



LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n. 431



ACCORDO TERRITORIALE

del 05 luglio 2024

SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibascieddia@gmail.com
Tel. 379 146540

per il **COMUNE di BITONTO**

definito ai sensi dell'art. 2, comma 3

tra

ASSEDIL / CONFEDILIZIA - ASPPI - APPC - CONFABITARE - UPPI

e

S.U.N.I.A. - SICTET - UNIAT - ASSOCASA - SAI CISAL

APPC
Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe Simone

CONFEDILIZIA
ASSEDIL provinciale Bari



ACCORDO TERRITORIALE per il COMUNE di BITONTO

ai sensi dell'art. 2 - comma 3 della Legge n. 431/98

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2, co. 3, della Legge n. 431/98 ed in attuazione del Decreto Interministeriale del 16 gennaio 2017, l'anno 2024, il giorno 05 del mese di luglio, in Bitonto nella sede comunale

le Associazioni degli Inquilini:

- SUNIA Provinciale
- SICET CISL Area Metropolitana
- UNIAT UIL PUGLIA
- ASSOCASA Provinciale
- SAI CISAL

tra



Sede in Bari in corso Mazzini n. 56
Sede in Bari in via Carulli n. 62
Sede in Bari in corso A. de Gasperi n. 270
Sede in Bari in via Vaccaro n. 45
Sede in Bari in via M. Signorile n. 57



le Associazioni della Proprietà Edilizia:

- APPC Sede Territoriale Bitonto
- ASSEDIL / CONFEDILIZIA Provinciale
- ASSPI Provinciale
- CONFABITARE Provinciale
- UPPI Provinciale

Sede in Bari in via Bonazzi n. 18
Sede in Bari in C.so V. Emanuele II n. 24
Sede di Bari in G. Zanardelli n. 66
Sede in Bitonto in via Beata Elia n. 220
Sede in Bari via Garruba n. 85

alla presenza



del Sindaco di Bitonto avv. Francesco Paolo Ricci convergono e stipulano il seguente accordo.

PREMESSO CHE

- il 16/12/2004 è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale, attualmente vigente, in attuazione della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999, del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002;
- il 16/01/2017 è stato emesso il decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, successivamente pubblicato in G.U. n. 62 del 25/03/2017;
- le sindacate Associazioni intendono procedere alla stipula di un nuovo Accordo Territoriale per il Comune di Bitonto, in sostituzione di quello stipulato il 16/12/2004, che resta in vigore e valido esclusivamente per i contratti in corso sino a scadenza, anche in caso di rinnovo tacito, disdetta o recesso degli stessi;
- le parti riconoscono l'importanza dell'Amministrazione Comunale nel divulgare e favorire le tipologie contrattuali del presente accordo. Si invita il Comune di Bitonto a confermare le agevolazioni tributarie IMU per i contratti a stipularsi, sulla base del presente accordo, nonché per i contratti in corso stipulati sulla base del precedente accordo sottoscritto il 16/12/2004;
- per il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Bitonto;
- il presente accordo sostituisce il precedente.

SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibascaddia@gmail.com
Tel. 379 1465407

2 di 51

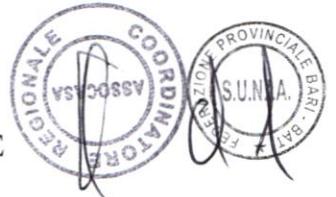


Associazione Piccoli Proprietari Case

Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari

Tel. 080 5234763

Resp.li: Mauro e Giuseppe Simona



SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE



NORME COMUNI A TUTTE LE TIPOLOGIE DI CONTRATTO

1- Nella definizione del canone mensile effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo al metro quadrato delle fasce di oscillazione, moltiplicato per la superficie convenzionale, oltre alle eventuali maggiorazioni previste dal contratto, le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, dovranno dichiarare nel contratto gli elementi oggettivi e i criteri di cui all'allegato sub "1".

Il canone concordato, nel contratto di locazione stipulato dalle parti, nel caso il locatore non opti per la cedolare secca, potrà essere aggiornato annualmente, anche in caso di rinnovo tacito, su richiesta del locatore nella misura del 75% della variazione ISTAT positiva - INDICE FOI (l'eventuale variazione ISTAT negativa non darà luogo ad alcuna riduzione del fitto corrente).

2- La superficie convenzionale dell'unità immobiliare sarà determinata, per tutti i tipi di contratti e per tutte le zone, dalla sommatoria degli importi a calcolarsi sulla base dei seguenti elementi:

- l'intera superficie utile (non catastale);
- il 50% dell'autorimessa singola ad uso esclusivo;
- il 25% della superficie del posto auto non accatastato in area condominiale scoperta;
- il 50% della superficie del posto auto accatastato in area condominiale scoperta;
- il 25% della superficie di balconi, terrazze, cortili, cantine, soffitte ed altri accessori simili;
- il 15% della superficie scoperta ad uso esclusivo del conduttore;
- il 10% della superficie a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.

La superficie dei vani aventi altezza inferiore a cm. 170 sarà conteggiata nella misura del 50%.

Agli appartamenti con superficie convenzionale superiore ai 130,00 mq, la parte eccedente sarà computata nella misura del 50%.

Per unità immobiliare con superficie convenzionale fino a 45 mq si applica un coefficiente moltiplicatore di 1,20 fino a un massimo di 45 mq.

Per unità immobiliare con superficie convenzionale compresa tra 46 mq e 70 mq si applica un coefficiente moltiplicatore di 1,20 fino a un massimo di 70 mq.

È ammessa la tolleranza del 4% in più o in meno della superficie convenzionale.

3- Nel caso di immobili in classe energetica di tipo:

- A (A4-A3-A2-A1) sarà applicato un incremento del canone pari al 5% per ogni tipo di contratto in tutte le zone;

- B, C, D, E o F sarà applicato un incremento del 3%, per ogni tipo di contratto, in tutte le zone.

