

## Accordo Territoriale Comune di VIANO

in attuazione della legge n. 431 del 09.12.1998  
e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti,  
di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 30.12.2002

Viano,

Fra le seguenti organizzazioni di categoria della proprietà edilizia e dei conduttori:

- **Associazione della Proprietà Edilizia - A.P.E., aderente alla Confedilizia** --  
in persona del Presidente Avv. Prof. Giovanni Bertolani
- **Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari - A.S.P.P.I.**  
in persona del Segretario Geom. Alessandro Ferrari.
- **Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari - S.U.N.I.A.**  
nella persona del Segretario Sig. Lino Foroni
- **Sindacato Italiano Casa e Territorio - S.I.C.E.T.**  
nella persona del Segretario Sig.ra Paola Zanni
- **Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio - U.N.I.A.T.**  
nella persona del Segretario Sig. Giorgio Ferrari

In attuazione della Legge 431 del 9.12.1998 e del Decreto Ministeriale del 30.12.2002

### SI DEFINISCE

il presente accordo territoriale come segue:

- 1) Il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Viano.
- 2) I contratti di locazione, a cui il presente accordo territoriale si riferisce, possono essere stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto allegati al D.M. del 30.12.2002, e precisamente:  
per i contratti di cui al comma 3 art. 2 L. 431/98, il tipo di contratto "all.A" al citato D.M.;  
per i contratti di cui al comma 1 art. 5 L. 431/98 (di natura transitoria) il tipo di contratto "all.B" al citato D.M. e  
per i contratti di cui al comma 2 art. 5 L. 431/98 (studenti universitari) il tipo di contratto "all.C" al citato D.M.
- 3) Le fasce d'oscillazione dei canoni di locazione, per insiemi d'aree omogenee (zone) sono individuate e definite nell'allegato "A" (cartografia e descrizione).  
La superficie utile dell'unità immobiliare è quella definita dai criteri generali di cui all'allegato C del D.P.R. n. 138 del 23-03-1998 con esclusivo riferimento a quello dei vani principali abitativi, valutando quindi gli accessori (ad eccezioni dell'autorimessa e/o posto auto sotto disciplinati) solo per l'orientamento dell'unità immobiliare nella relativa fascia di oscillazione.  
La superficie dell'autorimessa e/o posto auto, coperto o scoperto, viene sommata alla superficie dell'abitazione secondo le seguenti percentuali:  
- Autorimessa privata 75%  
- Posto auto coperto in uso esclusivo 50%  
- Posto auto scoperto ad uso esclusivo 25%

- 4) Le parti potranno definire il canone effettivo purché compreso entro il valore minimo e il valore massimo delle relative sub-fasce previste per la zona di competenza, come definite al precedente punto 3 e relativi allegati, tenendo conto dei parametri oggettivi di seguito indicati

**Parametri oggettivi :**

- Impianto di riscaldamento (autonomo o centralizzato),
- Impianto fisso di condizionamento d'aria,
- Ascensore,
- Autorimessa o box auto,
- Cantine e/o soffitte,
- Data di ultimazione dei lavori di costruzione/di ristrutturazione/ di risanamento conservativo inferiore a 10 anni,
- Doppi servizi,
- Area scoperta privata e/o condominiale almeno in parte attrezzata a verde
- Terrazzo e/o balcone.

nonché dei seguenti criteri valutativi così come definiti al c.4 articolo 1 del D.M. 30.12.2002.

- Tipologia dell'alloggio;
- Stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- Pertinenze alloggio (posto auto, box, cantina, ecc.)
- Presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc.);
- Dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, ecc.);
- Eventuale dotazione di mobilio;

Le abitazioni che hanno fino a tre dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia minima.

Le abitazioni con quattro dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia media.

Le abitazioni con almeno sei dei parametri oggettivi sopra indicati si collocano nella sub-fascia massima.

