



CITTÀ DI PIOSSASCO

Provincia di Torino

ORIGINALE

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. **280**

Oggetto: Legge 9.12.1998 n. 431 – Presa d'atto sottoscrizione accordo territoriale per il Comune di Piovascico.

Anno duemiladieci, mese di ***dicembre***

Giorno ***ventinove*** si è riunita la Giunta Comunale

regolarmente convocata nella sede comunale: Presenti i signori:

Roberta Maria AVOLA FARACI - Sindaco

Gianluca GARELLO – Vice Sindaco

Piera MONTALDO

Fabrizio MOLA

Vincenzo ELIANTONIO

Carla DE STEFANI

Orazio PALAZZOLO

Suela RUFFA

P
A
P
P
P
A
A
P

P=PRESENTE – A=ASSENTE

Partecipa alla seduta il Segretario Generale ***CORRADO PAROLA***

Deliberazione della Giunta Comunale n. 280 del 29.12.2010

OGGETTO: Legge 9/12/1998 n. 431 – Presa d'atto sottoscrizione accordo territoriale per il Comune di Piossasco

L'Assessore alle Politiche Sociali

RELAZIONA CHE:

Con legge 9/12/1998 n. 431, e successivo Decreto Ministeriale del 30/12/2002, veniva rivista la disciplina delle locazioni e del rilascio di immobili ad uso abitativo, prevedendo la stipula di tipi diversi di contratti di locazione e, in determinati casi, agevolazioni di carattere fiscale per proprietari ed inquilini.

Le agevolazioni di carattere fiscale sono legate, tra l'altro, alla stipula di appositi accordi territoriali, da definirsi in sede locale tra le organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori; tali accordi, ai sensi del comma 3 della suddetta legge 431/1998, devono essere depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso il Comune dell'area territoriale interessata.

In base alla legge 431/98 i Comuni possono provvedere a convocare le predette organizzazioni al fine di promuovere gli accordi previsti.

In seguito alla promulgazione della legge 431/1998 il Comune di Piossasco ha più volte contattato le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini al fine di promuovere i suddetti accordi territoriali, ma senza esito.

Particolare insistenza è stata posta nel corso del presente anno e, dopo ripetuti incontri, in data 23/12/2010 è stato sottoscritto un accordo territoriale valido per il Comune di Piossasco.

Tale accordo è stato acquisito al protocollo in data 24/12/2010 al numero 24169.

Con la presente deliberazione si intende pertanto prendere atto dell'esistenza dell'accordo territoriale medesimo.

Propone quindi che la Giunta Comunale

DELIBERI

Di prendere atto che in data 23/12/2010 è stato sottoscritto tra le organizzazioni maggiormente rappresentative dei proprietari e degli inquilini l'accordo territoriale ai sensi della legge 431 del 9/12/1998 e del DM 30/12/2002;

Tale accordo è stato depositato al Comune di Piossasco in data 24/12/2010 con protocollo n. 24169 e viene allegato alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale.

LA GIUNTA COMUNALE

Udita la parte motiva, nonché la proposta di deliberazione dell'Assessore Suela Ruffa;

Acquisito il parere favorevole espresso in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 – comma 1 – del T.U.E.L. D.Lgs 18.8.2000 n. 267, inserito nella presente deliberazione;

Omesso il parere di regolarità contabile, in quanto l'atto non comporta impegno di spesa né diminuzione d'entrata;

Con voti favorevoli unanimi, resi in forma palese;

DELIBERA

- Di approvare la parte motiva nonché la proposta dell'Assessore alle Politiche sociali in ogni sua parte ritenendo la stessa parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- Di comunicare, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, l'adozione della presente deliberazione ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs 267 del 18/08/2000;

Il Proponente:
L'Assessore alle Politiche Sociali
Suela Ruffa



del 29 DIC. 2010
1/13
IL SEGRETARIO GENERALE
Corrado Barozzi
CITTA' DI PIOSSASCO

COMUNE DI PIOSSASCO

Citta' di Piossasco



Prot. N. 0024169/10 del 24/12/2010
Entrata
SERVIZI ALLA PERSONA

ACCORDO TERRITORIALE

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE

9 DICEMBRE 1998, n. 431,

E DEL DECRETO MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI

30 DICEMBRE 2002

Il giorno VEUTITRE del mese di DICEMBRE dell'anno DUEMILA TRE

Fra le seguenti organizzazioni rappresentative dei proprietari e degli inquilini:

Confedilizia - APE - Torino in persona di

ERASMO BERTINI

UPPI in persona di

GIOVANNI CIPRESSO

ASPPI in persona di

FRANCESCO MAMMOLITI

SICET in persona di

^E
ELENA MARCON

ANIAT - CONIA in persona di

GIORGIO MARIO RUBINI

Precisato che l'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dai territori-amministrativi del Comune di Piossasco.

Constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Piossasco di tutte le Associazioni, organizzazioni ed enti operativi sul Territorio;

Accertate le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone catastali;

Esaminate ed acquisite le indicazioni di cui al DM 30 dicembre 2002;

si conviene e stipula quanto *infra*.

