danni)

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 i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli 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, sulla 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 condòmini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 14

(Impianti)

Il conduttore - in caso di 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 eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del D.P.R. n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'art. 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, compresa 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 675/96 e successive modificazioni). 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'art. 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, 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) 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'art. 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'Autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n. 286/1998.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

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

(7) Massimo tre mensilità.

TABELLA ONERI ACCESSORI (allegato G all'accordo territoriale del Comune di Lodi)
--

**RIPARTIZIONE SPESE CONDOMINIALI 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
Tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio L
Ispezioni e collaudi C

AUTOCLAVE

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

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

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

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

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

IMPIANTI SPORTIVI

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

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

IMPIANTO TELEVISIVO

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

PARTI COMUNI

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

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

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

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.. L 10% C 90%
Materiale per le pulizie C
Eventuale alloggio del portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista nel c.c.n.l.) L. 10 % C 90%
Manutenzione ordinaria della guardiola L 10 % C 90%
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
Disinfezione 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

L: Locatore;

C: Conduttore.

Per le voci non concordate nella presente tabella si rinvia alle norme di legge vigenti e agli usi locali.

**Contratto di locazione
ad uso abitativo**

(ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431)
(allegato H dell'accordo territoriale del Comune di LODI)

Il/la Sig./ra/Soc. (1).....di seguito denominato/a
locatore..... (assistito/a da (2).....
..... in persona di) concede in
locazione al/la Sig./ra (1) di seguito
denominato/a conduttore, identificato 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. 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)
..... avente superficie complessiva di mq.
non ammobiliato/ammobiliato (4) come da elenco a parte, sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI

Proprietà (.....) riscaldamento (.....) acqua (.....) altre (.....)

COMUNICAZIONE ex art. 8, 3° comma, D.L. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla L. 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 sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

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 del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della
legge 431/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'art. 3. Alla scadenza
del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove
condizioni ovvero 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 il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo
adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato la detta disponibilità, agli usi per i quali
ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse
condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità
dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2

(Canone)

- A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra e depositato il presso il Comune di è convenuto in euro, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario, ovvero in n..... rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date: Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del, che comunque non può superare il 75% della variazione Istat.
- B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal Decreto di cui all'articolo 4, comma 3, delle Legge n. 431/1998, 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). Nel caso in cui nel predetto Decreto sia previsto, 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 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 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 due anni - di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale così 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

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della "Tabella oneri accessori", allegato G al Decreto emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della Legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A. 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 presso 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.

Articolo 5

(Spese di bollo e di 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 per la registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 6

(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, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi 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 articoli 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392. 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 7

(Uso)

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

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale. 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.

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima. In ogni caso il conduttore è tenuto a corrispondere il canone per tutto il periodo di preavviso. Le spese inerenti la tassa di registrazione del recesso sono a carico del conduttore.

Articolo 8

(Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Articolo 9

(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 con il 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 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 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 compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1590 codice civile di quanto segue:.....
ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna (4).

Articolo 10

(Modifiche e danni)

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 i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 11

(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 condòmini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 12

(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 potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve e eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del D.P.R. n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato D.P.R.

Articolo 13

(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 intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta alla settimana, per almeno due ore, con l'esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

Articolo 14

(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 15

(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa 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 675/96 e successive modificazioni). 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 all'Accordo territoriale.

Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto

PROTOCOLLO D'INTESA

Allegato I

PREMESSO

che in data 20 luglio 1999, è stato sottoscritto dalle Associazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative l'Accordo locale per la Città di Lodi ai sensi dell'art.2 comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 5 marzo;

che a seguito di numerosi incontri tra le parti contraenti si è convenuta l'opportunità di procedere alla revisione dell'Accordo siglato in data 20 luglio 1999 predisponendo il nuovo testo, di cui il presente Protocollo d'Intesa è allegato quale parte integrante e sostanziale dello stesso;

che la piena attuazione della riforma delle locazioni e dello stesso Accordo locale è ritenuto necessario dalle firmatarie del presente protocollo sviluppare un'azione organica sul mercato delle locazioni, sia rispetto al monitoraggio dei prezzi e dell'offerta, sia rispetto all'assistenza abitativa nei confronti dei settori di domanda in difficoltà;

che ai sensi dell'art.2, comma 4, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, per promuovere sul mercato dell'affitto privato la più larga diffusione del regime pattizio c.d. *convenzionato, il Comune ha facoltà di deliberare aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dell'accordo locale;

che per l'applicazione delle parti del presente protocollo in cui si prevede l'adozione di atti e l'assunzione di oneri da parte del Comune si rende necessario l'approvazione degli organi comunali competenti;

l'anno 2004, il giorno 09 febbraio, in Lodi nella sede del Comune

TRA

Le Associazioni sindacali dei conduttori:

