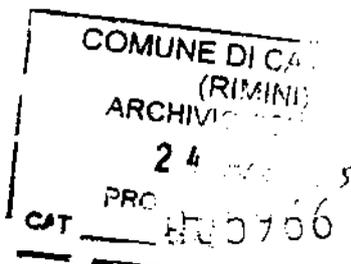


ACCORDO TERRITORIALE

PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI CATTOLICA

in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del Decreto 30 dicembre 2002 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.



Fra le seguenti Organizzazioni della Proprietà Edilizia:

CONFEDILIZIA - A.P.E., Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Rimini, in persona del suo Presidente Avv. Nelson Fabbri, con sede in Rimini, Corso d'Augusto n. 100;

U.P.P.I., Unione Piccoli Proprietari Immobiliari della Provincia di Rimini, in persona del suo Presidente Sig. Ermanno Botto, con sede in Rimini, Via XX Settembre n. 88,

A.S.P.P.I., Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari della Provincia di Rimini, in persona della sua Presidente Sig.ra Maria De Simone, con sede in Rimini, Via Clementini n. 2/a;

UNION CASA, Sede Provinciale di Rimini, in persona della legale rappresentante Avv. Cinzia Pesaresi, con sede in Rimini, Via Flaminia n. 80, da una parte,

e le seguenti Organizzazioni dei conduttori:

S.U.N.I.A., Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari, Federazione Provinciale di Rimini, in persona del Segretario Generale della Federazione Sig.ra Jaqueline Cartagena, con sede in Rimini, Via G. Tonini n. 25;

S.I.C.E.T., Sindacato Inquilini Casa e Territorio della Provincia di Rimini, in persona del Segretario Generale Aggiunto Rag. Ezio Cesare Ceccarini, con sede in Rimini, Via Caduti di Marzabotto n. 30; dall'altra parte,

0541/741107 P. Fabbri

si conviene e si stipula quanto segue:

1) CONTRATTI AGEVOLATI (art. 2, comma 3, Legge n. 431/1998 e art. 1 D.M. 30/12/2002).

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti di locazione in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Cattolica.

Il Territorio del Comune di Cattolica, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, c. 2, del D.M. 30/12/2002, viene suddiviso in due "zone omogenee", come individuate dall'allegata "Tabella descrittiva", con unita planimetria del Territorio del Comune di Cattolica (Allegato "A").

Si precisa che la descrizione di cui alla citata "Tabella" ha carattere sommario, onde, per una precisa determinazione, dovrà farsi esclusivo riferimento alla menzionata planimetria ed alle delimitazioni ivi indicate. Gli edifici prospicienti (in tutto o in parte) le strade di confine fra una "zona omogenea" e l'altra assumono i valori (del canone) assegnati alla zona più vicina al centro storico e comunque i valori più elevati fra le due zone confinanti.

Per ciascuna delle anzidette zone omogenee sono state determinate due "fasce di oscillazione" del canone, sulla base di alcuni elementi oggettivi, come descritti nell'Allegato "C", e, all'interno di ciascuna fascia di oscillazione, si è stabilito un valore minimo ed un valore massimo del canone mensile, espresso in Euro, il tutto come da Tabella-Allegato "B" di questo atto.

I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di ciascuna zona dovranno intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura della variazione dell'indice ISTAT.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità già previste dall'art. 13, comma 1 lettere a), b), c), d), e), comma 2, comma 3, comma 4, della legge 13 luglio 1978 n. 392, con una tolleranza del 5% in più o in meno.

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato "B" e sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, accertata dall'ISTAT.

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'Allegato "B" subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 3 per cento per i contratti di durata di quattro anni, del 6 per cento per i contratti di durata di cinque anni e del 9 per cento per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), Legge n. 431/1998, e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'Allegato "B" subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 20 per cento, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

Si precisa che per "alloggi compiutamente arredati" si intendono gli alloggi dotati di mobilio per qualità e quantità sufficiente ai bisogni del conduttore (esclusa però la biancheria).