CAPITOLO I

CONTRATTI AGEVOLATI

(ART. 2, COMMA 3, L. 431/98 E ART. 1 D.M. 30-12-2002)

A) CIRCA LE AREE:

A-1) Individuano le seguenti aree:

- area UNICA

B) CIRCA I VALORI DEL CANONE:

B-1) Convengono di determinare i valori minimi e massimi del canone, espressi in euro mensili per ogni metro quadro utile, come da tabella riepilogativa che si allega come parte integrante del presente (**allegato 1**)

Tali valori sono stati determinati, anche fatte - per quanto possa occorrere - le opportune valutazioni in merito:

- alle attuali condizioni locali del mercato degli affitti;
- ai canoni di locazione in generale correnti su piazza;

- alla sostanziale omogeneità dei valori locativi sull'intero territorio comunale;
- alle agevolazioni fiscali, come ad oggi specificamente esistenti (a favore del locatore e del conduttore, ciascuno per quanto di sua competenza), introdotte da tale normativa per le parti contrattuali private che intendano ricorrere alla contrattazione del «secondo canale» (previsto dall'art. 2, comma 3 legge 431/98);

B-2) Convengono che il canone di locazione, come definito dalle parti private contrattuali ai sensi del presente accordo, venga aggiornato ogni anno in misura non superiore al 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente; l'aggiornamento decorrerà a seguito di richiesta con lettera raccomandata.

B-3) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone esprimendoli in Euro a mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza.

B-4) Invitano il Comune di Piossasco ad applicare al Locatore l'agevolazione ICI prevista per le unità immobiliari locate in base al presente accordo alla data di sottoscrizione, e mantenerla invariata per tutta la durata della stessa

C) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

C-1) Si ritiene opportuno definire convenzionalmente il concetto di metro quadro utile; ciò per un'avvertita e diffusa esigenza di chiarezza delle future parti contrattuali private. A tal fine le parti hanno concordato di calcolare al 100% i metri relativi alle abitazioni; all'80% i metri relativi ai box; al 25% i metri di cantine, soffitte, balconi e terrazze.

Misurazioni nette da muri (la metratura deve intendersi complessiva dell'alloggio e accessori, box, cantine, soffitte, ecc.).

C-2) Si reputa oltremodo opportuno invitare le parti private contrattuali ad indicare espressamente in contratto la misura dei metri quadri utili attribuiti all'unità immobiliare oggetto del singolo contratto nonché il valore applicato per singolo metro quadro utile: ciò al fine di chiarezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso. Una variazione della superficie utile dell'unità immobiliare difforme in più o in meno del 4% di quelle indicate in contratto non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto.

D) CIRCA LA DURATA CONTRATTUALE

D-1) Convengono di prevedere che le parti contrattuali private possano stabilire durate contrattuali di 3, 4, 5 o 6 anni, prorogabili di 2 anni ai sensi dell'art. 2, comma 5, della L. 431/1998.

E) - CIRCA LE RIPARAZIONI

E-1) Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella "oneri accessori" che si allega come parte integrante del presente (**allegato 2**). In ogni caso saranno interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento.

F) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

F-1) I contratti di locazione verranno stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo previsto ed allegato, come allegato A, al D.M. 30 dicembre 2002; qui riportato in allegato (**allegato 3**).

CAPITOLO II

CONTRATTI PER GLI USI TRANSITORI ABITATIVI

(ART. 5, COMMA 1, L. 431/98 E ART. 2 D.M. 30-12-2002)

Premesso:

- **Che** con gli articoli 5 della Legge 9 dicembre 1998. n. 431 e 2 del D.M. 30.12.2002, attuativo della stessa, si prevede:

- **Che** i contratti di locazione abitativi di natura transitoria di cui all'articolo 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, abbiano durata non inferiore a un mese e non superiore a diciotto mesi;

dellegato alla tutela... 2/13
del... 2010...
- **Che** tali contratti siano stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e dei conduttori per fattispecie da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini

si stabilisce

A) Circa le esigenze dei proprietari e dei conduttori per fattispecie da individuarsi nella contrattazione territoriale:

A-1) Individuano - anche considerate esigenze, usi, consuetudini locali - come particolari esigenze che consentono la stipula di contratti ad uso transitorio quelle sottoelencate, precisando che rispetto alle stesse è sufficiente la sussistenza anche di una sola delle sottoindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti:

A-2) Quando il proprietario ha esigenza di utilizzare entro diciotto mesi l'immobile per:

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro
- Matrimonio e/o convivenza
- Matrimonio dei figli
- Separazione propria o dei figli
- Rientro dall'estero
- Ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo a seguito di attesa concessione edilizia o autorizzazione da parte del Comune
- Destinazione dell'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale per uso proprio, o del coniuge, dei genitori, dei figli, dei parenti fino al secondo grado, indicando l'esatta motivazione all'atto della stipula contrattuale.

