



Comune di Peschiera Borromeo

Provincia di Milano

VERBALE DI DELIBERAZIONE della GIUNTA COMUNALE

N. 204 DEL 10.11.99

Cod. Ente: 11059

ORIGINALE

Oggetto:

PRESA D'ATTO ACCORDO SIGLATO IN DATA 29.10.99 AI SENSI DELLA LEGGE
431/98

L'anno millenovecentonovantanove addì dieci del mese
di novembre alle ore 14.30. nella Residenza Comunale, convocata
nei modi e forme di legge, si è riunita la Giunta Comunale
nelle persone dei sottoindicati Signori:

| N. | COGNOME | e | NOME | QUALIFICA | P. I. A. |
|----|------------|---|-----------|------------------|----------|
| 1 | MALINVERNO | | MARCO | SINDACO | X |
| 2 | TABACCHI | | FRANCESCO | ASS./VICESINDACO | X |
| 3 | BERTELE' | | LUCIANO | ASSESSORE | X |
| 4 | MASINI | | VITTORINA | ASSESSORE | X |
| 5 | PIROMALLI | | DOMENICO | ASSESSORE | X |
| 6 | COTRONEO | | DOMENICO | ASSESSORE | X |
| 7 | SCIALPI | | PIETRO | ASSESSORE | X |

| | | |
|--------|-------------|------------|
| TOTALI | PRESENTI: 6 | ASSENTI: 1 |
|--------|-------------|------------|

Partecipa il Segretario Generale AVV. NUNZIO FABIANO
il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Sig. FRANCESCO TABACCHI
assume la Presidenza e, riconosciuta valida l'adunanza, dichiara
aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



Comune di Peschiera Borromeo

Provincia di Milano

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che è intenzione della Amministrazione Comunale favorire soluzioni alle emergenze abitative con la partecipazione delle associazioni della proprietà immobiliare e degli inquilini;

Vista la legge 9 dicembre 1998 n. 431;

Premesso che con lettera in data 14 ottobre 1999 sono state invitate le seguenti associazioni della proprietà e degli inquilini Unia, Unione inquilini, Sict, Conia, Sunia, Uppi, Union casa, Appc, Confappi, Asppi, Assoedilizia, alla trattativa per la sottoscrizione di un accordo per la definizione di contratti di locazione tipo ai sensi dell'art.2 comma 3 legge 431/98;

Visto che in data 29 ottobre 1999 alla presenza dell'Assessore ai Servizi Socili Dott. Domenico Piromalli, tra le associazioni della proprietà Assoedilizia e Uppi e le associazioni degli inquilini Sunia e Sict è stato siglato l'accordo di cui alla legge 431/98 art. 2 comma 3;

Ritenuto pertanto di procedere al deposito di tale accordo presso l'Ufficio Servizi Sociali e di darne diffusione;

Visto l'allegato parere favorevole del capo settore Socio Assistenziale, ai sensi dell'art. 53 legge 142/90 e successive modificazioni;

a voti unanimi resi nei modi di legge;

DELIBERA

- 1) Di prendere atto dell'accordo allegato siglato in data 29 ottobre 1999 dalle associazioni della proprietà Assoedilizia, Uppi e degli inquilini Sunia e Sict.
- 2) Di depositare il predetto accordo presso l'Ufficio Servizi Sociali.
- 3) Di incaricare il Capo Settore Socio Culturale alla comunicazione dello stesso alle associazioni degli inquilini e delle proprietà e alla diffusione alla cittadinanza.

Con successiva e unanime votazione il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.47 - 3° comma - legge 142/90.

COMUNE DI PESCHIERA BORRAMEO
Provincia di Milano

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE G.C. N. 206 DEL 10 NOV. 1999

OGGETTO DELLA PROPOSTA :PRESA D'ATTO ACCORDO SIGLATO IN DATA 29.10.99
AI SENSI DELLA LEGGE 431/98

Parere Tecnico: Si esprime parere favorevole circa la regolarità tecnica dell'atto in oggetto
proposto

Data, 5.11.99



Il Capo Settore Socio Culturale ~~Assistenziale~~
(Dott.ssa Emanuela Seghizzi)

Parere contabile: Si esprime parere favorevole circa la regolarità contabile dell'atto in oggetto,

Data,

IL Capo Settore Gestione Risorse Interne
(Dott.ssa Melania Petrarolo)