SUNIA., con sede legale in Lodi, Via Volturmo, 15 rappresentata dal segretario generale Francesco Castellotti ;

SICeT., con sede legale in Lodi, Via Gaffurio, 22 rappresenta dal segretario Giuseppe Rossi;

UNIAT., con sede legale in Lodi, Via G. Mazzini, rappresentata dal Sig. Maragliulo Bruno;

le Associazioni sindacali della proprietà Edilizia:

ALPE.-CONFEDILIZIA-, con sede legale in Lodi, P.zza della Vittoria 11, rappresentata dal presidente Mario D'Angelo

APPC., con sede legale in Cornegliano Laudense (LO), Via Roma, 10 rappresentata dal Presidente Marco Sechi

CONFAPPI con sede legale in Lodi Via S. Bassiano, 19 rappresentata dal presidente Amedeo Boccardi

....., li

Il locatore

Il conduttore

.....

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del Codice Civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

.....

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) 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'art. 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'Autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n. 286/1998.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima è di anni tre.

(6) Cancellare la lettera A oppure B.

E

il **COMUNE DI LODI** rappresentato dall'Assessore, Avv. Gianluigi Bonifati

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

1. ISTITUZIONE DELL'OSSERVATORIO LOCALE DELLA CONDIZIONE ABITATIVA

Presso l'assessorato al Patrimonio del Comune di Lodi, entro il termine di 90 giorni dalla data di sottoscrizione del presente Accordo, verrà istituito l' Osservatorio locale della condizione abitativa.

L'attività dell'Osservatorio locale è finalizzata all'espletamento delle funzioni ed al raggiungimento degli obiettivi che, seppur in sintesi, sono di seguito elencati:

- a) raccolta, tenuta e controllo dei contratti di locazione ammessi alla detrazione ICI;
- b) organizzazione della banca dati sul sistema abitativo: flussi d'offerta e domanda di abitazione, ricognizione ed analisi delle conoscenze sulla condizione abitativa nel territorio lodigiano, anche in relazione alle problematiche abitative connesse ai flussi migratori;
- c) banca dati e monitoraggio dei prezzi, sia rispetto ai comparti d'offerta a prezzo "concordato o convenzionato" che ai settori d'offerta a prezzo "libero", per come rilevati dalla Camera di Commercio di Lodi;
- d) raccolta dati e analisi delle condizioni economiche - sociali e dell'incidenza canone/reddito delle famiglie in affitto allo scopo di garantire il necessario supporto informativo per la scelta delle modalità di intervento più efficaci del fondo sociale e più in generale delle scelte di politica abitativa da sottoporre alla Pubblica Amministrazione;
- e) studio e predisposizione del contratto-tipo di locazione di natura transitoria per le esigenze abitative degli studenti universitari;
- f) confronto sulle problematiche connesse con l'erogazione del Fondo Sostegno Affitto (FSA).

L'Osservatorio sarà composto da rappresentanti del Comune e da rappresentanti designati dalle organizzazioni sindacali degli inquilini e delle associazioni della proprietà immobiliare più rappresentative a livello locale.

Per l'espletamento delle proprie funzioni l'Osservatorio potrà avvalersi della collaborazione del Servizio Patrimonio del Comune di Lodi, che dovrà anche garantire le necessarie funzioni di supporto e di segreteria .

Ai componenti dell' Osservatorio locale della condizione abitativa sarà riconosciuto un gettone di presenza commisurato a quello previsto per le Commissioni Consiliari operanti nel Comune di Lodi.

2. MISURE A SOSTEGNO DEL REGIME LOCATIZIO "CONVENZIONATO"

- ALIQUOTA ICI AGEVOLATA -

Il Comune di Lodi si impegna a sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale il provvedimento che, ai sensi dell'art. 2, comma 4, legge 9 dicembre 1998 n.431, consenta l'applicazione dell'aliquota agevolata dell'ICI nei confronti dei contribuenti proprietari che concedano immobili in locazione a titolo di abitazione principale secondo la modularità come di seguito specificata:

- 2 ‰, per contratti di locazione che avranno durata non inferiore ad anni 3+2;
- 0,5‰ per contratti di locazione che avranno durata non inferiore ad anni 6+2.