4- Al canone base, oltre all'incremento del canone di cui al punto 3, si applica progressivamente un'ulteriore maggiorazione agli immobili arredati, completamente o parzialmente, come da allegato sub "1" nonché per le ipotesi di maggior durata rispetto a quella minima per i contratti agevolati, di cui all'art. 2, co. 3, della L. 431/98.

5- Le parti possono stipulare, in conformità al presente Accordo, contratti di locazione di porzioni di unità immobiliare. Il canone dell'intero appartamento, a valere per tutti i tipi di contratto ed in tutte le zone, sarà frazionato in proporzione alla superficie convenzionale di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi accessori condivisi; nel contratto va indicata la percentuale dell'unità immobiliare locata (art. 2, comma 3, art. 5, comma 1, ed art. 5 comma 2, del D.M. 16/01/2017). Il canone di locazione dell'intero alloggio ovvero della somma delle porzioni locate non può superare il canone massimo del presente accordo.

6- Per la definizione del canone effettivo le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie dell'Accordo Territoriale. Per tutti i tipi di contratti a canone concordato "non assistito" le parti per poter legittimamente godere delle agevolazioni fiscali hanno l'obbligo, ai sensi del D.M. 16/01/2017, di acquisire l'attestazione di rispondenza, rilasciata previa verifica della conformità e





rispondenza del contenuto economico e normativo di ogni singolo contratto ai parametri del presente accordo per la determinazione del canone concordato. L'attestazione obbligatoria è rilasciata esclusivamente da almeno una delle Organizzazioni firmatarie del presente accordo (con esclusione di ogni altro organismo). Le parti contrattuali restano uniche responsabili della veridicità delle dichiarazioni rese nel contratto.

7- Tutti i tipi di contratto dovranno essere stipulati in conformità al tipo di contratto allegato sub "A-B-C" di cui al D.M. del 16/1/2017 di cui sopra (allegato sub "2") e corredati dalle caratteristiche e parametri dell'unità immobiliare previsti dall'Accordo Territoriale, anche ai fini dei benefici fiscali, e dei dati di cui all'Attestato di Prestazione Energetica.

8- Le parti possono stabilire che il contratto può essere integrato da una fideiussione o da garanzia rilasciata da terzi.



DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE E FASCE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE



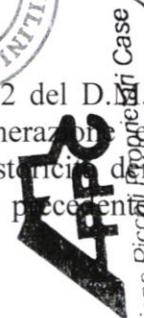
Per ogni tipo di alloggio ed in funzione dell'ubicazione (in una delle 5 zone meglio identificate con i fogli di mappa catastale sub allegato "1"), il canone di locazione viene determinato in euro al metro quadro (mq) mensile minimo/massimo, moltiplicando la relativa tariffa al mq, previa sommatoria delle eventuali maggiorazioni applicabili, per la superficie convenzionale.

Le fasce di oscillazione delle 5 zone non sono aggiornabili all'ISTAT per tutta la durata del presente accordo.

ZONIZZAZIONE DEL COMUNE DI BITONTO



Il territorio del Comune di Bitonto, tenuto presente quanto disposto dall'art.1, comma 2 del D.M. 16/01/2017, viene suddiviso in 5 zone di cui all'allegato "1", con la relativa numerazione e denominazione meglio indentificati con i fogli di mappa catastale, tenuto conto della storia dei quartieri e dell'ulteriore espansione urbanistica del territorio avvenuta dal deposito del precedente accordo.



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe Simone

A) CONTRATTI AGEVOLATI

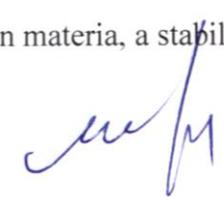
(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1, D.M. 16/1/2017)



- 1- Per le aree di cui all'allegato sub "1", sono definite le fasce di oscillazione dei canoni;
- 2- Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare delle cinque zone sarà determinato dalle parti in base alle fasce di oscillazione di cui all'allegato sub "1";
- 3- I contratti di locazione avranno la durata minima di anni tre e il canone stabilito sarà mantenuto anche per ogni periodo di proroga biennale.
- 4- I canoni di locazione, come determinati, in caso di previsione di una durata superiore al minimo legale di anni 3, potranno essere incrementati secondo le percentuali di seguito indicate:
 - del 5% per contratti di durata di anni 4;
 - del 7% per contratti di durata di anni 5;
 - del 12% per contratti di durata di anni 6 e superiore.L'aumento del canone nella misura di cui sopra si applica anche per ogni periodo di eventuale proroga contrattuale dei contratti agevolati.

5- Il conduttore è obbligato, ai sensi della normativa vigente in materia, a stabilire la propria residenza

SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibasceddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



anagrafica nell'unità immobiliare locata, assumendosene, in mancanza, ogni responsabilità per il denegato riconoscimento al locatore delle agevolazioni fiscali e tributarie.



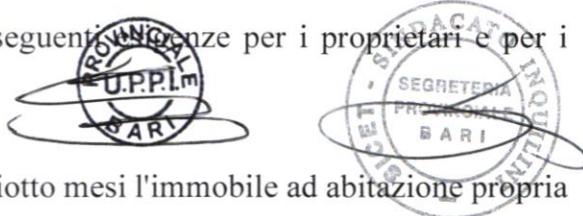
B) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2, D.M. 16/1/2017)

1- L'ambito di applicazione dell'accordo, relativamente ai contratti in epigrafe, è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Bitonto ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16/01/2017;

2- I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non inferiore ad un mese e non superiore a 18 mesi;

3- Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti esigenze per i proprietari e per i conduttori:



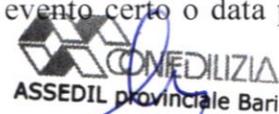
a) Fattispecie di esigenze dei proprietari

Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli; rientro dall'estero o da altro comune;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- motivi di studio;
- 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 cessare dell'alloggio di servizio;
- separazione o divorzio dal coniuge e/o scioglimento della convivenza;
- periodo emergenziale ufficialmente accertato;
- qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo o data prefissata ed espressamente dichiarata nel contratto.