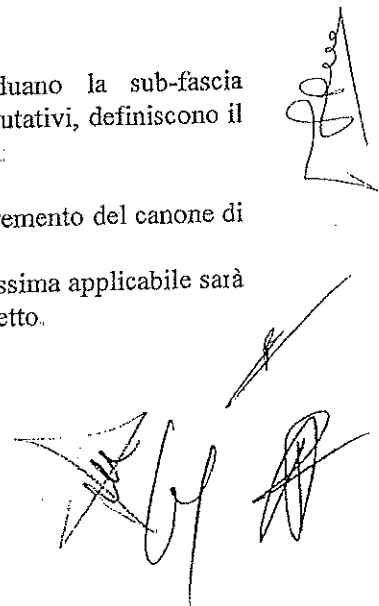
La tabella di riferimento dei parametri oggettivi per collocare le abitazioni all'interno delle sub-fasce è pertanto la seguente:

SUB-FASCE	Parametri Oggettivi
Minima	3
Media	4
Massima	6

Le parti contrattuali, utilizzando i parametri oggettivi, individuano la sub-fascia d'appartenenza dell'abitazione da locare e, tenendo conto dei criteri valutativi, definiscono il canone effettivo, compreso tra i livelli minimo e massimo corrispondenti.

Gli immobili arredati in ogni loro vano abitabile potranno avere un incremento del canone di locazione nella misura massima del 20%.

Qualora uno o più vani risultino privi degli arredi, la maggiorazione massima applicabile sarà del 15% fermo restando l'obbligo di arredo per cucina e una camera da letto.



In merito a quanto stabilito dall'art.1 comma 9 del D.M del 30.12.2002 le parti potranno contrattualmente prevedere l'aggiornamento annuale del canone di locazione nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente

A garanzia di tutti i patti contrattuali le parti potranno convenire, in sostituzione del deposito cauzionale, il rilascio, da parte del conduttore, di fidejussione bancaria o assicurativa di importo comunque non superiore a tre mensilità.

Nella definizione del canone le parti potranno avvalersi dell'assistenza delle rispettive organizzazioni di categoria firmatarie del presente accordo.

5) **I contratti di locazione ad uso abitativo, di cui all'art. 2 c. 3 della legge 431/98 e art. 1 del D.M. 30.12.2002 hanno durata non inferiore ad anni 3 (TRE).**

Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore ad anni TRE, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato "A" relative alle zone ove è ubicato l'immobile subiranno nei valori minimo e massimo un aumento pari:

- al 3 % per i contratti di quattro anni,
  - al 5 % per i contratti di cinque anni,
  - al 8 % per i contratti di sei o più anni,
- a valere per l'intera durata contrattuale.

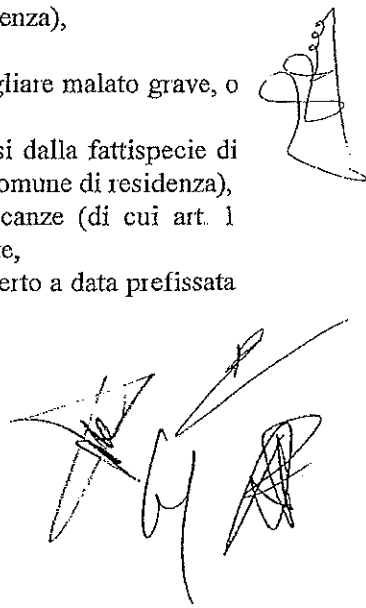
Le Associazioni firmatarie del presente accordo si impegnano a far sì che, nei contratti stipulati con la loro assistenza, sia prevista e concessa al conduttore la facoltà di recesso anticipato dal contratto in qualsiasi momento con un preavviso, da inviarsi a mezzo lettera raccomandata, di almeno mesi 6 (SEI).