2) CONTRATTI TRANSITORI

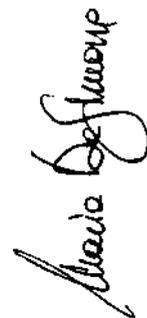
(art. 5, comma 1, Legge n. 431/1998, e art. 2, D.M. 30/12/2002)

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Cattolica.

Ai fini dell'art. 2, c. 2, D.M. 30/12/2002, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione del Comune di Cattolica (Allegato B), incrementati del 10%, considerata l'importanza strategica del Comune di Cattolica con particolare riferimento al settore turistico e congressuale.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), Legge n. 431/1998 e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 20 per cento a valere per l'intera durata contrattuale. Si precisa che per "alloggi compiutamente arredati" si intendono gli alloggi dotati di mobilio per qualità e quantità sufficiente ai bisogni del conduttore (esclusa però la biancheria).

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata nello stesso modo che per i contratti agevolati.



Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori.

Fattispecie di esigenze dei proprietari.

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

trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

matrimonio dei figli;

rientro dall'estero;

destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;

destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;

2) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori.

1) Quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:
contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;

previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;

trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;

necessità di cure o assistenza a familiari in Comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;

acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;

ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;

campagna elettorale;

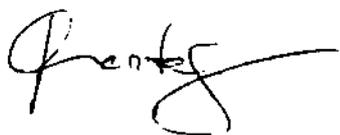
2) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

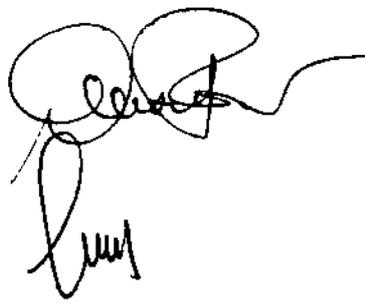
* * * * *

Il presente Accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune di Cattolica a cura della CONFEDILIZIA - A.P.E., Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Rimini.

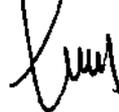
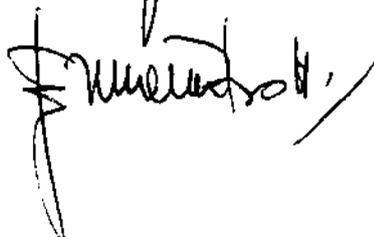
Letto, confermato e sottoscritto in data 18 maggio 2005
dalle Organizzazioni stipulanti indicate in epigrafe.



Velena Fubli



Luca Fumone



ALLEGATO "A"

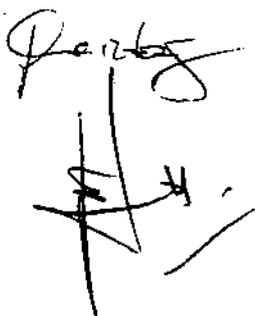
TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DELLE "ZONE OMOGENEE" del territorio del Comune di Cattolica.

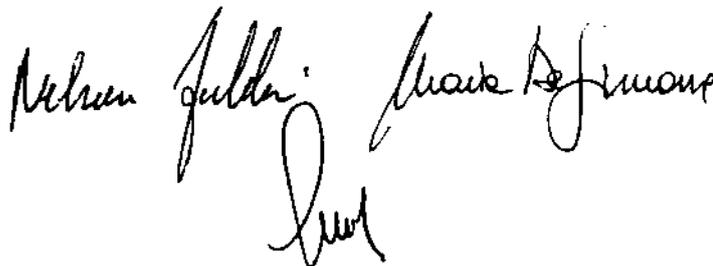
ZONA n. 1:

Fa parte di tale zona il territorio compreso (partendo da Nord e proseguendo verso Sud) fra il confine col Comune di Misano A. (partendo dal mare e lungo il fiume Conca), la Via Emilia-Romagna fino all'incrocio con Via S. Allende, tratto di questa via fino a Via Malatesta, Via Malatesta fino all'incrocio con Via Isotta, Via Isotta fino all'incrocio con Via Francesca da Rimini, Via Francesca da Rimini, Via Sabin, Via Pantano, Via Irma Bandiera, Via Da Verrazzano con prosecuzione lungo il Tavollo (e Porto Canale) fino alla Darsena e, di qui, lungo tutta la spiaggia (Demanio marittimo) fino nuovamente al confine con Misano A..