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp. Il. Mauro & Giuseppe Simone



b) Fattispecie di esigenze dei conduttori

Quando per il conduttore ricorrano una delle seguenti esigenze:

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
- trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro; necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza;
- acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore; campagna elettorale;
- vicinanza momentanea a parenti bisognosi;
- separazione o divorzio dal coniuge e/o scioglimento della convivenza, esigenza di conduttori stranieri o rifugiati richiedenti asilo;
- esigenza, adeguatamente comprovata e specifica del conduttore, collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente dichiarata nel contratto.

4- In applicazione dell'art. 2, comma 5 del DM 16/1/2017, le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria, che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai paragrafi 3/a e 3/b del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite da

SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibascèddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



CANONE MASSIMO ALLOGGI IN E.R.S. e SOCIAL HOUSING

I canoni massimi degli alloggi in Social housing ed in Edilizia Residenziale Sociale, quest'ultima disciplinata dalla L.R. n. 12 del 21 maggio 2008 e dalla D.G.R. n. 325 dell'11 marzo 2009, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura non superiore ai valori del presente accordo.

ONERI ACCESSORI

Per i contratti regolati dal presente Accordo è applicata la Tabella degli oneri accessori allegata sub "D" al D.M. 16/01/2017 e, per le voci ivi non richiamate, saranno applicate le eventuali intese contrattuali.

COMMISSIONI DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6, D.M. 16/01/2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto allegato sub A) e B), al D.M. 16/1/2017, e 15 del tipo di contratto allegato sub C) al D.M. 16/01/2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato sub "5" ("Modello di richiesta") al presente Accordo. Le parti firmatarie adotteranno, in separata sede, il regolamento sul funzionamento della precitata Commissione.

DEPOSITO, RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

Il presente accordo ha durata di anni tre e decorre dal 30 luglio 2024 e viene depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. 16/01/2017. Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, l'organizzazione richiedente di cui sopra può procedere di propria iniziativa alla convocazione. In caso di variazione dell'imposizione fiscale e/o tributaria gravante sull'unità abitativa locata nonché in caso di sopravvenienza di altri elementi o condizioni, che incidano sulla congruità del canone di locazione, in più o in meno, rispetto a quelle in atto al momento della stipula del contratto di locazione, ciascuna parte interessata potrà adire la propria organizzazione di cui innanzi, la quale proporrà alle parti, entro il termine di 90 giorni, il nuovo canone da rinegoziarsi tra le stesse.

Letto, confermato e sottoscritto il 05 luglio 2024

le Associazioni degli Inquilini:

- SUNIA Provinciale

- SICET CISL Area Metropolitana

- UNIAT UIL PUGLIA

- ASSOCASA Provinciale

- UNIONE INQUILINI

- SAI CISAL

SAI - CISAL

SINDACATO AUTONOMO INQUILINI

Segreteria Provinciale di Bari

indirizzo e-mail: sibasceddia@gmail.com

Tel. 379 1465407





Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe Simone

le Associazioni della Proprietà Edilizia:

- APPC Sede Territoriale Bitonto

- ASSEDIL CONFEDILIZIA Provinciale

- ASSPI Provinciale

- CONFABITARE Provinciale

- UPPI Provinciale





SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibascaddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



ALLEGATO "1"

ZONIZZAZIONE DEL COMUNE DI BITONTO

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE E FASCE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe Simone



ZONA 1

Fogli di mappa catastale numeri 49.

ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI LOCAZIONE

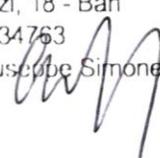
- appartamenti dal 1° piano fuori terra
- allacciamento gas metano
- impianto di condizionamento
- secondo servizio igienico
- spazi esterni ad uso esclusivo e /o condominiale
- porta blindata
- cantina o soffitta o giardino privato o terrazza a livello
- posto auto di pertinenza e/o condominiale assegnato
- box auto
- ascensore
- portierato
- videosorveglianza condominiale o individuale
- impianto fotovoltaico o pannelli solari produzione acqua calda
- impianto citofono
- impianto di videocitofono
- impianto di autoclave
- impianto elettrico interno adeguato ai sensi del D.M. 37/2008
- Attico
- ripostiglio
- parquet
- postazione di ricarica veicoli elettrici nel box o nel posto auto in uso esclusivo o condominiale del conduttore o antenna satellitare
- cucina abitabile di almeno 9 mq. con finestra
- sistemi di sicurezza, allarme
- sistemi di domotica in almeno il 50% dell'unità immobiliare
- riscaldamento autonomo o centralizzato o pompa di calore
- infissi interni ed esterni in buono stato
- cassaforte
- doppio ingresso o cortile/giardino recintato



SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibasceddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe Simone





ZONA 2

Fogli di mappa catastale numeri 36, 37, 38, 39, 40, 41, 48, 50, 61 e 62.

ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI LOCAZIONE

- appartamenti dal 1° piano fuori terra
- allacciamento gas metano
- impianto di condizionamento
- secondo servizio igienico
- spazi esterni ad uso esclusivo e /o condominiale
- porta blindata
- cantina o soffitta o giardino privato o terrazza a livello
- posto auto di pertinenza e/o condominiale assegnato
- box auto
- ascensore
- portierato
- videosorveglianza condominiale o individuale
- impianto fotovoltaico o pannelli solari produzione acqua calda
- impianto citofono
- impianto di videocitofono
- impianto di autoclave
- impianto elettrico interno adeguato ai sensi del D.M. 37/2008
- attico
- ripostiglio
- parquet
- postazione di ricarica veicoli elettrici nel box o nel posto auto in uso esclusivo o condominiale del conduttore o antenna satellitare
- cucina abitabile di almeno 9 mq. con finestra
- sistemi di sicurezza, allarme
- sistemi di domotica in almeno il 50% dell'unità immobiliare
- riscaldamento autonomo o centralizzato o pompa di calore
- infissi interni ed esterni in buono stato
- cassaforte
- doppio ingresso o cortile/giardino recintato



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe Simone



SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibasceddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



FASCIA A – ALMENO DIECI ELEMENTI

MINIMO 4,34 MQ. MASSIMO 4,80 MQ

FASCIA B – ALMENO OTTO ELEMENTI

MINIMO 3,96 MQ. MASSIMO 4,33 MQ

FASCIA C – ALMENO CINQUE ELEMENTI

MINIMO 3,17 MQ. MASSIMO 3,95 MQ

FASCIA D – FINO A QUATTRO ELEMENTI

MINIMO 3,00 MQ MASSIMO 3,16 MQ



Ammobiliato:

L'immobile parzialmente ammobiliato che, secondo le sue caratteristiche, rientrerebbe nelle fasce "B" e "C" va inserito nella fascia "A", a condizione che abbia il riscaldamento, l'autoclave e gli infissi in buono stato.

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

L'immobile parzialmente ammobiliato che, secondo le caratteristiche indicate nel presente accordo, rientra nella fascia "A", avrà un canone aumentato del 10%.

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



SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibascieddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



APPC
Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li. Mauro e Giuseppe Simone

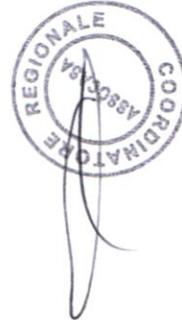


ZONA 3

Fogli di mappa catastale numeri 98, 99, 102, 103 e 104.

ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI LOCAZIONE

- appartamenti dal 1° piano fuori terra
- allacciamento gas metano
- impianto di condizionamento
- secondo servizio igienico
- spazi esterni ad uso esclusivo e /o condominiale
- porta blindata
- cantina o soffitta o giardino privato o terrazza a livello
- posto auto di pertinenza e/o condominiale assegnato
- box auto
- ascensore
- portierato
- videosorveglianza condominiale o individuale
- impianto fotovoltaico o pannelli solari produzione acqua calda
- impianto citofono
- impianto di videocitofono
- impianto di autoclave
- impianto elettrico interno adeguato ai sensi del D.M. 37/2008
- attico
- ripostiglio
- parquet
- postazione di ricarica veicoli elettrici nel box o nel posto auto in uso esclusivo o condominiale del conduttore o antenna satellitare
- cucina abitabile di almeno 9 mq. con finestra
- sistemi di sicurezza, allarme
- sistemi di domotica in almeno il 50% dell'unità immobiliare
- riscaldamento autonomo o centralizzato o pompa di calore
- infissi interni ed esterni in buono stato
- cassaforte
- doppio ingresso o cortile/giardino recintato



SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibascèddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp. li. Mauro e Giuseppe Simone





FASCIA A – ALMENO SETTE ELEMENTI
MINIMO 3,56 MQ. MASSIMO 3,87 MQ

FASCIA B – ALMENO SEI ELEMENTI
MINIMO 3,25 MQ. MASSIMO 3,55 MQ

FASCIA C – FINO A CINQUE ELEMENTI
MINIMO 2,71 MQ. MASSIMO 3,23 MQ



Ammobiliato:

L'immobile parzialmente ammobiliato che, secondo le sue caratteristiche, rientrerebbe nelle fasce "B" e "C" va inserito nella fascia "A", a condizione che abbia il riscaldamento, l'autoclave e gli infissi in buono stato.

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

L'immobile parzialmente ammobiliato che, secondo le caratteristiche indicate nel presente accordo, rientra nella fascia "A", avrà un canone aumentato del 10%.

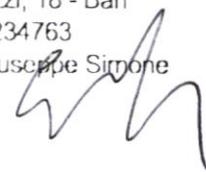
L'immobile totalmente ammobiliato che, secondo le caratteristiche indicate nel presente accordo, rientra nella fascia "A", avrà un canone aumentato del 20%.



SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibasciddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp li: Mauro e Giuseppe Simone





ZONA 4

Fogli di mappa catastale numeri 106, 108, 116, 117 e 123.

ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI LOCAZIONE

- appartamenti dal 1° piano fuori terra
- allacciamento gas metano
- impianto di condizionamento
- secondo servizio igienico
- spazi esterni ad uso esclusivo e /o condominiale
- porta blindata
- cantina o soffitta o giardino privato o terrazza a livello
- posto auto di pertinenza e/o condominiale assegnato
- box auto
- ascensore
- portierato
- videosorveglianza condominiale o individuale
- impianto fotovoltaico o pannelli solari produzione acqua calda
- impianto citofono
- impianto di videocitofono
- impianto di autoclave
- impianto elettrico interno adeguato ai sensi del D.M. 37/2008
- attico
- ripostiglio
- parquet
- postazione di ricarica veicoli elettrici nel box o nel posto auto in uso esclusivo o condominiale del conduttore o antenna satellitare
- cucina abitabile di almeno 9 mq. con finestra
- sistemi di sicurezza, allarme
- sistemi di domotica in almeno il 50% dell'unità immobiliare
- riscaldamento autonomo o centralizzato o pompa di calore
- infissi interni ed esterni in buono stato
- cassaforte
- doppio ingresso o cortile/giardino recintato



SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibascèddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe Simone



FASCIA A – OLTRE SEI ELEMENTI

MINIMO 3,56 MQ. MASSIMO 3,95 MQ

FASCIA B – ALMENO SEI ELEMENTI

MINIMO 3,25 MQ. MASSIMO 3,55 MQ

FASCIA C – FINO CINQUE ELEMENTI

MINIMO 2,79 MQ. MASSIMO 3,23 MQ



Ammobiliato:

L'immobile parzialmente ammobiliato che, secondo le sue caratteristiche, rientrerebbe nelle fasce "B" e "C" va inserito nella fascia "A", a condizione che abbia il riscaldamento, l'autoclave e gli infissi in buono stato.