6) **I Contratti ad uso abitativo di natura transitoria di cui all'art. 5 c. 1 legge 431/98 e art. 2 del D.M. 30.12.2002 hanno durata non inferiore a mesi 1 (UNO) e non superiore a mesi 18 (DICIOOTTO).**

Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolare esigenze dei proprietari e/o dei conduttori, di seguito individuate:

**Esigenze di natura transitoria dei conduttori:**

- a) lavoro a tempo determinato, (fuori dal comune di residenza),
- b) trasferimento temporaneo della sede di lavoro, (fuori dal comune di residenza),
- c) motivi di cura per salute personale, (fuori dal comune di residenza),
- d) esigenza di assistere, in comune diverso da quello di residenza, un familiare malato grave, o portatore di handicap fisico o psichico, o comunque non autosufficiente,
- e) corsi di studio, professionali, d'aggiornamento, perfezionamento, diversi dalla fattispecie di cui al comma 2 dell'art.5 legge 431/98 e art.3 D.M. 30.12.02, (fuori dal comune di residenza),
- f) di natura abitativa, diverso dalla necessità primaria, escluso l'uso vacanze (di cui art. 1 comma 1 lettera C legge 431/98 ) e diverso dalle fattispecie sopra indicate,
- g) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto,



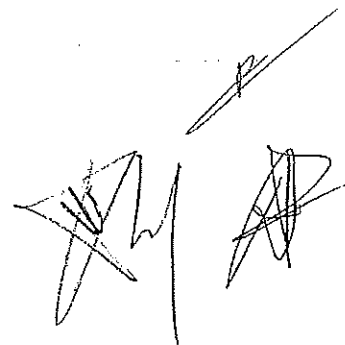
### Esigenze di natura transitoria dei locatori:

- h) esigenza del locatore (persona fisica o giuridica) di destinare l'immobile da locare, a sé oppure ad un familiare o ad un parente fino al 2° grado;
- i) trasferimento temporaneo della sede di lavoro (fuori dal comune di residenza),
- j) interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione, di recupero e restauro conservativo nell'abitazione, che non consentano la permanenza del conduttore nell'alloggio e per i quali è stata inoltrata richiesta di concessione, autorizzazione edilizia o D.I.A. (Denuncia Inizio Attività Edilizia),
- k) interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione, di recupero, nell'edificio, che non consentano la permanenza del conduttore nell'alloggio e per i quali è stata inoltrata richiesta di concessione, autorizzazione edilizia o D.I.A. (Denuncia Inizio Attività Edilizia).
- l) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto,

Questi contratti devono prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore (da provare quest'ultima con apposita documentazione da allegare al contratto) i quali dovranno confermare il permanere della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito nel contratto (Articolo 2 comma 4 del D.M. 30.12.2002).

Le parti potranno definire il canone effettivo dei contratti di locazione di natura transitoria, purché compreso entro i valori minimo e massimo delle relative sub-fasce previsti per la zona di competenza, come definiti ai precedenti punti 3 e 4 e potranno avvalersi dell'assistenza delle organizzazioni di categoria firmatarie del presente accordo.

- 7) In relazione alla ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore le parti stipulanti richiamano e accolgono quanto previsto nell'allegato "G" al D.M. del 30.12.2002. Per quanto ivi non previsto, le Associazioni firmatarie del presente accordo si impegnano a far sì che, nei contratti stipulati con la loro assistenza, si concordi di rispettare la tabella di divisione sottoscritta a livello Provinciale dalle organizzazioni di categoria firmatarie degli Accordi Territoriali.
- 8) Locatori e conduttori potranno avvalersi della assistenza delle rispettive Organizzazioni di categoria firmatarie per una concreta e corretta applicazione del presente accordo territoriale.
- 9) Per i contratti di cui al presente accordo territoriale, le parti contraenti, all'atto della stipula del contratto, potranno concordare altre pattuizioni a fronte di particolari condizioni, purché non in contrasto con le norme della legge 431/98, del D.M. 30.12.2002 e del presente accordo.



10) Il presente accordo territoriale ha validità dalla sua sottoscrizione e sarà depositato presso il Comune di Viano.