ZONA n. 2:

Comprende tutto il restante territorio del Comune di Cattolica.

Parto


Nelson Galdini




CATTOLICA ZONA I

Canone mensile per mq. di superficie

APPARTAMENTI FINO A MQ. 30,00			
FASCIA MINIMA		FASCIA MASSIMA	
MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO
€ 4,00 al mq.	€ 7,20 al mq.	€ 4,40 al mq.	€ 7,60 al mq.

APPARTAMENTI DA MQ. 30,01 A MQ. 50,00			
FASCIA MINIMA		FASCIA MASSIMA	
MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO
€ 120,00 per i primi 30,00 mq. ed € 3,70 al mq. per ogni ulteriore mq.	€ 216,00 per i primi 30,00 mq. ed € 6,70 al mq. per ogni ulteriore mq.	€ 132,00 per i primi 30,00 mq. ed € 3,90 al mq. per ogni ulteriore mq.	€ 228,00 per i primi 30,00 mq. ed € 7,00 al mq. per ogni ulteriore mq.

APPARTAMENTI DA MQ. 50,01 A MQ a mq. 75,00			
FASCIA MINIMA		FASCIA MASSIMA	
MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO
€ 194,00 per i primi 50,00 mq. ed € 1,84 al mq. per ogni ulteriore mq.	€ 350,00 per i primi 50,00 mq. ed € 3,70 al mq. per ogni ulteriore mq.	€ 210,00 per i primi 50,00 mq. ed € 1,80 al mq. per ogni ulteriore mq.	€ 368,00 per i primi 50,00 mq. ed € 3,88 al mq. per ogni ulteriore mq.

APPARTAMENTI OLTRE MQ. 75,00			
FASCIA MINIMA		FASCIA MASSIMA	
MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO
€ 3,20 al mq.	€ 5,90 al mq.	€ 3,40 al mq.	€ 6,20 al mq.

[Handwritten signature]

Nelson Felber

Mauro Brusaporci

[Handwritten signature]

CATTOLICA ZONA 2

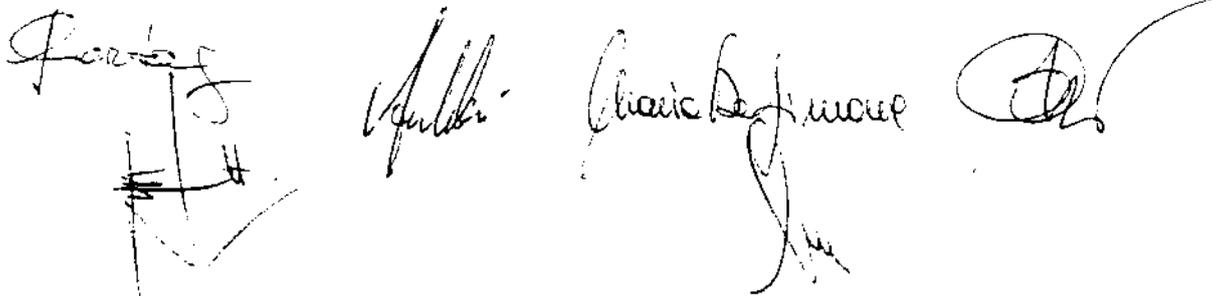
Canone mensile per mq. di superficie

APPARTAMENTI FINO A MQ. 30,00			
FASCIA MINIMA		FASCIA MASSIMA	
MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO
€ 3,20 al mq.	€ 6,10 al mq.	€ 3,90 al mq.	€ 7,00 al mq.

APPARTAMENTI DA MQ. 30,01 A MQ. 50,00			
FASCIA MINIMA		FASCIA MASSIMA	
MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO
€ 96,00 per i primi 30,00 mq. ed € 3,00 al mq. per ogni ulteriore mq.	€ 183,00 per i primi 30,00 mq. ed € 5,70 al mq. per ogni ulteriore mq.	€ 117,00 per i primi 30,00 mq. ed € 3,50 al mq. per ogni ulteriore mq.	€ 210,00 per i primi 30,00 mq. ed € 6,20 al mq. per ogni ulteriore mq.