Accordo locale per la città di Peschiera Borromeo

ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 5 marzo 1999

Premesso

- che in data 5 marzo 1999 il Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, ha emanato il decreto di cui all'art. 4, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n. 431, contenente i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione da determinare nell'ambito degli Accordi locali previsti dall'art. 2, comma 3, l. cit.;
- che, ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431, il Comune di Peschiera Borromeo ha convocato le Associazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative, allo scopo di promuovere la definizione dell'Accordo locale da applicarsi nel territorio della città di Peschiera Borromeo;
- che l'Accordo locale, secondo il disposto dell'art. 1 commi 1, 2 e 3 del D.M. 5 marzo 1999 – individuate le zone urbane omogenee in cui suddividere il territorio del Comune di Peschiera Borromeo – deve stabilire, per ciascuna di dette zone urbane omogenee, fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali le parti contrattuali private, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni sindacali, tenendo conto degli elementi previsti al successivo comma 4 della norma citata, devono concordare il canone effettivo di locazione per l'unità immobiliare oggetto del contratto;
- che i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione del canone di locazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, previsti dall'Accordo locale, devono altresì costituire, nell'ambito del territorio del Comune di Peschiera Borromeo, secondo il disposto degli artt. 2 e 3 del D.M. 5 marzo 1999, i limiti di riferimento per la determinazione dei canoni di locazione degli immobili ad uso abitativo per i contratti di natura transitoria, previsti dall'art. 5 della legge 9 dicembre 1998 n. 431;
- che i canoni di locazione per gli immobili situati nel territorio del Comune di Peschiera Borromeo di proprietà delle imprese di assicurazione, degli enti privatizzati e di soggetti - persone fisiche o giuridiche – detentori di grandi patrimoni immobiliari, nonché degli enti previdenziali pubblici, secondo il disposto dell'art. 1 commi 5 e 6, del D.M. 5 marzo 1999, devono essere definiti all'interno dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, in base ad appositi accordi integrativi locali fra le stesse proprietà, assistite - a loro richiesta – dall'associazione di rappresentanza prescelta fra quelle firmatarie dell'Accordo locale, e le organizzazioni sindacali dei conduttori, rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie dell'Accordo locale;
- che secondo il disposto degli artt. 1, 2 e 3, ultimi commi, del D.M. 5 marzo 1999, i contratti di locazione realizzati in base all'Accordo locale, anche per la conformità del contratto ai fini dell'applicazione delle norme di agevolazione fiscale (ove prevista) di cui all'art. 2, comma 4, e all'art. 8, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, devono essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti dallo stesso Accordo locale;
- che ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, per promuovere la realizzazione dell'Accordo locale, il Comune ha facoltà di deliberare aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'Accordo locale stesso;
- che è facoltà del Comune deliberare, anche per gli effetti dell'art. 11, comma 5, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, risorse finanziarie aggiuntive, ricavate dal proprio bilancio, per l'erogazione dei contributi integrativi ai conduttori per il pagamento del canone di locazione, come previsto al comma 4 della norma citata.

Tutto ciò premesso, l'anno 1999, il giorno 29 ottobre, in Peschiera Borromeo, nella sede del Comune

tra

MR

Le Associazioni sindacali territoriali dei conduttori:

- S.U.N.I.A.**, con sede legale in Milano, Via Giambellino 115, rappresentata da **IVAN MAMBRI**
- S.I.C.e.T.**, con sede legale in Milano, Via Tadino 18, rappresentata da **PIERLUIGI RANCATI**
- U.N.I.A.T.**, con sede legale in Milano, Via M. Macchi 27, rappresentata da **MARISA PASINA**
- U.I.**, con sede legale in Milano, Via Lombardia 27, rappresentata da **GIANNI BELLI**
- C.O.N.I.A.**, con sede legale in Milano, Via S.M. Segreta 7, rappresentata da **EGIDIO RONDELLI**

e

le Associazioni della proprietà edilizia:

ASSOEDILIZIA, aderente a Confedilizia, con sede legale in Milano, Via Meravigli 3, rappresentata dal Presidente **ACHILLE LINEO COLOMBO CLERICI**;

U.P.P.I., con sede legale in Milano, Via Pancaldo 1, rappresentata da **BENTELI MASSIMO**

A.S.P.P.I., con sede legale in Milano, Via Archimede 22, rappresentata da **NADA COLLARI**

A.P.P.C., con sede legale in Milano, V.le Papiniano 36, rappresentata da **MAURIZIO SANTOLINI**

CONFAPPI, con sede legale in Milano, Via R. di Lauria 9, rappresentata da **ROBERTO MICHELLE**

alla presenza

in persona dell'amm. alle Parti e Serviz. Soc. C. P. 075 NICO PIRROGAL,

del **Sindaco del Comune di Peschiera Borromeo**

si conviene e si stipula quanto segue

1. **PREMESSE** - Le premesse sono parte integrante del presente Accordo.
2. **AMBITO DI APPLICAZIONE** - I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione e il contratto tipo stabiliti dal presente Accordo, per ciascuno dei regimi pattizi previsti dalla legge 9 dicembre 1998 n. 431, art. 2 comma 4 e art. 5 si applicano esclusivamente agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio del Comune di Peschiera Borromeo.
3. **TERMINI DI VALIDITÀ DELL'ACCORDO LOCALE** - Il presente Accordo è valido per la durata di tre anni a decorrere dalla data di stipula o comunque fino al rinnovo della Convenzione nazionale e del successivo decreto ministeriale, come stabilito all'art. 4, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431. Alla predetta scadenza e fino alla stipula di un nuovo Accordo o, in caso di mancata stipula, fino all'emanazione del decreto sostitutivo previsto dall'art. 4, comma 3, l. cit., continuerà ad applicarsi il presente Accordo.
Per il rinnovo dell'Accordo locale si applicano le procedure previste all'art. 2, l. cit.
4. **CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 3, LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n. 431** - Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre



Vertical handwritten notes and signatures on the right margin.

Handwritten initials 'pl' at the bottom right.

1998 n. 431 applicando le modalità per la determinazione del canone e il contratto tipo come di seguito definiti.

4.1 MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE SITUATI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO, IN CONFORMITÀ AI CRITERI PREVISTI ALL'ART. 1 DEL D.M. 5 MARZO 1999

Per la determinazione del canone nei contratti di locazione stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431, si applicano i criteri e le modalità seguenti:

4.1.a) INDIVIDUAZIONE DELLE "ZONE URBANE OMOGENEE"

Le "zone urbane omogenee", secondo il disposto dell'art. 1, comma 2, del D.M. 5 marzo 1999, sono delimitate tenuto conto dei valori di mercato, delle dotazioni infrastrutturali e dei tipi edilizi. Le zone urbane omogenee, in numero di tre, sono individuate dalla delimitazione specificata nell'allegata cartografia planimetrica (allegato n. 1).