A-3) Quando l'inquilino ha esigenza di un contratto transitorio per motivi di:

- Trasferimento momentaneo della sede di lavoro
- Contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza
- Assegnazione alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi, dimostrato con compromesso regolarmente registrato
- Vicinanza momentanea a parenti bisognosi
- Uso seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa nello stesso comune o in comune confinante, dimostrato con certificazione contrattuale, o rogito notarile
- Necessità di effettuare lavori di ricerca e di studio

A-4) Convengono che il contratto tipo definito a livello locale debba prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore o del conduttore, i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito nel contratto. Inoltre, qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale, oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista all'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, ovvero, in caso di mancato utilizzo dell'immobile rilasciato, un risarcimento pari a 36 mensilità.

A-5) Si danno atto che l'esigenza transitoria del conduttore debba essere provata con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto.

B) CIRCA IL CONTRATTO TIPO

B-1) Convengono di definire il contratto tipo sulla base del modello allegato al D.M. 30.12.2002 (precisamente allegato C)) e comunque sulla base degli elementi e condizioni egualmente previsti dal predetto D.M. - Si allega il contratto tipo al presente accordo (**allegato 4**)

C) CIRCA LE AREE

C-1) Si conferma l'area unica di cui al capitolo I.

D) CIRCA I VALORI DEL CANONE

D-1) Si richiama integralmente quanto previsto al capitolo I con i valori minimi e massimi previsti per l'area unica e riportati nella tabella riepilogativa (**allegato 5**).

D-2) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in euro a mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza. Il valore sarà aumentato del 15% qualora nell'immobile siano ammobiliati almeno la cucina e la camera da letto.

E) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE

E-1) Si richiamano, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, la tabella "oneri accessori" allegata (come allegato 2) al capitolo I. In ogni caso saranno interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri

e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento.

F) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE

F-1) Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo I.

CAPITOLO - III -

**COMMISSIONI DI CONCILIAZIONE - ACCORDI CON ALTRI ENTI - REVISIONE ACCORDO E
CANONI - CERTIFICAZIONI CONGRUITÀ - COMUNICAZIONI ICI -
- ALLEGATI AL PRESENTE ACCORDO.**

COMMISSIONE CONCILIATIVA STRAGIUDIZIALE FACOLTATIVA: (art. 6 dm 30/12/2002)

Convergono che ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del contratto sottoscritto, nonché in ordine all'esatta interpretazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti, sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi e, quanto a un terzo - che svolgerà eventualmente funzioni di presidente -, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. Tale commissione non esclude la normale competenza dell'autorità giudiziaria.

La parte interessata potrà adire la Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopraindicati anche in caso di variazione annuale in misura superiore al 10 % in diminuzione o in aumento dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto. La stessa determinerà nel termine perentorio di 90 giorni il nuovo canone, valido fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione. La Commissione, prima della decisione della nuova determinazione del canone, non può sospendere il pagamento del canone pattuito tra le parti.

La Commissione conciliatrice sarà regolamentata in via di massima come da allegato (allegato 6).

ACCORDI CON ALTRI ENTI (art. 1, commi 5 e 6, dm 30/12/2002)

Per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici od individuali detentori di grandi proprietà immobiliari, ecc.. i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per aree omogenee come sopra indicate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi locali tra la proprietà, assistita -a sua richiesta- dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali.

Per gli enti previdenziali pubblici si procede con accordi integrativi locali, anche in relazione a quanto previsto dal decreto legislativo n° 104/96. I canoni relativi a tale comparto sono determinati in base alle aree omogenee ed agli elementi individuati negli accordi locali. Gli accordi integrativi saranno conclusi tra la proprietà, assistita -a sua richiesta - dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori, rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali.

Gli accordi definiti in sede locale possono stabilire durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge. In questo caso gli accordi locali individuano le relative misure di aumento dei valori minimo e massimo delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee.

Negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in Euro/mq utile o, eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori ed altro.

REVISIONE ACCORDO

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di nuovo accordo a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento della Convenzione nazionale prevista dall'art. 4 della legge 431/98 e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune deliberi aliquote ICI specifiche per i locatori che diano in affitto sulla base del presente Accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della Legge 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione o quando lo si ritenga necessario.

REVISIONE CANONI

Le Associazioni firmatarie il presente accordo territoriale convengono che, nel caso di sensibile variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della firma del presente accordo, su iniziativa anche di una sola delle parti, le stesse si convocheranno per discutere i parametri utili per la definizione dei canoni dei nuovi contratti di locazione e di quelli già firmati, al momento del loro rinnovo trascorsi i tre anni di durata previsti dalla legge. / n

CERTIFICAZIONE DEI PARAMETRI

E' auspicabile che le Associazioni degli inquilini e dei proprietari sottoscrivano certificazioni di congruità (vedi allegato 7).

COMUNICAZIONE ICI

Il Locatore, in seguito alla stipula dei contratti concordati di affitto che rientrano nel progetto "Locare Metropolitan", è tenuto ad effettuare gli adempimenti richiesti dal Regolamento relativo all'Imposta Comunale sugli Immobili al fine di poter usufruire dell'applicazione delle previste aliquote ICI agevolate per gli immobili oggetto di contratti ad uso abitativo, stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 431/1998.