APPARTAMENTI DA MQ. 50,01 A MQ a mq. 75,00			
FASCIA MINIMA		FASCIA MASSIMA	
MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO
€ 156,00 per i primi 50,00 mq. ed € 1,56 al mq. per ogni ulteriore mq.	€ 297,00 per i primi 50,00 mq. ed € 3,12 al mq. per ogni ulteriore mq.	€ 187,00 per i primi 50,00 mq. ed € 1,52 al mq. per ogni ulteriore mq.	€ 334,00 per i primi 50,00 mq. ed € 2,84 al mq. per ogni ulteriore mq.

APPARTAMENTI OLTRE MQ. 75,00			
FASCIA MINIMA		FASCIA MASSIMA	
MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO
€ 2,60 al mq.	€ 5,00 al mq.	€ 3,00 al mq.	€ 5,40 al mq.



ALLEGATO "C"

Per ogni singola "Zona omogenea", per determinare l'appartenenza di un alloggio alla "Fascia di oscillazione minima" od alla "Fascia di oscillazione massima", occorre tener conto dei seguenti elementi obiettivi, usufruibili dal conduttore:

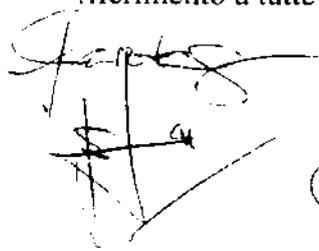
- 1) autorimessa o posto auto coperto;
- 2) posto auto scoperto, o ulteriore autorimessa o posto auto coperto;
- 3) area verde custodita e/o cortile comune, di almeno mq. 30 complessivi usufruibili;
- 4) cantina o soffitta o ripostiglio;
- 5) terrazzo o balcone;
- 6) ubicazione dell'alloggio al piano terra, primo piano, secondo piano, oppure ascensore (per i piani superiori al 3° piano fuori terra);
- 7) impianto di riscaldamento (centrale o autonomo) e/o di condizionamento dell'aria;
- 8) appartamento sito in immobile con non più di otto appartamenti;
- 9) doppi servizi.

L'alloggio apparterrà alla fascia di oscillazione massima quando sono presenti almeno 5 (cinque) dei suddetti elementi; altrimenti apparterrà alla fascia di oscillazione minima.

Si precisa che il "ripostiglio" potrà essere, indifferentemente, all'interno o all'esterno dell'appartamento. Per l'esistenza dei "doppi servizi" è sufficiente un bagno (dotato di vasca e/o doccia) e un servizio con w.c. e lavabo.

Per gli alloggi privi di qualsiasi tipo di riscaldamento, o privi di acqua calda nel bagno, o con bagno privo di doccia o di vasca, o privi di ascensore a partire dal 4° piano fuori terra, il canone massimo della fascia di oscillazione massima (per ciascuna "zona omogenea") verrà decurtato dal 10% al 20% (e cioè fino ad un massimo del 20% e non meno del 10%, qualunque sia il numero delle suddette ipotesi dequalificanti) e non si terrà conto degli altri elementi di cui sopra (determinanti l'appartenenza alla fascia minima o alla fascia massima di oscillazione), fermi restando i canoni "minimi" di ciascuna

fascia di oscillazione come indicati nell'Allegato "B". E ciò, ripetesi, con riferimento a tutte le predette "zone omogenee".

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Stefano".

Melrose Park

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Melrose Park".

Luca De Simone

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Luca De Simone".

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Il/La/I/ Sig. /Soc. (1).....

di seguito denominato/a/i "locatore",

(assistito/a/i da (2)..... in persona di.....)