Il presente accordo potrà formare oggetto di revisione qualora:

- il Comune deliberi nuove aliquote ICI per l'affitto contrattato di cui al presente accordo;
- siano modificate le normative fiscali previste agli articoli 8 e 10 della legge 431/98 e delle altre normative attualmente vigenti;
- siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti,
- l'unanimità delle Organizzazioni di categoria stipulanti (S.UN.I.A. - S.I.C.E.I. - UN.I.A.I. - A.P.E. - A.S.P.P.I.) lo ritengano comunque necessario o opportuno prescindendo dall'adesione prestata da altre Organizzazioni.

Le Organizzazioni di categoria firmatarie si impegnano a riconvocarsi annualmente per una verifica sull'applicabilità del presente accordo.

Per le Organizzazioni di categoria della Proprietà

A.P.E.

Associazione delle Proprietà Edilizia  
della Provincia di Reggio Emilia  
Via Tosetti, 35 - Tel. 0522/434944

A.S.P.P.I.

Associazione Sindacale Piccoli  
Proprietari Immobiliari A.S.P.P.I.  
Via Berardi, 4  
42100 REGGIO EMILIA

Per le Organizzazioni di categoria degli Inquilini

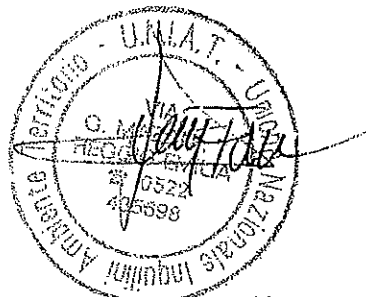
S.I.C.E.I.

SICET  
Sindacato Inquilini Case e Territorio  
Via Turri, 71  
Tel. 0522 357484 - Fax 0522 367401  
42100 REGGIO EMILIA  
sicet@cisreggioemilia.it

S.UN.I.A.

Federazione Territoriale di Reggio Emilia  
42100 Reggio Emilia - Via Roma, 51/D  
Tel. 0522 454517 - Fax 0522 433171  
Codice Fiscale 80026050353

UN.I.A.I.



Per adesione con espresso e irrevocabile riconoscimento della facoltà di cui al punto n.11.

Allegato "A" all'accordo territoriale per il Comune di Viano  
ai sensi del comma 3 dell'art. 2 della Legge 431/98

Mappa delle zone omogenee

Sono definite nel presente accordo per il Comune di Viano, fra le organizzazioni sindacali, in applicazione della legge 431/98 e del DM del 30.12.2002.

In considerazione dell'omogeneità del territorio cittadino e comunale, si individuano tre zone omogenee quivi specificate, e meglio individuate nelle cartografie allegate così definite:

- 1) **ZONA 1 Centro Edificato Viano**, l'area individuata nella tavola 1.
- 2) **ZONA 2 Frazione di Faggiano**, l'area individuata nella tavola 2.
- 3) **ZONA 3 Restante Territorio Comunale**, la restante area delimitata del Comune.

Fasce d'oscillazione dei canoni di locazione

Sono definite, nel presente accordo in applicazione della legge 431/98 e del DM. del 30.12.2002.

Nel definire i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, riferiti al Comune di Viano, si è tenuto conto delle condizioni logistiche, urbanistiche e della edilizia abitativa.

1) Al fine di facilitare l'individuazione dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, si prendono a riferimento le abitazioni, suddividendole in quattro tipologie dimensionali come segue:

- abitazioni fino a 50 mq.
- abitazioni da 51 a 75 mq.
- abitazioni da 76 a 100 mq.
- abitazioni oltre 100 mq.

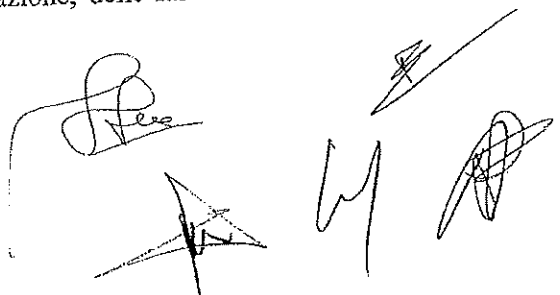
2) La suddivisione di cui al punto 1 è frutto di una oggettiva valutazione rilevata da una attenta disamina delle richieste e delle offerte del mercato immobiliare.