ALLEGATI ALL'ACCORDO

Si allegano, come parte integrante del presente accordo territoriale:

- 1) **Allegato 1:** tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi dei canoni, espressi in euro per ogni metro quadrato utile, per contratti agevolati;
- 2) **Allegato 2:** tabella ripartizione oneri accessori;
- 3) **Allegato 3:** modello tipo di contratto ad uso abitativo agevolato;
- 4) **Allegato 4:** modello tipo di contratto ad uso abitativo transitorio;
- 5) **Allegato 5:** tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi dei canoni, espressi in euro per ogni metro quadrato utile, per contratti transitori;
- 6) **Allegato 6:** certificazione dei parametri;
- 7) **Allegato 7:** certificazione parametri e contestuale certificazione congruità domanda di conciliazione.

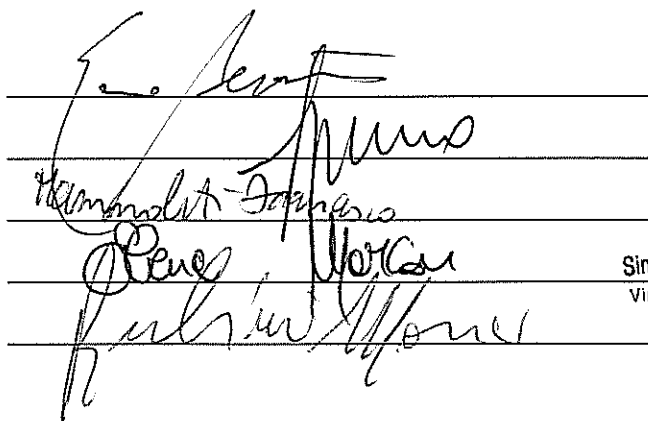
Confedilizia - APE

UPPI

ASPPI

SICET

ANIAT - CONIA



S.I.C.e.T. Torino
Sindacato inquilini Casa e Territorio
Via Madama Cristina 50 - 10125 Torino
Telefono 011 66.20.151

Allegato alla delib. GC n. 280
del 29 DIC. 2010

IL SEGRETARIO GENERALE
Carlo Pirota





[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

**TABELLA VALORI MINIMI e MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE
ESPRESSI IN EURO MENSILI AL METRO QUADRATO UTILE
particolari dotazioni dell'unità immobiliare - CONTRATTI AGEVOLATI**

1. presenza di 1 autorimessa singola o, posto auto coperto
2. presenza di 1 cantina o, sottotetto o, soffitta
3. presenza di impianto di riscaldamento
4. presenza di ascensore per le unità oltre il 2° piano (3° fuori terra)
5. presenza di area verde di pertinenza ai condomini
6. presenza di posto auto scoperto
7. presenza di impianto di condizionamento
8. presenza di doppi servizi
9. presenza di allacciamento alla rete gas
10. presenza di porta blindata
11. presenza di doppi vetri
12. presenza all'interno dell'alloggio del bagno completo
13. presenza all'interno dell'alloggio di mobilio completo con cucina , frigorifero

CONTRATTO 3 + 2	PRESENZA DI	PRESENZA DI	PRESENZA
	ALMENO	ALMENO	DA
	6 ELEMENTI	5 ELEMENTI	0 A 4 ELEMENTI
	1 sub	2 sub	3 sub
Zona 1 - UNICA	5.10 - 4.53	4.53 - 3.98	3.98 - 3.69
CONTRATTO 4 + 2			
Zona 1 - UNICA	5.20 - 4.62	4.62 - 4.05	4.05 - 3.77
CONTRATTO 5 + 2			
Zona 1 - UNICA	5.30 - 4.71	4.05 - 4.13	4.13 - 3.84
CONTRATTO 6 + 2			
Zona 1 - UNICA	5.40 - 4,79	4,79 - 4.21	4.21 - 3.90

Per gli alloggi con metratura come definita dall'accordo fino a 41 metri quadrati, sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 30% e , per gli alloggi con metri superiore ai 41 metri quadrati e, fino a 51 metri quadrati, sarà applicata una maggiorazione del 25%, per gli alloggi con una metratura superiore a 51 metri quadrati e fino a 67 quadrati, sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 20%

Per gli immobili costruiti successivamente al 1° gennaio 1993 i valori locativi al metro quadrato potranno essere maggiorati fino al 20% massimo.

- Per gli alloggi che nei dieci anni precedenti alla stipula della locazione siano stati oggetto di ristrutturazione delle pavimentazioni, dei servizi igienici/cucina ed infissi, i valori locativi al metro quadrato potranno essere maggiorati fino ad un massimo del 10%.

- Per gli immobili ristrutturati nelle parti condominiali, i valori locativi al metro quadrato potranno essere maggiorati fino ad un massimo del 10%. Le spese effettuate sia all'interno dell'alloggio che nelle parti comuni, potranno essere sommate, ma non potranno mai determinare una maggiorazione superiore al 10% complessivo.

I lavori eseguiti, sia all'interno degli alloggi, sia nelle parti condominiali, dovranno essere comprovati dalla documentazione fiscale e superare due annualità del canone di locazione così come calcolate.

Tale correzione dovrà essere motivata nel contratto e avrà validità esclusivamente se il contratto sarà sottoscritto e vidimato da un rappresentante dell'Associazione degli inquilini e da un rappresentante dell'Associazione dei proprietari firmatari del presente accordo territoriale che con tale sottoscrizione certificheranno le maggiorazioni previste.