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

L'immobile parzialmente ammobiliato che, secondo le caratteristiche indicate nel presente accordo, rientra nella fascia "A", avrà un canone aumentato del 10%.

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

SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibascaddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp li: Mauro e Giuseppe Simone



ZONA 5

Fogli di mappa catastale numeri 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 42, 43, 45, 46, 47, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 100, 101, 105, 107, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 118, 119, 120, 121, 122, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152.

ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI LOCAZIONE

- appartamenti dal 1° piano fuori terra
- allacciamento gas metano
- impianto di condizionamento
- secondo servizio igienico
- spazi esterni ad uso esclusivo e /o condominiale
- porta blindata
- cantina o soffitta o giardino privato o terrazza a livello
- posto auto di pertinenza e/o condominiale assegnato
- box auto
- ascensore
- portierato
- videosorveglianza condominiale o individuale
- impianto fotovoltaico o pannelli solari produzione acqua calda
- impianto citofono
- impianto di videocitofono
- impianto di autoclave
- impianto elettrico interno adeguato ai sensi del D.M. 37/2008
- attico
- ripostiglio
- parquet
- postazione di ricarica veicoli elettrici nel box o nel posto auto in uso esclusivo o condominiale del conduttore o antenna satellitare
- cucina abitabile di almeno 9 mq. con finestra
- sistemi di sicurezza, allarme
- sistemi di domotica in almeno il 50% dell'unità immobiliare
- riscaldamento autonomo o centralizzato o pompa di calore
- infissi interni ed esterni in buono stato



SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibasciddia@gmail.com
Tel. 379 1465407

APPC
Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp li: Mauro e Giuseppe Simone



- cassaforte
- doppio ingresso o cortile/giardino recintato



FASCIA A – ALMENO SETTE ELEMENTI
MINIMO 3,51 MQ. MASSIMO 3,85 MQ

FASCIA B - ALMENO SEI ELEMENTI
MINIMO 3,05 MQ. MASSIMO 3,50 MQ

FASCIA C – FINO A CINQUE ELEMENTI
MINIMO 2,50 MQ. MASSIMO 3,04 MQ



Ammobiliato:

L'immobile parzialmente ammobiliato che, secondo le sue caratteristiche, rientrerebbe nelle fasce "B" e "C" va inserito nella fascia "A", a condizione che abbia il riscaldamento, l'autoclave e gli infissi in buono stato.

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

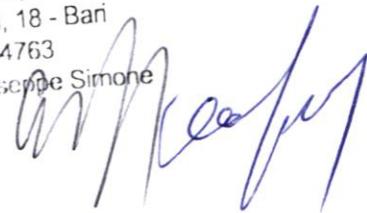
L'immobile parzialmente ammobiliato che, secondo le caratteristiche indicate nel presente accordo, rientra nella fascia "A", avrà un canone aumentato del 10%.

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

SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibasciddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe Simone





SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibasciddia@gmail.com
Tel. 379 1465407

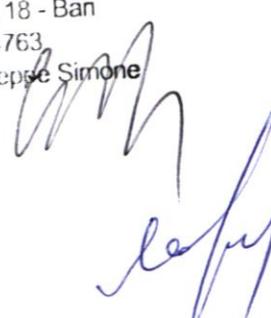


ALLEGATO "2"

CONTRATTI TIPO



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li. Mauro e Giuseppe Simone





SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibasceddia@gmail.com
Tel. 379 1465407

ALLEGATO A

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

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,



A) 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: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.



B) una porzione dell'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: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo (5) non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
- b) prestazione energetica:
- c) sicurezza impianti
- d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre

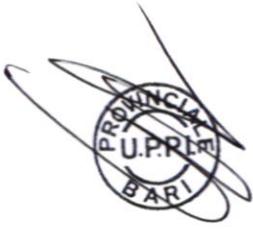


La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni (6), dal al e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, 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 riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato 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 disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

APPC
Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe



SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibascieddia@gmail.com
Tel. 379 1465407

Articolo 2
(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra e depositato il presso il Comune di , ovvero dall'accordo integrativo sottoscritto tra(7) in data , è convenuto in euro , 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 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 ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione. (8)

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della 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 ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" (8)

Articolo 3
(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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 (9) del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. 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. Eventuali altre forme di garanzia:..... (10)

Articolo 4
(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D 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.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire 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



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe Simone

SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibascaddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente (11). Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro..... salvo conguaglio (12).

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 documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (13)

Articolo 6
(Pagamento)

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 luglio 1978, n. 392.

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 e di comodato 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.

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:

..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.



APPC
Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp li: Mauro e Giuseppe Simone



SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibascaddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



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 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, ai sensi della normativa del d.lgs n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.



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 o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:



.....
.....

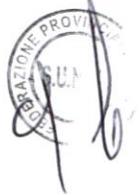
Articolo 14
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione 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 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe Sirrone

SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibascaddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

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 (d.lgs n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale.



Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto
....., li,



Il locatore

Il conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 4 (Oneri accessori), 6 (Pagamento, risoluzione), 9 (Consegna), 10 (Modifiche e danni), 12 (Impianti), 13 (Accesso), 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 15 (Varie) 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. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. 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.