4.1.b) CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI "VALORI DI RIFERIMENTO" MINIMO E MASSIMO DEI CANONI DI LOCAZIONE

Nell'ambito di ogni "zona urbana omogenea" è definita la fascia di oscillazione con un valore limite minimo e un valore limite massimo del canone espresso in £./mq. annuo. Ciascuna fascia di oscillazione, con il valore minimo e il valore massimo di riferimento per zona urbana omogenea, è suddivisa in tre sub-fasce, i cui valori minimi e massimi del canone sono compresi nei limiti di fascia.

Le sub-fasce di oscillazione, per ciascuna zona urbana omogenea, sono delimitate con riferimento alla sotto specificata lista degli elementi oggettivi relativi all'immobile:

Elementi di tipo A

- A₁ bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica
- A₂ impianti tecnologici essenziali e funzionanti: adduzione acqua potabile; impianto predisposto per l'installazione di uno scaldabagno che eroghi acqua calda in bagno; impianto elettrico; impianto gas

Elementi di tipo B

- B₁ cucina abitabile con almeno una finestra
- B₂ ascensore per unità abitative situate al 2° piano o piano superiore
- B₃ stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici, infissi, pavimenti, pareti e soffitti
- B₄ impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto
- B₅ riscaldamento centralizzato o autonomo

Elementi di tipo C

- C₁ doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica
- C₂ autorimessa o posto auto coperto (esclusivo o in comune)
- C₃ giardino condominiale

A - c. D. e.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



- C₄ stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare buono in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti
- C₅ stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni
- C₆ porte blindate e doppi vetri
- C₇ prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi: stazione metropolitana, rete tranviaria, esercizi commerciali e servizi sociali

Ai fini dell'individuazione delle sub-fasce di oscillazione deve verificarsi, per ciascuna di esse, la seguente composizione degli elementi oggettivi relativi all'immobile, come sopra specificati:

sub-fascia 1 - Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia: a) se manca uno solo degli elementi di tipo A o comunque se di tipologia catastale A/5; b) se, pur dotati di riscaldamento, esso è realizzato con stufe nei singoli locali, comunque alimentate, fatta eccezione per gli immobili che hanno almeno quattro elementi del tipo B; c) se hanno meno di tre elementi di tipo B, pur avendo tutti gli elementi di tipo A.

sub-fascia 2 - Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia: a) se hanno tutti gli elementi di tipo A e almeno tre elementi di tipo B; b) se hanno tutti gli elementi minimi di tipo A e B, richiesti per la subfascia 2, e meno di tre elementi di tipo C.

sub-fascia 3 - Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia se hanno tutti gli elementi di tipo A, almeno tre elementi di tipo B e tre elementi di tipo C ed in ogni caso non possono essere collocati in questa sub-fascia gli immobili se di tipologia catastale A/3 (di classe 1, 2, 3), A/4 e A/6.

Il riferimento alla tipologia catastale s'intende fatte salve le situazioni reali certificate.

Elementi di tipo D

- D₁ presenza di elementi accessori: balconi o terrazzo
- D₂ presenza di elementi funzionali: cantina o soffitta
- D₃ appartamenti con vetustà inferiore a 30 anni, tranne che si tratti di immobili di pregio edilizio, ancorché non vincolati ai sensi di legge
- D₄ assenza di fonti specifiche di inquinamento ambientale ed acustico
- D₅ affaccio esterno di pregio
- D₆ giardino privato o spazio aperto esclusivo
- D₇ posto auto scoperto
- D₈ appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 10 anni, d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta la dichiarazione in Comune di inizio attività (D.I.A.)
- D₉ terrazza di superficie superiore a 20 mq.

La presenza di almeno cinque degli elementi di tipo D, sopra specificati, comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare il valore massimo del canone della sub-fascia di appartenenza.

4.1.c) DEFINIZIONE DEI "VALORI DI RIFERIMENTO" MINIMO E MASSIMO DEI CANONI DI LOCAZIONE

Nell'ambito di ogni "zona urbana omogenea" sono definiti per ciascuna fascia di oscillazione e per le relative sub-fasce i seguenti valori minimi e massimi dei canoni di locazione, espressi in £./mq. annuo:

P. M. P. - s. - u. - e.

P. M. P.

RB₂

FASCIA DI OSCILLAZIONE

| Zone urbane Omogenee | 1° Sub fascia | 2° Sub fascia | 3° Sub fascia | Minimi/Massimi Zona |
|----------------------|-----------------|------------------|-------------------|---------------------|
| 1 | 80.000 - 88.000 | 89.000 - 100.000 | 101.000 - 110.000 | 80.000 - 110.000 |
| 2 | 65.000 - 73.000 | 74.000 - 83.000 | 84.000 - 93.000 | 65.000 - 93.000 |
| 3 | 60.000 - 65.000 | 66.000 - 75.000 | 76.000 - 85.000 | 60.000 - 85.000 |

4.1.d) DETERMINAZIONE DEL "VALORE EFFETTIVO" DEL CANONE DI LOCAZIONE

Individuata la fascia di oscillazione relativa alla zona urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile e stabilita la sub-fascia in relazione agli elementi oggettivi che caratterizzano lo stesso immobile, le parti contrattuali determineranno l'importo del canone effettivo secondo quanto disposto al comma 4 dell'art. 1 del D.M. 5 marzo 1999.

Alloggio arredato - Quando l'alloggio sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, i valori delle sub-fasce potranno aumentare fino ad un massimo:

- a) del 15% se la superficie dell'alloggio è pari od inferiore a mq. 55;
- b) del 10% negli altri casi.