IL SEGRETARIO GENERALE
Consiglio d'Amministrazione



Allegato 2

TABELLA ONERI ACCESSORI

RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

AMMINISTRAZIONE

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	
Assicurazione dello stabile (parte globale fabbricati) e degli Impianti al 100% 50 % della responsabilità civile		L
Assicurazione dello stabile (parte di responsabilità civile verso terzi) 50% solo della parte responsabilità civile verso terzi	C	
Postali e telefoniche		L
Copisteria, fotocopie, cancelleria e postali, noleggio sala per riunioni in caso di unico proprietario o copie documenti richiesti dagli inquilini	C	
Fotocopie, copisteria, cancelleria		L
Compenso amministratore 50% solo se Incaricato contrattualmente, diversamente interamente a carico della proprietà	L	
Compenso dell'amministratore 50 % solo se indicato contrattualmente.		C
Trasporti e vacanze		L

ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge		L
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
Tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio		L
Ispezioni e collaudi		C
Manutenzione in abbonamento		C
Riparazione delle parti meccaniche ed elettriche per guasti, ivi comprese le riparazioni delle serrature e pulsantiere della cabina	C	
Sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso nella misura dei 50 %		L
Sostituzione delle funi in conseguenza dell'uso nella misura del 50%		C

AUTOCLAVE

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)		L
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto		L
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C
Riparazioni e piccole sostituzioni di parti che siano conseguenti all'uso	C	
Manutenzione in abbonamento	C	

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

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

Eg
Roberto
99

Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	C	
Riparazioni e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso: lampade, lampadine, Interruttori, neon, starters, reattori, porta lampade, ecc.	C	
Energia elettrica secondo bollette ENEL o A.E.M.	C	

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

Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario	C	
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale	C	
Lettura dei contatori	C	
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	C	
Riparazione e sostituzione di parti accessorie in conseguenza dell'uso, ugelli, avvolgimento pompe e bruciatori, elettrodi, pompa bruciatore, ecc. Apparecchiatura elettrica bruciatore	C	

C

Manutenzione straordinaria locale centrale termica	L	
Ricarica estintori	C	
Lavori di adeguamento imposti da norme antincendio, Antismog, ANCC, o regolamenti comunali	L	

L

Salarlo, indennità e contributi sociali al fuochista	C	
Diritti V.V.F.F.	L	
Assicurazioni infortuni fuochista	C	
Pulizia caldaie, bruciatori, canne fumarie, messa a riposo stagionale.	C	
Compenso amministrazione (riscaldamento, acqua calda)	C	
Lettura contatori acqua calda	C	

IMPIANTI SPORTIVI

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

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

IMPIANTO TELEVISIVO

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

PARTI COMUNI

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



- Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli, segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo C
- Spurgo dei pozzi neri C
- Sostituzione e riparazione di marmi ringhiere e corrimani L
- Installazione e sostituzione inferiate, cancellate, infissi, seminfissi. e vetrate. L
- Riparazione di infissi e seminfissi in conseguenza dell'uso e vetri a seguito di rottura da parte degli inquilini. C
- Opere murarie di manutenzione delle murature e strutture dello stabile L
- Riparazione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico di cancelli. C
- Riparazione di serrature e chiudi porte, eventuale sostituzioni di chiavi. C
- Impianto alberi, cespugli, piante fiorite nonché attrezzature occorrenti per la manutenzione del giardino L
- Riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi nazionali C
- Installazioni e riparazioni dell'impianto centralizzato TV per la ricezione dei programmi a colori, esteri, e privati C
- Targhette nominativi personali per casellari postali, pulsantiere citofono e porte C
- Servizio deblattizzazione e disinfezione in genere, ivi compresa la disinfezione dei contenitori e dei bidoni della spazzatura C
- Sostituzione dei vetri dei balconi e delle parti comuni se causata per colpa di inquilini C
- Sostituzione alberi, cespugli, piante fiorite C
- Sostituzione piante ornamentali e fiori ingresso palazzo C
- Mano d'opera per Il taglio dell'erba, potature, inaffiatura, acquisto concimi, riparazione attrezzi nonché manutenzione del giardino C
- Canone in abbonamento per manutenzione e sostituzione piante e fiori ornamentali. C
- Sostituzione e riparazione, per uso, di attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, caselle postali, bacheche, plafoniere, bidoni per la spazzatura, trespoli, ecc. C

Handwritten signatures and initials on the right margin.