3) Per ogni tipologia dimensionale si sono inoltre determinate tre sub-fasce d'oscillazione del canone: minima, media e massima.

Le sub-fasce di oscillazione sono state determinate tenendo conto dei parametri oggettivi di cui al punto 4 dell'accordo territoriale per il Comune di Viano.

4) Le parti contraenti nella determinazione del canone effettivo, entro i valori minimo e massimo della relativa sub-fascia, anche con l'assistenza delle organizzazioni sindacali, firmatarie del presente accordo, all'atto della stipula del contratto di locazione terranno conto degli elementi abitativi in base a quanto sopra specificato al punto 3 nonché al punto 4 dell'accordo territoriale per il comune di Viano.

5) La tabella seguente riporta i minimi e i massimi di oscillazione, delle fasce e sub-fasce, divise per le zone e tipologie dimensionali.



## COMUNE DI VIANO

### TARIFFE €/MQ COMMERCIALE/MESE

SUPERFICIE	SUB-FASCIA MINIMA	SUB-FASCIA MEDIA	SUB-FASCIA MASSIMA
------------	-------------------	------------------	--------------------

#### ZONA : CENTRO EDIFICATO VIANO

Fino a 50 mq	3,80 - 5,00	5,00 - 6,60	6,60 - 7,80
Da 51 a 75 mq	3,40 - 4,60	4,60 - 6,00	6,00 - 7,20
Da 76 a 100 mq	3,20 - 4,30	4,40 - 5,60	5,60 - 6,60
Oltre 100 mq	2,80 - 4,00	4,00 - 5,00	4,80 - 6,20