Superficie alloggio - La superficie cui applicare il canone di locazione unitario come sopra definito è quella prevista dal DPR 138/98. Qualora la superficie dell'abitazione - intesa come somma delle superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili - sia inferiore a 55 mq., si potrà applicare a detta superficie una maggiorazione del 10%, fino al limite di 55 mq..

Aggiornamento del canone di locazione - Il canone di locazione potrà essere aggiornato annualmente nella misura massima del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.

4.2 **CONTRATTO TIPO PER LE LOCAZIONI AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 3, LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n. 431**

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n.431 le parti private potranno valersi esclusivamente del "Contratto tipo locale" convenuto nel presente Accordo (allegato n. 2), in conformità al modello di contratto di cui all'allegato A, del D.M. 5 marzo 1999.

Allo scopo di prevenire l'insorgenza di contenziosi, od eventualmente favorirne il superamento, circa la corretta interpretazione e applicazione del presente Accordo, le Organizzazioni di categoria, firmatarie dell'Accordo stesso, s'impegnano a promuovere presso i propri associati e a sviluppare, se richiesto dalle parti contraenti, la fase di contrattazione preventiva per la stipula dei contratti di locazione.

p.c. d. ex.

Vertical stamps on the left margin, including a circular stamp with the text "COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO" and another with "CANTIERE DI...".

Ognuna delle parti potrà attivare una procedura di accertamento contrattuale della conformità del canone all'Accordo locale, valendosi delle rispettive Associazioni, anche nel corso della locazione.

Per consentire detta procedura di accertamento è specificamente prevista nel contratto tipo locale, di cui all'allegato n. 2 del presente Accordo, la seguente clausola:

"Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo locale, anche a riguardo del canone di locazione, una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo, sulla base delle designazioni rispettivamente del locatore e del conduttore, - 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. In caso di variazioni in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale, composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà nel termine perentorio di novanta giorni il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione."

5. **CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 1, LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n. 431 (USI TRANSITORI)** - Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge 9 dicembre 1998 n. 431 applicando le modalità per la determinazione del canone e il contratto tipo come di seguito definiti.

5.1 **MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE, SECONDO I CRITERI DELL'ART. 2 DEL D.M. 5 MARZO 1999**

Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge 9 dicembre 1998 n. 431 è determinato dalle parti private applicando i criteri e le modalità previste ai precedenti punti 4.1.a), 4.1.b), 4.1.c) e 4.1.d) del presente Accordo.

5.2 **CONTRATTO TIPO PER LE LOCAZIONI AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 1, LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n. 431**

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre n.431 le parti private potranno valersi esclusivamente del "Contratto tipo locale" convenuto nel presente Accordo (allegato n. 3), in conformità al modello di contratto di cui all'allegato B, del D.M. 5 marzo 1999.

Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 2, comma 1 del D.M. 5 marzo 1999.

Ai fini della qualificazione dell'esigenza del locatore e/o del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto, come previsto dalla clausola n. 1 e dalla clausola n. 3 del contratto tipo locale (allegato 3) sono individuate le condizioni seguenti:

a) *quando il locatore abbia l'esigenza di adibire l'immobile ad abitazione propria dei figli, dei genitori o di parenti fino al 2° grado per motivi di:*

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- separazione o divorzio;
- vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza.

e/o

b) *quando il conduttore abbia l'esigenza di abitare l'immobile per motivi di:*

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

A - c. 0 del





PESCHIERA BORRAMEO

PESCHIERA BORRAMEO

- separazione o divorzio;
- assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o acquisto di abitazione in cooperativa o presso privati entro 18 mesi
- vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza.

6. CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 2, LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n. 431 (USI TRANSITORI PER STUDENTI) – Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n. 431 applicando le modalità per la determinazione del canone e il contratto tipo come di seguito definiti.

6.1 MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE, SECONDO I CRITERI DELL'ART. 3 DEL D.M. 5 MARZO 1999

Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 5, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n. 431 è determinato dalle parti private applicando i criteri e le modalità previste ai precedenti punti 4.1.a), 4.1.b), 4.1.c) e 4.1.d) del presente Accordo.

6.2 CONTRATTO TIPO PER LE LOCAZIONI AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 2, LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n. 431

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5, comma 2, della legge 9 dicembre n.431 le parti private potranno valersi esclusivamente del "contratto tipo locale" convenuto nel presente Accordo (allegato n. 4), in conformità al modello di contratto di cui all'allegato C, del D.M. 5 marzo 1999.

Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 3, comma 2 del D.M. 5 marzo 1999.

Tale fattispecie contrattuale è utilizzabile esclusivamente qualora l'inquilino sia iscritto ad un corso di laurea in comune diverso da quello di residenza e comunque fuori provincia.

Nel "contratto tipo locale" (allegato 4) dovranno essere previste, le seguenti clausole:

"In caso di recesso da parte di uno o più conduttori firmatari, in presenza di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammesso il subentro di altra persona nel rapporto di locazione. Il subentro dovrà essere comunicato per iscritto dal/i conduttore/i iniziali e dal conduttore subentrante, al locatore, che dovrà darne approvazione scritta."

"Indipendentemente dai gravi motivi, è concesso al conduttore/i di recedere dal contratto, dandone preavviso al locatore di due mesi, quando si verifichi prima della scadenza contrattuale l'interruzione degli studi."

"In caso di cessazione dell'iscrizione universitaria il contratto di locazione si risolverà, previa comunicazione scritta del locatore, a mezzo di lettera raccomandata, con preavviso di almeno tre mesi."