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Reso li. Mauro e Giuseppe Simone



SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibasceddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. 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) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di localarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(6) La durata minima è di anni tre.

(7) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).

(8) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.
L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto.

(9) Massimo tre mensilità.

(10) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro

(11) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della Legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione, sostitutiva dell'intero articolo:

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza espote all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D 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. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire 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, 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.

La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

- a) spese generali
- b) spese ascensore
- c) spese riscaldamento
- d) spese condizionamento
- e)
- f)
- g)

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe Simone

SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibasciddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del 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 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

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

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

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

aleuro
aleuro
aleuro

al euro
salvo conguaglio.

(12) Indicare: mensile, bimestrale, trimestrale, ecc.

(13) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe Sirone

SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibascaddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



ALLEGATO B



LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA
(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,



A) 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: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) non ammobiliata/ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell'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: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo (5) : non ammobiliata/ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.



- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
- b) prestazione energetica:
- c) sicurezza impianti
- d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)



Il contratto è stipulato per la durata di mesi/giorni (6), dal al , allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

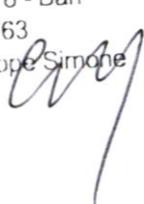
Articolo 2
(Esigenza del locatore/conduttore) (4)



A) Il locatore/conduttore, 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 B - e dall'Accordo territoriale tra depositato il presso il Comune di , ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra in data(7) dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto , e che documenta, in caso di durata superiore a 30 giorni, allegando



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe Simone



SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
Indirizzo e-mail: sibascèddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



B) Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 4 del decreto Ministero delle infrastrutture e trasporti, ex art. 4 comma 2 legge 431/98, e dall'Accordo territoriale tra..... depositato il presso il Comune di, ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra..... (7) in data..... le parti concordano, assistite con il supporto, quanto al locatore da in persona di e quanto al conduttore da in persona di che la presente locazione ha natura transitoria per il seguente motivo.....

(Il presente periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 3

(Inadempimento delle modalità di stipula)

Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula previste dall'art. 2, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del decreto dei Ministri delle infrastrutture e dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 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, senza giustificato motivo, 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.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 4

(Canone)



A. Il canone di locazione 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 eurociascuna, alle seguenti date:(4)

B. Nei Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale depositato il presso il Comune di, ovvero dall'Accordo integrativo (7) sottoscritto tra..... in data....., 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).

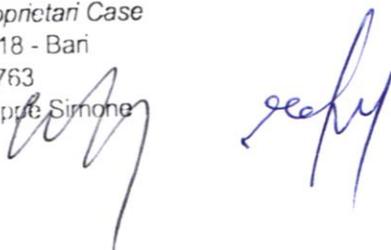
(Il periodo B non si applica nei contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

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 a mezzo di bonifico bancario ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date: (4)

(Il periodo C non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp. li. Mauro e Giuseppe Simone



SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibasciddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



Articolo 5

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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 (8), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della 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: (9)



Articolo 6

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D 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 B.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire 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 rendiconto dell'anno precedente. (10)

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro).

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro (11), salvo conguaglio.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)



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, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431/98.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (12)

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)



Articolo 8

(Pagamento)

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,



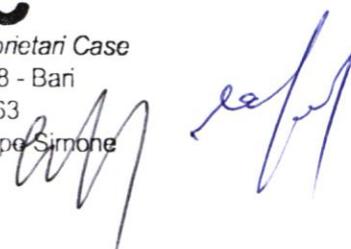
Associazione Piccoli Proprietari Case

Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari

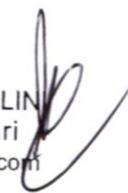
Tel. 080 5234763

Resp li: Mauro e Giuseppe Simone

30 di 51



SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibasciddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



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.

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.
(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

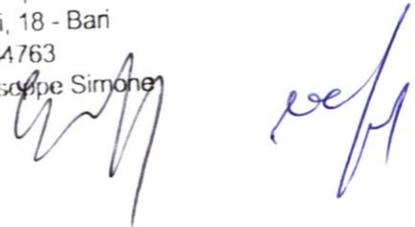
Articolo 11
(Consegna)

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. 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:...../ di quanto 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 danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.


Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe Simone



SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibasciddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



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.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)



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, ai sensi della normativa del d.lgs n.192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)



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 intenda vendere o locare l'unità immobiliare, in caso di recesso anticipato del conduttore, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

..... (4)
(Il secondo periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)



Articolo 16

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe Simone

SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibascèddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione” Allegato E, al sopracitato decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.



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 (d.lgs n. 196/03).

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



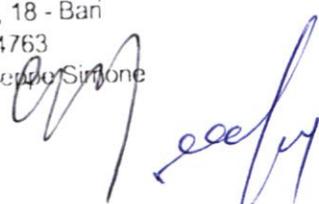
A mente degli articoli 1341 e 1342, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (*Esigenza del locatore/conduttore*), 3 (*Cessazione delle condizioni di transitorietà*), 4 (*Canone*), 5 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 6 (*Oneri accessori*), 8 (*Pagamento, risoluzione*), 9 (*Uso*), 10 (*Recesso del conduttore*), 11 (*Consegna*), 12 (*Modifiche e danni*), 14 (*Impianti*), 15 (*Accesso*), 16 (*Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale*) e 17 (*Varie*) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe Simone



SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibascaddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. 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. 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) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di localarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(6) La durata massima è di mesi diciotto.

(7) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori)

(8) Massimo tre mensilità.

(9) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.

(10) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione sostitutiva dell'intero articolo:

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D 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. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato B - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire 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, 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.

La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

- a) spese generali
- b) spese ascensore
- c) spese riscaldamento
- d) spese condizionamento
- e)
- f)
- g)

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe Simone



SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibasciddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del 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 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulta dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

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

- aleuro
 - aleuro
 - aleuro
 - aleuro
- salvo conguaglio.