#### ZONA : FRAZIONE DI FAGGIANO

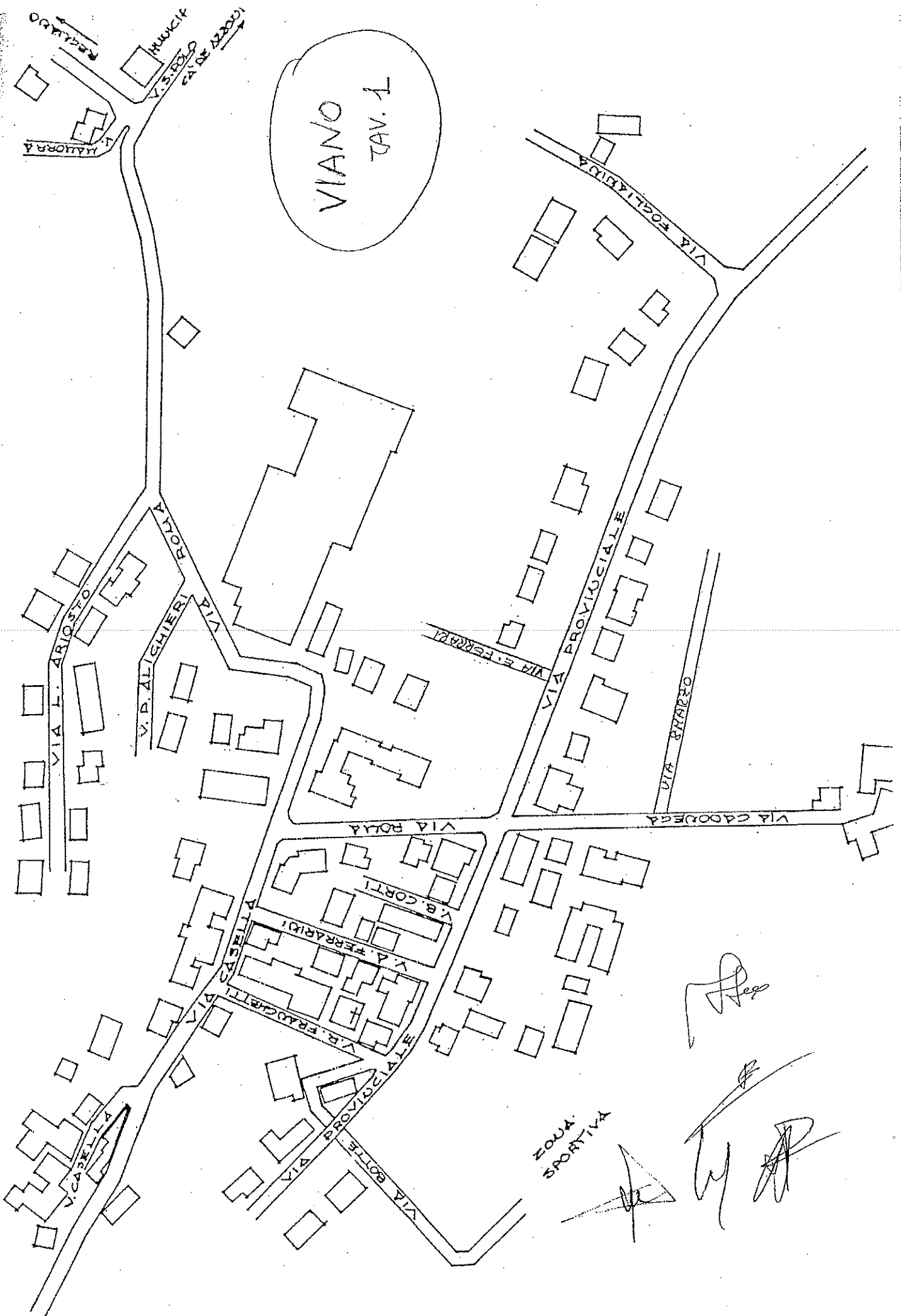
Fino a 50 mq	3,10 - 4,00	3,90 - 5,00	4,90 - 5,90
Da 51 a 75 mq	3,00 - 3,90	3,80 - 4,90	4,70 - 5,60
Da 76 a 100 mq	2,80 - 3,50	3,50 - 4,40	4,30 - 5,10
Oltre 100 mq	2,70 - 3,40	3,40 - 4,10	4,00 - 4,80

#### ZONA : RESTANTE TERRITORIO DEL COMUNE

Fino a 50 mq	2,40 - 3,30	3,10 - 4,00	3,90 - 4,50
Da 51 a 75 mq	2,30 - 3,00	2,90 - 3,80	3,60 - 4,10
Da 76 a 100 mq	2,20 - 2,90	2,80 - 3,60	3,50 - 3,90
Oltre 100 mq	2,10 - 2,70	2,60 - 3,40	3,20 - 3,70