7. ACCORDI INTEGRATIVI E PER COMPARTI IMMOBILIARI – Per la stipula dei contratti di locazione degli immobili situati nel territorio del Comune di Peschiera Borromeo di proprietà delle imprese di assicurazione, degli enti privatizzati e di soggetti – persone fisiche o giuridiche – detentori di grandi patrimoni immobiliari, nonché degli enti previdenziali pubblici, secondo il disposto dell'art. 1, commi 5 e 6, del D.M. 5 marzo 1999, fra le stesse proprietà, assistite - a loro richiesta - dall'associazione di rappresentanza prescelta fra quelle firmatarie dell'Accordo locale, e le organizzazioni sindacali dei conduttori, rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie dell'Accordo locale, devono essere definiti "accordi integrativi e di comparto".

Gli accordi integrativi e di comparto stabiliranno i canoni di locazione nei limiti previsti dal presente Accordo locale.

8. COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE – Su iniziativa delle parti contraenti, tramite le rispettive Organizzazioni di categoria, si procederà alla costituzione di un'apposita commissione di conciliazione. La commissione di conciliazione opererà con le modalità di seguito indicate.

10-0-2-0-1



CA - CORR.

a) La domanda di conciliazione

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

L'istanza, su apposito modulo, deve contenere le generalità delle parti, l'oggetto della controversia, una sommaria descrizione delle ragioni addotte, le domande della parte e la copia del contratto di locazione in corso ed ogni altro eventuale documento ritenuto utile, nonché l'indicazione dell'Associazione di cui intende avvalersi per l'assistenza nel tentativo di conciliazione e la quale, per lo scopo, dovrà nominare un proprio rappresentante come componente la Commissione di Conciliazione.

L'istanza viene depositata presso la segreteria della Commissione.

b) La segreteria

Presso le Associazioni interessate è istituita una segreteria per il coordinamento dello svolgimento del procedimento.

La segreteria si occupa della comunicazione alle parti, e alle Associazioni designate per la nomina dei conciliatori, della convocazione della Commissione di Conciliazione.

La segreteria provvede a rimettere copia dei verbali di conciliazione alle parti interessate al procedimento.

c) Procedura di conciliazione

A seguito dell'istanza di conciliazione presentata dalla parte, la segreteria notifica all'altra l'inizio della procedura. Quest'ultima deve far conoscere entro 20 giorni dal ricevimento

della comunicazione la propria disponibilità ad accettare il tentativo di conciliazione e l'Associazione di cui intende valersi per l'assistenza nel tentativo di conciliazione.

La prima riunione della Commissione di Conciliazione è convocata dalla segreteria entro i 20 giorni successivi.

La Commissione si riunisce il giorno stabilito alla presenza delle parti, esamina il contenzioso, del caso aggiornando la seduta per l'esame di eventuali perizie o per le conclusioni.

Se il tentativo di conciliazione riesce, viene redatto un verbale di conciliazione sottoscritto dalle parti. Del verbale è fornita copia alle parti a cura della segreteria della Commissione.

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

9. **VERIFICA DELL'APPLICAZIONE DELL'ACCORDO** – Le parti firmatarie del presente Accordo si riuniranno fra 12 mesi per verificare congiuntamente l'applicazione e l'impatto dell'accordo

10. **ALLEGATI** – Sono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

Allegato 1 – Planimetria della città di Peschiera Borromeo - Suddivisione del territorio in zone urbane omogenee

Allegato 2 – Contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431

Allegato 3 – Contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431

Allegato 4 – Contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 5, comma 2, della legge 9 dicembre 1998 n. 431

L.C.S.

p. le Associazioni della proprietà edilizia

p. le Associazioni sindacali dei conduttori

ser

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



ASSOEDILIZIA

[Handwritten signature]
UPPI

[Handwritten signature]
ASPPI

APPC

CONFAPPI

SUNIA

[Handwritten signature]

SICET

UNIAT

U.I.

CONIA



ASSESSORE AI SERVIZI SOCIALI, SANITA',
e MINDRE GIOVANI, PRESSIONI MATRICO
DELLE FAMIGLIE, CASA
(Dr. Damiano Pignatelli)
[Handwritten signature]

Peschiera Borromeo 29 Ottobre 1999

29 OTT. 1999

[Handwritten vertical text]



ALLEGATO ALLA DELIBERA

C. C. / G. C. N° 204

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DEL 10 NOV 1999
 ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431

Il/La Sig./Soc. _____ di seguito denominato/a
 locatore, nato a _____ () il _____ e residente a/sede legale in
 _____ (), Via _____ n.
 civico _____ - C.F. _____ P. IVA _____
 (assistito/a da _____ in persona di _____)

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig./ra _____ di seguito
 denominato/a conduttore, nato a _____ () il _____ e residente in
 _____ (), Via _____ n. civico _____
 C.F. _____ identificato/a mediante⁽¹⁾ _____
 (assistito/a da _____ in persona di _____)

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

superficie (DPR 138/98) mq. _____ - non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI

proprietà: _____; spese generali: _____; ascensore: _____; riscaldamento: _____; acqua: _____; altre: _____

Comunicazione ex art. 8, 3° comma, d.l. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla l. 8 agosto 1992, n. 359)

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: _____
 Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti: _____
 _____ - Certificato di
 collaudo e certificazione energetica: _____

LA LOCAZIONE SARÀ REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI:

1) **DURATA DEL CONTRATTO** - Il contratto è stipulato per la durata di anni _____⁽²⁾ dal _____ al
 _____ e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia
 necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte
 del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge 431/98,
 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale
 ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto
 comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.
 In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.
 Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di
 dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il
 conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetto o, in
 alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

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

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

Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

4) **DIVIETO DI SUBLOCAZIONE** - Il conduttore potrà/non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto

5) **CANONE DI LOCAZIONE** - Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale per la città di Milano definito e depositato in data 5 luglio 1999 presso il Comune di Milano è convenuto in lire _____/euro _____, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero _____ in n. _____ rate eguali anticipate di lire _____ ciascuna, scadenti il _____.

Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei criteri e parametri: (Zona urbana omogenea:⁽³⁾ _____; Sub-fascia:⁽⁴⁾ _____) secondo quanto stabilito ai punti 4.1.a); 4.1.b); 4.1.c) e 4.1.d) dell'Accordo locale sopra citato.

Il canone sarà/non sarà aggiornato ogni anno, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.

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

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

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

ovvero come da allegato Verbale di Consegna.

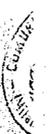
9) **MODIFICHE, INNOVAZIONI E MIGLIORIE** - Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

10) **ESONERO DI RESPONSABILITA'** - Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

11) **DEPOSITO CAUZIONALE** - A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di lire _____/euro _____ pari a _____ mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ALTRE FORME DI GARANZIA: _____

15-1-82
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]



12) **ONERI ACCESSORI** - Sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del novanta per cento. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali. In una col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

13) **DIRITTO DI VOTO NELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE** - Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulla delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condòmini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

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

15) **VENDITA DELL'IMMOBILE** - Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità:

DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI VENDITA - Il locatore concede/o non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

17) **DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI NUOVA LOCAZIONE** - Il locatore concede/o non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

18) **SPESE DI REGISTRAZIONE** - Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

19) **DOMICILIO DEL CONDUTTORE** - 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.

20) **MODIFICHE AL CONTRATTO** - Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

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

22) **RINVIO A NORME VIGENTI** - Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio al D.M. 5 marzo 1999 di cui all'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, all'Accordo locale sopra citato, alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 n. 392, della legge 9/12/1998 n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

23) **CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE** - Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo locale, anche a riguardo del canone di locazione, una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo, sulla base delle designazioni rispettivamente del locatore e del conduttore, - 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. In caso di variazioni in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale, composta nei modi sopra indicati, la quale

determinerà nel termine perentorio di novanta giorni il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione.

24) La conclusione del presente contratto - fatto salvo l'esercizio del diritto di prelazione ove concesso, ovvero a termini dell'art. 3, comma 1, legge 431/98 - non comporta di per sé il trasferimento al locatario, con o senza corrispettivo, di quanto locato (art. 121, comma 4, lett. f) d. lgs. 1 settembre 1993 n. 385).

25) ALTRE PATTUZIONI: _____

Letto, approvato e sottoscritto

_____, li _____
Il locatore

Il conduttore

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 3), 4), 6), 10), 11), 12), 13), 14), 16), 21), 22) 23) e 25).

Il locatore

Il conduttore

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

p. l'Associazione della proprietà edilizia

p. l'Associazione sindacale dei conduttori

NOTE

- (1) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'Autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'Autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n. 286/1998.
- (2) La durata minima è di anni tre.
- (3) Indicare il numero della zona urbana omogenea in cui è situato l'immobile secondo il punto 4.1.a) dell'Accordo Locale
- (4) Indicare il numero della sub-fascia in cui è situato l'immobile secondo il punto 4.1.b) dell'Accordo Locale

ALLEGATO ALLA DELIBERA

C.2./G.C. N° 204

DEL 10 NOV. 1999

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO TRANSITORIO

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

Il/La Sig./Soc. _____ di seguito denominato/a
locatore, nato a _____ () il _____ e residente a/sede legale in
_____, Via _____ n. civico ____ -
C.F. _____ P. IVA _____ - (assistito/a da
_____ in persona di _____)

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig./ra _____ di seguito
denominato/a conduttore, nato a _____ () il _____ e residente in
_____, Via _____ n. civico ____ -
C.F. _____ identificato/a mediante ⁽¹⁾ _____
(assistito/a da _____ in persona di _____)

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

superficie (DPR 138/98) mq. _____ - non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI

proprietà: _____; spese generali: _____; ascensore: _____; riscaldamento: _____; acqua: _____; altre: _____

Comunicazione ex art. 8, 3° comma, d.l. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla l. 8 agosto 1992, n. 359)

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: _____
Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti: _____ - Certificato di
collaudo e certificazione energetica: _____

LA LOCAZIONE SARÀ REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI:

1) DURATA DEL CONTRATTO - Il contratto è stipulato per la durata di mesi _____ ⁽²⁾ dal _____ al _____
allorché, fatto salvo quanto previsto dal punto 2), cesserà senza bisogno di disdetta alcuna, e il
locatore nel rispetto di quanto previsto dalla Convenzione Nazionale, firmata in Roma l'8 febbraio 1999, dall'articolo 2,
comma 2, del D. M. 5 marzo 1999 e dal punto 5.2 dell'Accordo Locale firmato e depositato il 5 luglio 1999 presso il Comune
di Milano, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto ⁽³⁾.

2) CONFERMA DELLA ESIGENZA DI NATURA TRANSITORIA DEL LOCATORE - Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi
dell'evento e della dichiarazione che ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



raccomandata A/R da inviarsi al conduttore nel termine di giorni prima della scadenza del contratto. In caso di mancato invio della lettera, ovvero il venire meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto si intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2 comma 1 della legge 431/98.