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

- Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti L
- Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti C
- Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario C
- Rifacimento di chiavi e serrature C
- Tinteggiatura di pareti C
- Sostituzione di vetri C
- Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico C
- Verniciatura di opere in legno e metallo C
- Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento L
- Riparazione della rubinetteria in conseguenza dell'uso, valvole termosifoni. termoconvettori, imp.a pavimento. C
- Riparazione e sostituzione delle cinghie, molle e cordelle di attacco al rullo delle persiane avvolgibili. C
- Sostituzione delle serrande avvolgibili L
- Chiavi e serrature C
- Tappezzeria C

PORTIERATO

- Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l. L10% C90%
- Materiale per le pulizie C
- Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l. L10% C90%
- Manutenzione ordinaria della guardiola L10% C90%
- Manutenzione straordinaria della guardiola L

Acquisto e manutenzione arredi della portineria che non siano di uso personale del portiere e della sua famiglia. **L**

Polizza assicurativa contro gli infortuni nei casi di contratti d'opera per le pulizie. **C**

Alloggio del portiere, in mancanza dell'indennità sostitutiva. **L**

Riscaldamento, luce e acqua dell'alloggio del portiere. **C**

Portierato per la quota del 10%. **L**

Tenuta libri paga. **C**

Canone abbonamento telefono portineria. **C**

Divise estive ed invernali e tute da lavoro **C**

Sgombero da materiali e rifiuti abbandonati nel corridoi, cantine, soffitte e Cortili. **C**

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto **L**

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

Spese per il conferimento dell'appalto a ditta **L**

Spese per le pulizie appaltate a ditta **C**

Materiale per le pulizie **C**

Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia **L**

Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia **C**

Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie **C**

Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti **C**

Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva **C**

Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori **L**

Sacchi per la pre-raccolta dei rifiuti **C**

Primo acquisto di trespoli, bidoni e contenitori per spazzatura. **L**

Salario o compenso addetto preraccolta rifiuti. **C**

Comunicazione alle P.A. dei metri quadrati degli alloggi. **L**

Contributi previdenziali ed assicurativi addetto. **C**

Sacchi per preraccolta. **C**

Polizza assicurativa contro 211 infortuni. **C**

Noleggio contenitori. **C**

Disotturazione pattumiere e loro disinfezione. **C**

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso **C**

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

[Handwritten signatures and initials on the left margin]

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

Allegato 3

Comune di Piossasco
Cortina
di seguito

Il/La Sig./Soc. _____ di seguito
denominato /a locatore (assistito/a da _____ in persona di _____

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig. _____ identificato/a mediante
_____ di seguito denominato /a conduttore (assistito/a da
_____ in persona di _____ che accetta, per sé e i suoi
aventi causa, l'unità immobiliare posta in Piossasco, Via
_____ n. _____ piano _____ scala _____ int.
_____ composta di n. _____ vani oltre cucina e servizi e composta dai seguenti elementi
accessori (indicare gli elementi descritti in tabella) _____ non
ammobiliata/ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI:

proprietà riscaldamento acqua altre _____
COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333
convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359 :

- a) estremi catastali dell'unità immobiliare fg. _____ n. _____ sub. _____
- b) codice fiscale del locatore _____

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti: _____

Certificato di collaudo e certificazione energetica : _____

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Art. 1 (Durata) – Il contratto è stipulato per la durata di _____ anni, dal _____ al _____, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità del citato art. 3.

Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura 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 disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Art. 2 (Canone) – Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra Confedilizia – APE ; UPPI ; ASPPI ; SICET ; UNIAT ; ANIAT-CONIA e depositato in data _____ presso il Comune di Piossasco, è convenuto in euro _____ mensili che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero _____ in n. _____ rate mensili eguali anticipate di euro _____ ciascuna, alle seguenti date _____.

Il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del _____, che comunque non può superare il 75% della variazione ISTAT.

[Handwritten signatures and notes on the right margin]

Art. 3 (Deposito cauzionale) – A garanzia della obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/ non versa al locatore una somma di euro _____ pari a _____ mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva - salvo che la durata contrattuale minima, non sia superiore ad anni quattro, ferma la proroga del contratto per due anni – di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia: _____

Art.4. (Oneri accessori) – Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri e accessori, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell' economia e delle finanze ai sensi dell' articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l' allegato A.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Art. 5. (Spese di bollo e di registrazione) – le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà .Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Art. 6. (Pagamento, risoluzione e prelazione) – Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 Luglio 1978, n. 392. La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene/non viene concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Art. 7. (Uso) – L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi. Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale .Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988 .

Art. 8. (Recesso del contratto) – E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Art. 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. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1590 Codice civile di quanto segue :
_____ ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

Art.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.

Art.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.

Art.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 spesa del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, in riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato DPR.

Art.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 motivata ragione. Qualora il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità:

Art.14. (Commissione di conciliazione) – La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'art. 4, comma 2 della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente – sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Art. 15. (Varie) – A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).

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 431/98 ed all'Accordo territoriale. Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto _____ li, _____

IL LOCATORE


IL CONDUTTORE

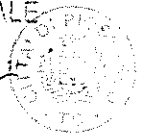
A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,12,13,14 e 15 del presente contratto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Allegato alla delibera: GC n. 280
del 29 DIC. 2010 8/13

IL SEGRETARIO GENERALE
Comune di Piola




LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

TIPO DI CONTRATTO

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

Il/La sig./soc. (1) _____, di seguito denominato/a locatore, (assistito/a da (2) _____ in persona _____), concede in locazione al/alla sig. (1) _____, di seguito denominato/a/i conduttore/i, identificato/a/i mediante (3) _____, (assistito/a/i da (2) _____, in persona di _____), che accetta/no, per sé e aventi causa, l'unità immobiliare posta in Piossasco, Via _____, n. _____ piano _____ scala _____, int. _____, composta di n. _____ vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali : solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) _____, non ammobiliato/ammobiliata (4) come da

elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà _____, riscaldamento _____, acqua _____, altre _____

COMUNICAZIONE ex articolo 8,3° coma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n.359 :

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare _____.

b) codice fiscale del locatore _____.