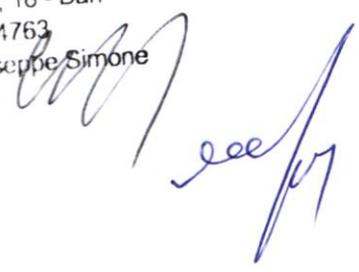


(11) indicare: mensile, bimestrale, trimestrale ecc.

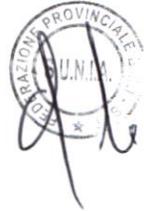
(12) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe Simone



SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibascèddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



ALLEGATO C

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3)



Il/La (1) di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (3)..... in persona di) concede in locazione a (2) di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (4) (assistito/ a da (3)in persona di), che accetta, per sé e suoi aventi causa,



A) 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: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) non ammobiliata/ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell'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: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo: (6) non ammobiliata/ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
- b) prestazione energetica:.....
- c) sicurezza impianti
- d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre



La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

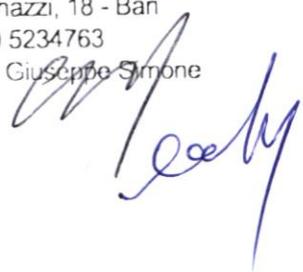
Articolo 1
(Durata)



Il contratto è stipulato per la durata di mesi (7), dalal Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno un mese e non oltre tre mesi prima della data di scadenza del contratto.



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp li: Mauro e Giuseppe Simone



SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibascaddia@gmail.com
Tel. 379 1465407

Articolo 2
(Natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra depositato il presso il Comune di, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile frequentando il corso di studi di presso(8)

Articolo 3
(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra e depositato il presso il Comune di, ovvero dell'accordo integrativo sottoscritto tra(9) in data, è convenuto in euro, 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:(5)

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 4, della 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 (5)

Articolo 4
(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (5) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone (10), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della 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: (11)

Articolo 5
(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D 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 C.
In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire 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

APPC
Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe Simone



SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibasciddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



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 rendiconto dell'anno precedente. (12)
Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro).
Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro..... (13), salvo conguaglio.

Articolo 6
(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 documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431 del 1998.
Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (14)



Articolo 7
(Pagamento)

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 n. 392/78.



Articolo 8
(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.



Articolo 9
(Recesso del conduttore)

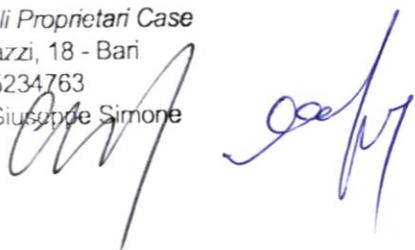
Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari ed in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione.



Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti:



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp li: Mauro e Giuseppe Simone



SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibasciddia@gmail.com
Tel. 379 1465407

Articolo 10
(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - 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'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:
quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (5)

Articolo 11
(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 danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 12
(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 13
(Impianti)

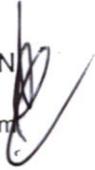
Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del D.lgs 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe Simone



SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibasciddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



Articolo 14
(Accessi)

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 o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:



Articolo 15
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.
L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E, al citato decreto.
La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.
La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.



Articolo 16
(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 (d.lgs n. 196/03).
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.
Altre clausole



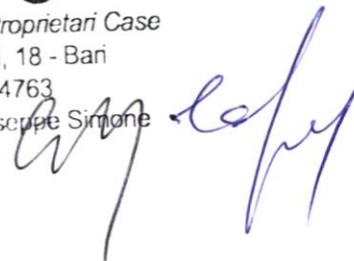
Letto, approvato e sottoscritto
....., li

Il locatore

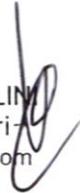
Il conduttore



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe Simone



SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibascèddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (*Natura transitoria*), 4 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 5 (*Oneri accessori*), 7 (*Pagamento, risoluzione*), 9 (*Recesso del conduttore*), 10 (*Consegna*), 11 (*Modifiche e danni*), 13 (*Impianti*), 14 (*Accessi*), 15 (*Commissione di negoziazione paritetica*), 16 (*Varie*) 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. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. 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) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le Aziende per il diritto allo studio indicare: sede, codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(3) L'assistenza è facoltativa.

(4) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. 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.

(5) Cancellare la parte che non interessa.

(6) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di localarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(7) La durata minima è di sei mesi e quella massima di trentasei mesi.

(8) Indicare il corso di laurea o di formazione post-laurea (quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti) in un comune diverso da quello di residenza, presso Università, o sedi universitarie distaccate, e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal Regio decreto 31/08/1933 n. 1592 e dalla legge 21/12/1999 n. 508.

(9) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).

(10) Massimo tre mensilità.

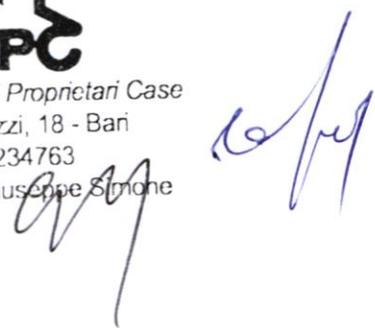
(11) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.

(12) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione sostitutiva dell'intero articolo:

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, Allegato D, 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.



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe Simone



SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibascèddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire 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, 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.

La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

- a) spese generali
- b) spese ascensore
- c) spese riscaldamento
- d) spese condizionamento
- e)
- f)
- g)



La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del 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 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulta dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

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

- aleuro
 - aleuro
 - aleuro
 - aleuro
- salvo conguaglio.



(13) indicare: mensile, bimestrale, trimestrale ecc.