In ogni caso ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi espressamente dichiarati nel contratto il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2 comma 1 legge 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

3) **ESIGENZA DI NATURA TRANSITORIA DEL CONDUTTORE** - Ai sensi di quanto previsto dal punto 5.2 dell'Accordo Locale di cui al precedente art. 1, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore, espressamente, ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i mesi per il seguente motivo ⁽³⁾:

che documenta allegando al presente contratto _____

4) **RECESSO DEL CONDUTTORE** - Nel caso previsto dal precedente art. 2, il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno prima.

5) **DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE** - L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi:

Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

6) **DIVIETO DI SUBLOCAZIONE** - Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

7) **CANONE DI LOCAZIONE** - Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale per la città di Milano definito e depositato in data 5 luglio 1999 presso il Comune di Milano è convenuto in lire _____/euro _____, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero _____ in n. _____ rate eguali anticipate di lire _____ ciascuna, scadenti il _____.

Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei criteri e parametri: (Zona urbana omogenea:⁽⁴⁾; Sub-fascia:⁽⁵⁾;) secondo quanto stabilito ai punti 4.1.a); 4.1.b); 4.1.c) e 4.1.d) dell'Accordo locale sopra citato.

Il canone sarà/non sarà aggiornato ogni anno, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.

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

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

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



Handwritten signatures and notes on the right margin, including a large signature and the number '2' at the bottom.

ovvero come da allegato Verbale di Consegna.

11) **MODIFICHE, INNOVAZIONI E MIGLIORIE** - Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

12) **ESONERO DI RESPONSABILITA'** - Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

13) **DEPOSITO CAUZIONALE** - A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di lire _____/euro _____ pari a _____ mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.
Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ALTRE FORME DI GARANZIA: _____

14) **ONERI ACCESSORI** - Sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del novanta per cento. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali.
In una col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

15) **DIRITTO DI VOTO NELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE** - Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulla delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quando 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.

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

17) **VENDITA DELL'IMMOBILE** - Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità:

18) **DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI VENDITA** - Il locatore concede/o non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

19) **SPESE DI REGISTRAZIONE** - Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

20) **DOMICILIO DEL CONDUTTORE** - 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.

21) MODIFICHE AL CONTRATTO - Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

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

23) RINVIO A NORME VIGENTI - Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio al D.M. 5 marzo 1999 di cui all'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, all'Accordo locale sopra citato, alle disposizioni del codice civile, della legge 2777/1978 n. 392, della legge 9/12/1998 n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

24) CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE - Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo locale, anche a riguardo del canone di locazione, la Commissione di Conciliazione Stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo, sulla base delle designazioni rispettivamente del locatore e del conduttore, - 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. L'attività della Commissione di Conciliazione Stragiudiziale è disciplinata dal regolamento previsto al punto 8 dell'Accordo locale.

25) La conclusione del presente contratto - fatto salvo l'esercizio del diritto di prelazione ove concesso, ovvero a termini dell'art. 3, comma 1, legge 431/98 - non comporta di per sé il trasferimento al locatario, con o senza corrispettivo, di quanto locato (art. 121, comma 4, lett. f) d. lgs. 1 settembre 1993 n. 385).

26) ALTRE PATTUZIONI: _____

Letto, approvato e sottoscritto

_____, li _____
Il locatore

Il conduttore

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 5), 6), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 15), 16), 20), 21), 22), 24) e 26).

Il locatore

Il conduttore

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

p. l'Associazione della proprietà edilizia

p. l'Associazione sindacale dei conduttori

NOTE

- (1) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'Autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'Autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n. 286/1998.
- (2) La durata minima è di mesi 1 e quella massima di mesi 18
- (3) Esigenze di natura transitoria del locatore e del conduttore ammesse sono solo quelle previste alla lett. a) e b) del punto 5.2 dell'Accordo locale
- (4) Indicare il numero della zona urbana omogenea in cui è situato l'immobile secondo il punto 4.1.a) dell'Accordo Locale
- (5) Indicare il numero della sub-fascia in cui è situato l'immobile secondo il punto 4.1.b) dell'Accordo Locale

[Handwritten signatures and notes on the right margin]

ALLEGATO ALLA DELIBERA

/G.C. N° 204

10 NOV. 1999

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
TRANSITORIO PER STUDENTI UNIVERSITARI**

ai sensi dell'art. 5, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431

Il/La Sig./Soc. _____ di seguito denominato/a locatore, nato
a _____ (____) il _____ e residente a/sede legale in _____ (____),
Via _____ n. civico ____ - C.F. _____
P. IVA _____ - (assistito/a da _____
in persona di _____)

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig./ra, ovvero, se la locazione riguarda più conduttori, ai Sig./ri _____

di seguito denominat.../i conduttore/i, identificat.../i, rispettivamente, mediante ⁽¹⁾ _____

(assistit.../i da _____

in persona di _____)

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Via _____

n. civico ____, piano ____, scala ____, int. ____, composto di n. __ locali, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti
elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.: indicare quali)

superficie (DPR 138/98) mq. _____ - non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI

proprietà: _____; spese generali: _____; ascensore: _____; riscaldamento: _____; acqua: _____; altre: _____

Comunicazione ex art. 8, 3° comma, d.l. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla l. 8 agosto 1992, n. 359)

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: _____

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti: _____

_____ - Certificato di collaudo e certificazione energetica: _____

LA LOCAZIONE SARÀ REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI:

1) DURATA DEL CONTRATTO - Il contratto è stipulato per la durata di mesi _____ ⁽²⁾ dal _____ al _____

2) RINNOVO TACITO - Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per un uguale periodo se nessuna delle parti comunica all'altra, almeno tre mesi prima della data di scadenza, con lettera raccomandata, che non intende rinnovarlo.