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI: _____.

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERIFCAZIONE. ENERGETICA : _____.

La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni :

Articolo 1 - (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di _____ mesi (5), dal _____ al _____, data in cui, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, cessa senza bisogno di alcuna disdetta..

Articolo 2 - (Esigenze del locatore) (4)

Il locatore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della Legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'allegato C - e dall'Accordo tra le Associazioni di categoria, depositato il _____ presso il Comune di Piossasco, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto: _____.

Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi di quanto ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata da inviarsi al conduttore entro _____ giorni prima della scadenza del contratto. In caso di mancato invio della lettera oppure del venire meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto s'intende ricondotto alla durata prevista dall'accordo 2, comma 1 della Legge n. 431/98. In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisitato la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1 della Legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 3 - (Esigenze del conduttore)(4)

Ai sensi di quanto previsto dall'Accordo tra le Associazioni di categoria, depositato il _____ presso il Comune di Piossasco, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'unità immobiliare per un periodo non eccedente i _____ mesi per il seguente motivo : _____, che documenta allegando al presente contratto _____.

Articolo 4 - (Canone)

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

B. Il canone di locazione (per le aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con essi confinanti e, negli altri comuni capoluogo di provincia) è convenuto in euro _____ annuali, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero in n. _____ rate eguali anticipate di euro _____, ciascuna, alle seguenti date: _____(4).

C. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della Legge n. 431/98, è convenuto in euro _____, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore, ovvero in n _____ rate eguali anticipate di euro _____ ciascuna, alle seguenti date : _____(4)(6)

Articolo 5 - (Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro _____ pari a _____ mensilità del canone (7), non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al

[Handwritten signatures and initials on the right margin]

conduttore al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare, sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia : _____(4).

Articolo 6 - (Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto del Ministero 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. Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo- entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali- presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Articolo 7 - (Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 8 - (Pagamento, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della Legge n. 392/78. La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene/non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 9 - (Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente _____ con _____ lui conviventi: _____ Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della Legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 10- (Recesso del conduttore)

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

Articolo 11 - (Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e pertanto di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue : _____ ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

Articolo 12 - (Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali 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 13 - (Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 14 - (Impianti)

Il conduttore- in caso 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, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso.

Articolo 15 - (Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola- ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità:

(4).
Articolo 16 - (Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della Legge 431/98, è composta al massimo da tre membri, di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati, qualora gli stessi ritengano di nominarlo. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 17 - (Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (Legge n. 675/96). Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti rinviavano 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
_____ il ___/___/_____.
Il locatore Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parte specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1,2,3,4,5,6,8,9,10,11,12,13,14,15,16 e 17 del presente contratto.
Il locatore Il conduttore

NOTE

- (1) Per le persone fisiche, riportare : nome e cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale/partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nome e cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.
- (2) L'assistenza è facoltativa.
- (3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.
- (4) Cancellare la parte che non interessa.
- (5) La durata minima è di mesi 1 e, quella massima di mesi diciotto.
- (6) Cancellare delle lettere A,B,C le due che non interessano.
- (7) Massimo 3 mensilità.



TABELLA VALORI MINIMI e MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE ESPRESSI IN Euro MENSILI AL METRO QUADRATO UTILE Particolari dotazioni dell'unità immobiliare - CONTRATTI TRANSITORI			
1. presenza di 1 autorimessa singola o posto auto coperto			
2. presenza di 1 cantina o sottotetto o soffitta			
3. presenza di impianto di riscaldamento			
4. comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano-3° f.t.)			
5. presenza di area verde di pertinenza ai condomini			
6. presenza di posto auto scoperto			
7. presenza di impianto di condizionamento			
8. presenza di doppi servizi			
9. presenza di allacciamenti alla rete gas			
10. presenza di porta blindata			
11. presenza di doppi vetri			
12. presenza di servizio interno (vasca da bagno o doccia - w.c. - lavabo - bidet)			
	PRESENZA DI ALMENO 6 ELEMENTI	PRESENZA DI 5 ELEMENTI	PRESENZA DA 0 a 4 ELEMENTI
Euro	1 sub	2 sub	3 sub
Zona 1 - UNICA	5,10 - 4,53	4,53 - 3,98	3.98 - 3.69

[Handwritten signatures and initials on the right side of the page]

Allegato alla delib. GL 280
del 29 DIC 2010 12/13

Allegato 6

"DOMANDA DI CONCILIAZIONE"

IL SEGRETARIO GENERALE
Corrado Parola



Il procedimento di conciliazione può essere attivato su richiesta di una delle parti, attraverso la propria Associazione.