(14) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe Simone



SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibasciddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



ALLEGATO "3"

DEFINIZIONE DI ALLOGGIO AMMOBILIATO



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe Simone



Alloggio ammobiliato (totalmente e parzialmente):

Applicabile per tutte le zone

Per alloggio totalmente ammobiliato si intende quello dotato dei seguenti arredi:

A) Cucina:

- 1) Pensili a muro oppure credenza
- 2) Frigorifero
- 3) Cucina (elettrodomestico autonomo a norma con alimentazione a gas e/o elettrica e/o a induzione)
- 4) Tavolo con sedie (una per ogni conduttore dell'u. i. nel caso di studenti)
- 5) Scolapiatti e stoviglie

B) Camera da letto:

- 1) Letto con materasso
- 2) Comodino
- 3) Armadio e/o guardaroba
- 4) sedia

SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibasciddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



C) Camera - Studio (nel caso di studenti)

- 1) Scrivania con sedia
- 2) Libreria



D) Soggiorno - Tinello

- 1) Tavolo con sedie
- 2) Vetrinetta o mobiletto

E) Bagno arredato (mensole, specchio)

Per alloggio parzialmente ammobiliato si intende quello dotato di parte degli arredi innanzi indicati.
Tutte le camere devono essere provviste di idonea illuminazione elettrica.



APPC
Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe Simone



SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibasceddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



ALLEGATO "4"

TABELLA RIPARTIZIONE ONERI ACCESSORI



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe Simone



SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibasceddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



ALLEGATO D

**TABELLA ONERI ACCESSORI
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE**

ASCENSORE

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



C

C

C



AUTOCLAVE

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



L

L

C

C

C



**IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO,
DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI**

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

L

L

L

L

L

L

C

C

C

C

C

C

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

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

L

L

L

L

C

C

C



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe Simone



SAI - CISAL
 SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
 Segreteria Provinciale di Bari
 indirizzo e-mail: sibascèddia@gmail.com
 Tel. 379 1465407

[Handwritten signature]



Rifacimento di chiavi e serrature
 Tinteggiatura di pareti
 Sostituzione di vetri
 Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, del cavo, dell'impianto citofonico e videocitofonico e dell'impianto individuale di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo e satellitare

C
C
C



Verniciatura di opere in legno e metallo
 Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento
 Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento

C
C
C
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.
 Materiale per le pulizie
 Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.
 Manutenzione ordinaria della guardiola
 Manutenzione straordinaria della guardiola

L10% C90%
 C
 L10% C90%
 L10% C90%
 L



PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto
 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.
 Spese per il conferimento dell'appalto a ditta
 Spese per le pulizie appaltate a ditta
 Materiale per le pulizie
 Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia
 Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia
 Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie
 Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti
 Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva
 Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori
 Sacchi per la preraccolta dei rifiuti

L
 C
 L
 C
 C
 L
 C
 C
 C
 L
 C



SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso



LEGENDA

L = locatore
 C = conduttore



Associazione Piccoli Proprietari Case
 Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
 Tel. 080 5234763
 Resp.li: Mauro e Giuseppe Simone

[Handwritten signature]



SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibasceddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



ALLEGATO "5"

COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE



Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe Simone



MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE (D.M. 16/01/2017)

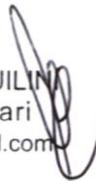


Il/la sottoscritto/a _____ c.f. _____
residente in _____ via/piazza _____ n. _____, sc. _____
int. _____ cap _____, mail / mail pec _____ telefono _____ cellulare _____
_____ conduttore di immobile sito all'indirizzo di residenza sopraindicato, ovvero in in _____
_____ alla via/piazza _____

_____ n. sc. _____, int. _____, cap _____ con contratto di
locazione abitativa di natura:

- agevolato;
- transitorio;
- studenti universitari,
- art. 2, comma 1, L. 431/98;
- art. 23 D.L. 123/2014;
- altro _____

SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibasceddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



sottoscritto in data ___/___/___ e registrato in data ___/___/___ per la durata di anni/mesi _____, locatore
Sig./Sig.ra/Soc. _____, CF _____, residente in _____,
via/piazza _____, sc. _____, int. _____, CAP _____, canone mensile di Euro _____,

avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall' articolo del contratto di
locazione per
questioni
inerenti:



- interpretazione del contratto;
- esecuzione del contratto;
- attestazione della rispondenza del contratto all'accordo di riferimento;
- canone di locazione;
- oneri accessori;
- variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile;
- sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;
- cessazione della locazione;
- risoluzione anticipata;
- recesso;
- condizione e manutenzione dell' immobile;
- funzionamento degli impianti e servizi;
- regolamento condominiale;
- altro _____

APPC
Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe Simone



e fa presente quanto segue:

CHIEDE

alla Organizzazione dei Conduttori/Organizzazione della proprietà edilizia
_____ quale firmataria dell'Accordo territoriale
sottoscritto ai sensi art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 16/01/2017,
depositato in data _____



presso il Comune di _____ presente che, valutata l'ammissibilità della istanza ed indicato il negoziatore, proceda ai successivi adempimenti previsti dall'art. 3 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M. 16/01/2017, con accettazione da parte mia, in caso di formale costituzione della Commissione, di quanto previsto dagli artt. 6, 7 e 8 del citato Regolamento.

Ai fini della comunicazione al locatore/conduttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui alla premessa, ovvero _____

Autorizzo/non autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla mail pec sopra indicata.

_____ li

Firma _____



SAI - CISAL
SINDACATO AUTONOMO INQUILINI
Segreteria Provinciale di Bari
indirizzo e-mail: sibascaddia@gmail.com
Tel. 379 1465407



**CONEDILIZIA**
ASSEDIL provinciale Bari

**APPC**
Associazione Piccoli Proprietari Case
Via G. B. Bonazzi, 18 - Bari
Tel. 080 5234763
Resp.li: Mauro e Giuseppe Simone