3) ESIGENZA TRANSITORIA DEL CONDUTTORE - Ai sensi di quanto previsto dal punto 6.2 dell'Accordo Locale, firmato e depositato il 5 luglio 1999 presso il Comune di Milano, e dell'art. 5, comma 3, della legge 431/98, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore/i espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i _____ ⁽²⁾ frequentando il corso di studi di:

[Handwritten signatures and notes on the right margin]

_____ presso l'Università di _____

4) **RECESSO DEL CONDUTTORE** - Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno due mesi prima. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari e 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. Indipendentemente dai gravi motivi, è concesso al conduttore/i di recedere dal contratto, dandone preavviso al locatore, quando si verifichi prima della scadenza contrattuale l'interruzione degli studi.

5) **SUBENTRO** - In caso di recesso da parte di uno o più conduttori firmatari, in presenza di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammesso il subentro di altra persona nel rapporto di locazione. Il subentro dovrà essere comunicato per iscritto dal/i conduttore/i iniziali e dal conduttore subentrante, al locatore, che dovrà darne approvazione scritta.

6) **RISOLUZIONE DEL CONTRATTO** - In caso di cessazione dell'iscrizione universitaria il contratto di locazione si risolverà, previa comunicazione scritta del locatore, a mezzo di lettera raccomandata, con termine di preavviso per il rilascio di almeno tre mesi.

7) **DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE** - L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore/i

8) **DIVIETO DI SUBLOCAZIONE** - Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

9) **CANONE DI LOCAZIONE** - Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale per la città di Milano definito e depositato in data luglio 1999 presso il Comune di Milano è convenuto in lire _____/euro _____, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero _____ in n. _____ rate eguali anticipate di lire _____ ciascuna, scadenti il _____.

Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei criteri e parametri: (Zona urbana omogenea:⁽³⁾; Sub-fascia:⁽⁴⁾) secondo quanto stabilito ai punti 4.1.a); 4.1.b); 4.1.c) e 4.1.d) dell'Accordo locale sopra citato.

Il canone sarà/non sarà aggiornato ogni anno, a richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.

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

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

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

ovvero come da allegato Verbale di Consegna.

13) **MODIFICHE, INNOVAZIONI E MIGLIORIE** - Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

14) **ESONERO DI RESPONSABILITA'** - Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

[Handwritten signatures and initials on the right margin]

15) **DEPOSITO CAUZIONALE** - A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di lire _____/euro _____ pari a _____ mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ALTRE FORME DI GARANZIA: _____

16) **ONERI ACCESSORI** - Sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del novanta per cento. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali. In una col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

17) **DIRITTO DI VOTO NELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE** - Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulla delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

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



VENDITA DELL'IMMOBILE - Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità:

20) **SPESE DI REGISTRAZIONE** - Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

21) **DOMICILIO DEL CONDUTTORE** - 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.

22) **MODIFICHE AL CONTRATTO** - Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

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

24) **RINVIO A NORME VIGENTI** - Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio al D.M. 5 marzo 1999 di cui all'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, all'Accordo locale sopra citato, alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 n. 392, della legge 9/12/1998 n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

25) **CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE** - Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo locale, anche a riguardo del canone di locazione, una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo, sulla base delle designazioni rispettivamente del locatore e del conduttore, - 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. In caso di variazioni in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale, composta nei modi sopra indicati, la quale

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature and the number '3'.

determinerà nel termine perentorio di novanta giorni il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione.

26) ALTRE PATTUZIONI:

Multiple horizontal lines for additional terms or conditions.

Letto, approvato e sottoscritto

_____, li _____

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 12), 13), 14), 15), 18), 19), 21), 22), 23), 25) e 26).

Il locatore

Il conduttore



SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

p. l'Associazione della proprietà edilizia

p. l'Associazione sindacale dei conduttori

Vertical handwritten notes and signatures on the right margin.

NOTE

- (1) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'Autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'Autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n. 286/1998.
(2) La durata minima è di mesi 1 e quella massima di mesi 36
(3) Indicare il numero della zona urbana omogenea in cui è situato l'immobile secondo il punto 4.1.a) dell'Accordo Locale
(4) Indicare il numero della sub-fascia in cui è situato l'immobile secondo il punto 4.1.b) dell'Accordo Locale



Comune di Peschiera Borromeo

Provincia di Milano

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

FRANCESCO TABACCHI

Francesco Tabacchi

IL SEGRETARIO GENERALE

AVV. MUNIZIO FABIANO

Munizio Fabiano

Del presente atto deliberativo viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi con contestuale comunicazione ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 45 della legge 8.6.1990 n. 142

Dalla Residenza Municipale, addì 22 NOV. 1999

IL SEGRETARIO GENERALE

- 2 DIC. 1999

1) Il presente atto e' divenuto esecutivo in data _____ ai sensi dell'art. 47 II comma della Legge 142/90

2) Il presente atto inviato al C.R.C. ai sensi dell'art. 45, I e II comma L. 8.6.90 n.142, e' divenuto esecutivo in

data _____

- 9 DIC. 1999

Addì _____

CONSEGNATA Copia



IL SEGRETARIO GENERALE
DIRETTORE GENERALE
(Avv. Munizio Fabiano)

Messo Comunale

22 NOV. 1999

Off. ~~Reg.~~ / Tributi

10 DIC. 1999

Urbanistica

Lavori Pubblici

Servizi Sociali

Ecologia

Servizi Scolastici

22 NOV. 1999

Ufficio Personale

Ufficio Trasporti

Ufficio Economato

Settore Cultura

Sindacato

GC 204 del 10.11.99