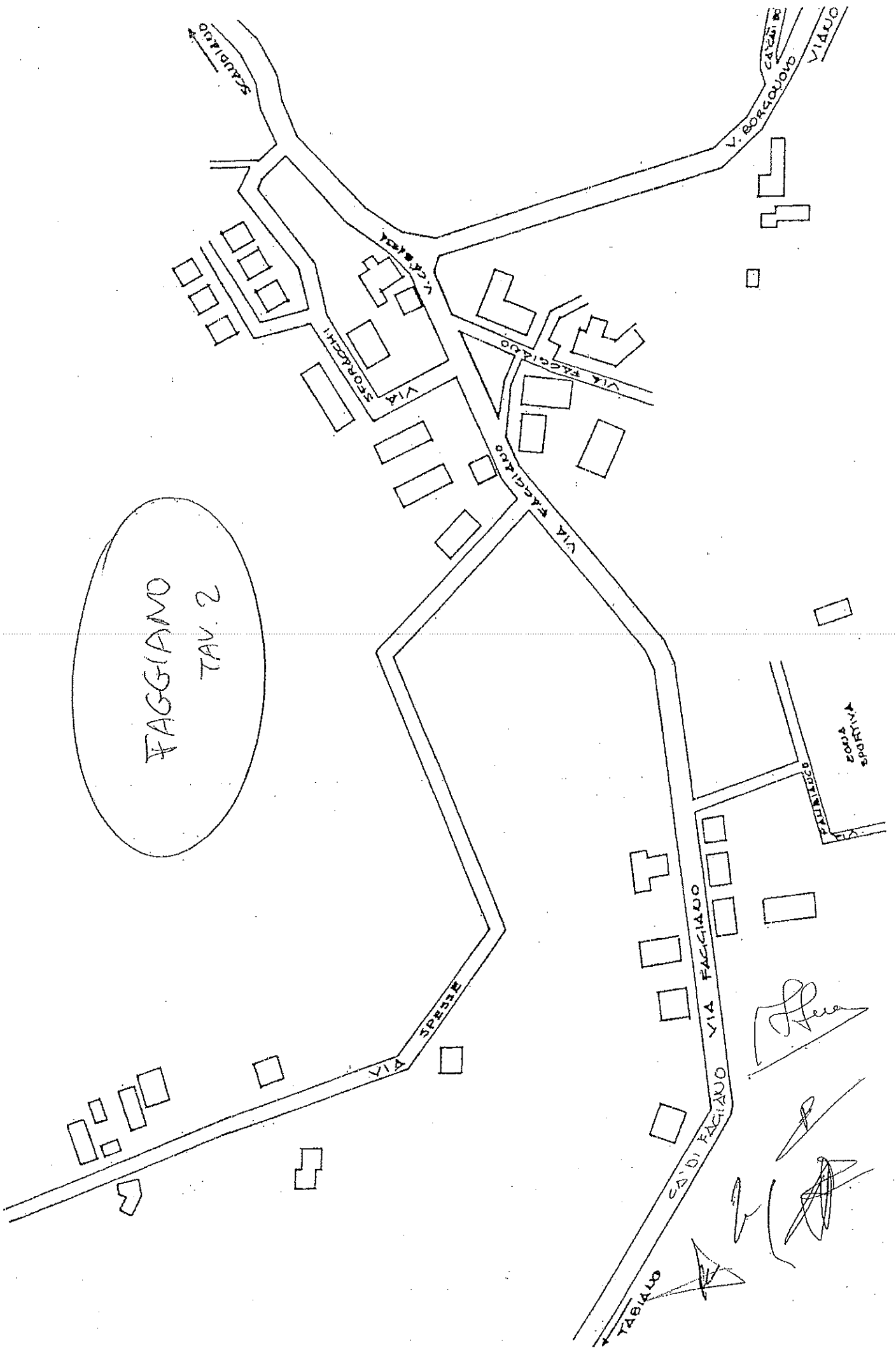
Three handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page. The top signature is a cursive name, possibly 'Fino'. Below it are two sets of initials, one appearing to be 'M' and the other a more complex scribble.

VIANO  
TAV. 1





FAGGIANO  
TAV. 2



Prot.n.

# LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

## TIPO DI CONTRATTO "CONCERTATO"

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

( Conforme all'ex Allegato " A " per il Comune di del depositato presso  
la sede Municipale il e denominato Accordo Territoriale )

### Parte Locatrice

Sig. nato a il  
codice fiscale  
residente a in

### CONCEDE IN LOCAZIONE

### Parte Conditrice

Sig. nato a il  
con codice fiscale  
residente a in

che accettano, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in ..... Via ... piano /  
scala / int. / composta di: n. vani , cucina, sala, bagni, camere, cantina, solaio.

Metri Quadrati dell'immobile ... Metri Quadrati garage .....

**TABELLE MILLESIMALI:** proprietà riscaldamento ...oppure come da regolamento  
condominiale in essere.

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 : A/3 foglio..... , mappale ...., sub..... cl  
.....,rendita catastale € .....

c) le parti contraenti dichiarano a propria responsabilità che le dimensioni dell'alloggio in  
oggetto si collocano, secondo quanto disposto dall'Accordo Territoriale per il Comune  
di..... nella fascia dimensionale da mq..... a mq.....

**Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti, Certificato di collaudo e  
certificazione energetica:** conformi alle normative vigenti alla data della stipula del contratto.

### La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

#### Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di ... anni, 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 n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni 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 riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

## Articolo 2 (Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra le associazioni di categorie firmatarie dell'Accordo territoriale sottoscritto e depositato presso il Comune di....., è convenuto in €..... annui, che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore a mezzo contante, in n 12 rate eguali anticipate di €..... ciascuna, a cominciare per la prima dal ..... e così di seguito entro il giorno ..... di ogni mese di scadenza.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente dal locatore nella misura contrattata, che comunque non **potrà superare il 75% relativo al mese di.....** della variazione **annuale ISTAT**. L'aumento si applicherà dal mese successivo a quello della data di richiesta.

## Articolo 3 (Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, **il conduttore versa al locatore** (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di €..... 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: .....

## 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 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. Per quanto ivi non previsto nell'allegato "G" al D.M. del 30.12.2002, le Associazioni firmatarie del presente accordo si impegnano a far sì che, nei contratti stipulati con la loro assistenza, si concordi di rispettare la tabella di divisione delle spese allegata al precedente Accordo Territoriale datato..... e depositato al Comune di.....

#### 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 alla 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 almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27/07/78, n. 392.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale **non viene 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 .....

Il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato per se e per i suoi familiari

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.

#### 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.

Secondo quanto previsto dall'Accordo Territoriale per il Comune di..... sottoscritto in data....., viene concessa al conduttore la facoltà di recesso anticipato dal contratto in qualsiasi momento con un preavviso, da inviarsi a mezzo lettera raccomandata, di almeno mesi 6 (SEI). In caso di recesso anticipato del conduttore, lo stesso ne assumerà le relative spese per l'imposta di registro

#### 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 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. 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'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: che l'immobile è concesso in buono stato locativo.

Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati in buono stato di manutenzione, tinteggiati/non tinteggiati a nuovo.

Al termine della locazione dovrà restituirli nelle stesse condizioni salvo il deterioramento dovuto **all'uso provvedendo al tinteggio dei locali stessi** ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

#### **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 esonerà espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti 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 condomini) 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 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'art 11, comma 2, del citato DPR.

#### **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, previo accordo, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con 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)*

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.

Ai sensi dell'art.8 comma 1 L.431/98 e dell'art.4 D.M.05/03/1999 si richiede che, ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro, il corrispettivo annuo del presente contratto sia assunto in **misura pari al 70%**

#### **Altre pattuizioni:** \_\_\_\_\_

L'unità immobiliare oggetto del presente atto, viene locata in modo solidale ed indivisibile fra i conduttori i quali si obbligano a versare congiuntamente i canoni di locazione, le spese accessorie e quant'altro di loro pertinenza. In caso di recesso di uno dei conduttori, chi rimanente si assume totalmente i suddetti oneri con l'obbligo di comunicare per iscritto alla parte locatrice la variazione avvenuta controfirmata da tutti i conduttori ( sia da chi esce che da chi vi rimane ).

Letto, approvato e sottoscritto

Reggio Emilia, li \_\_\_\_\_

La Parte Locatrice

La Parte Conduttrice

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**A mente dell'articolo 1342, secondo comma, 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.**

Le sottoscritte parti contraenti dichiarano di essere state assistite nella stesura del presente contratto di locazione a norma della legge 431/98, del D.M. 05/03/1999, anche in relazione al sussistere delle condizioni previste dall'art. 8 della legge 431/98 per il godimento dei relativi benefici fiscali, nonché dell'accordo territoriale valido per il **Comune di**..... rese pertanto edotte del significato delle clausole contrattuali, esonerano espressamente le rispettive organizzazioni sindacali che hanno prestato assistenza ad ogni responsabilità per controversie insorgenti afferenti il presente contratto.

La parte Locatrice

La Parte Conduttrice

---

---

---

---