L'istanza deve contenere le generalità delle parti, l'oggetto della controversia, una sommaria descrizione delle ragioni che l'hanno indotta, le domande della parte e copia del contratto di locazione in corso ed ogni altro eventuale documento ritenuto utile, nonché l'Associazione di cui dovrà essere nominato un proprio rappresentante come componente della Commissione di Conciliazione. L'istanza deve essere spedita tramite raccomandata con ricevuta di ritorno all'altra parte. Quest'ultima, qualora sia disponibile ad accettare il tentativo di conciliazione, dovrà far conoscere all'altra parte entro 10 giorni l'Associazione da cui vuol farsi rappresentare. La prima riunione della commissione di conciliazione sarà convocata entro i dieci giorni successivi e le parti decideranno la sede che sarà, di norma, alternativamente presso le sedi delle associazioni della proprietà e dell'inquilinato firmatarie il presente accordo territoriale.

I rappresentanti incaricati delle Associazioni si riuniranno il giorno stabilito alla presenza delle parti. Esaminato il contenzioso aggiorneranno, se del caso, la seduta per l'esame di eventuali perizie e per le conclusioni.

Se il tentativo di conciliazione riesce, viene redatto un verbale di conciliazione sottoscritto dalle parti che ha natura di scrittura privata. Del verbale di conciliazione è fornita copia alle parti.

Gli eventuali oneri fiscali per la registrazione del verbale di conciliazione, quando prevista dalla legge, sono a carico di ciascuna delle parti in eguale misura.

AUTOCERTIFICAZIONE

IL SEGRETARIO GENERALE
Corrado Parola



I sottoscritti _____

C.F.: _____ nato /a a _____ il _____ e

C.F.: _____ nato/a a _____ il _____ avendo sottoscritto in data _____ un contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2 c. 3 legge. 9-12-1998 n. 431 per un appartamento in Piossasco, in _____ piano _____ f.t, il cui canone annuo di locazione per _____ mq. e n. _____ elementi è stato stabilito mensilmente in euro _____ l mq. (pari a euro _____ annuali), in conformità all'accordo depositato presso il Comune di Piossasco in data _____, richiedono l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla suddetta legge 9-12-1998, n. 431.

N.B. Al canone applicato sono state applicate/ non sono state applicate, le maggiorazioni previste dall'allegato 2 dell'accordo territoriale.

IL LOCATORE

In fede

IL CONDUTTORE

CERTIFICATO DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE

Si dichiara che il canone di locazione pattuito rientra, secondo le dichiarazioni delle parti, nei parametri previsti dall'accordo territoriale depositato presso il Comune di Piossasco in data _____.

ASSOCIAZIONE PROPRIETA'

ASSOCIAZIONE INQUILINI

L'ADDETTO COMUNALE

Data _____

[Handwritten signatures and notes on the right margin]

PARERI E ATTESTAZIONI AI SENSI DEL T.U.E.L. (D.lgs 18.8.2000 n. 267)

Regolarità tecnica (art. 49 comma 1) fermo

Il Responsabile del servizio Corrado Parola

Regolarità contabile (art. 49 comma 1) _____

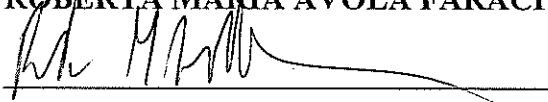
Il Responsabile di ragioneria _____

Visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria (art. 151 - comma 4)

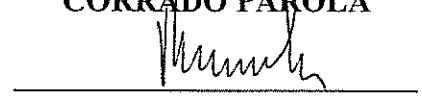
Il Responsabile del servizio finanziario _____

Del che si è redatto il presente verbale

IL SINDACO/PRESIDENTE
ROBERTA MARIA AVOLA FARACI



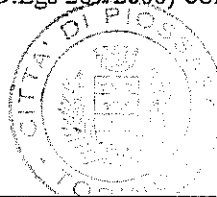
IL SEGRETARIO GENERALE
CORRADO PAROLA



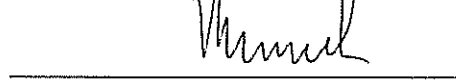
CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi (art. 124 - comma 1 T.U.E.L. D.Lgs 267/2000) con decorrenza dal 29 DIC. 2010

Piovascico, li 29 DIC. 2010



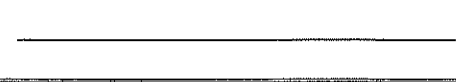
IL SEGRETARIO GENERALE
CORRADO PAROLA



Comunicato ai Revisori - Capigruppo - Prefetto il 14 GEN. 2011 Prot. n. 26377/10

Dichiarata immediatamente eseguibile
ai sensi dell'art. 134 - comma 4 T.U.E.L.
D.Lgs 267/2000

IL SEGRETARIO GENERALE
CORRADO PAROLA



Copia conforme all'originale, per uso amministrativo

IL RESPONSABILE SERVIZIO
IL SEGRETARIO GENERALE

Piovascico, li _____

DIVENUTA ESECUTIVA in data 14 GEN. 2011

- Per decorrenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione (ai sensi dell'art. 134 del T.U.E.L. 267/2000)

Piovascico, li 14 GEN. 2011



IL SEGRETARIO GENERALE
CORRADO PAROLA