CONCEDE / CONCEDONO IN LOCAZIONE

al/alla/ai/ Sig. (1).....

di seguito denominato/a/i/ "conduttore",

assistito/a/i/ da (2)..... in persona di.....)

che accetta, per sè e suoi aventi causa, l'unità immobiliare (appartamento)

posta in, Via n....., piano scala....., int.....,

composta di: n..... vani, oltre a cucina e servizi, per complessivi

mq....., e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (balconi

e/o terrazze, ripostiglio, cantina, autorimessa o posto-macchina scoperto, ecc.:

indicare quali) (3), e pertanto, in base a quanto stabilito nell'Accordo territoria-

le concluso ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n.431/1998, fra le Orga-

nizzazioni Sindacali della Proprietà e degli Inquilini, depositato in data 27.11.1999

presso il Comune di Cattolica, la superficie convenzionale complessiva dell'an-

zidetta unità immobiliare (e relativi accessori) è di mq, come

entrambe le parti concordano.

L'appartamento in oggetto è / non è ammobiliato, come da separato elenco

sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà, riscaldamento

acqua, altre

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma, D.L. 11 luglio 1999, 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 è regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni (4), dal al e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3, della legge n. 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 riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

2) Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

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

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

Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte

l'immobile locato nè potrà cedere ad altri il presente contratto, a meno che non vi sia il preventivo consenso scritto del locatore; l'inadempimento del conduttore comporterà l'immediata risoluzione di diritto del contratto.

4) Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito nel sopra citato "Accordo territoriale" (depositato presso il Comune di Cattolica il), è convenuto in Lire it., che il conduttore si obbliga (ovvero: i conduttori in solido si obbligano) a versare al locatore nel suo domicilio (ovvero mediante bonifico bancario.....ovvero.....) in n. rate uguali e anticipate di L. ciascuna, scadenti il Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri, secondo quanto previsto nell'Accordo territoriale di cui sopra (v. pagg. 2-3 dell'Accordo ed i relativi Allegati "A"- "B"- "C"): ubicazione dell'immobile in Zona n., con presenza di n. su elementi obiettivi di cui all'Allegato "C" (considerate anche le precisazioni di cui allo stesso Allegato) e precisamente: (indicare i detti elementi, ad es. autorimessa, terrazzo, cantina, cortile, ecc.); e pertanto, il canone dell'appartamento in oggetto rientra nella "fascia di oscillazione" (indicare: minima o massima) della Zona n....., onde, considerata ogni caratteristica dell'immobile (indicare eventualmente quali, ad es. lo stato di manutenzione, la sua particolare ubicazione ecc.), (5) lo stesso canone è stato concordemente determinato in L..... mensili per mq. utile di superficie (e, per gli appartamenti ammobiliati, si aggiunga: con un aumento di L., pari al%, essendo l'appartamento ammobiliato, onde si ha un complessivo canone di L..... per mq utile di superficie), e dunque, considerata l'anzidetta superficie convenzionale di mq, si ha un complessivo canone mensile di L..... ed annuo di L. Dall'inizio del secondo anno di locazione, il suddetto canone verrà aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nel-

l'anno precedente. Tale aggiornamento sarà automatico, senza bisogno di alcuna preventiva richiesta del locatore.

5) 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.

6) 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.

7) 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 custode della medesima; il conduttore s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. S'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 compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile ed ai sensi dell'art. 1590 C.C., di quanto segue:
.....ovvero come da allegato verbale di consegna.

8) 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.

9) 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.

10) 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 L..... 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 FORMA DI GARANZIA

.....
11) Per gli oneri accessori le parti faranno / non faranno applicazione della "Tabella oneri accessori" allegata all'Accordo territoriale di cui sopra (Allegato "E").

In ogni caso 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 a 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 risultane dal

consuntivo dell'anno precedente.

12) 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, sulle 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.

13) Il conduttore, in caso di installazione sullo stabile di antenna 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.

14) 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:

15) Il locatore concede / non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli articoli 38 e 39 Legge 27 luglio 1978, n.392.

16) Il locatore concede / 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.

17) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore / il conduttore provvederà alla registrazione del contratto, dandone

avviso al conduttore / al locatore. 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 alla stipula del presente contratto.

18) 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.

19) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

20) 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).

21) Per quanto non previsto dal presente atto, le parti rinviano al precitato D.M. 5.3.1999 ed al summenzionato "Accordo territoriale" nonché alle norme del Codice Civile, alle altre norme vigenti in materia ed agli usi locali.

22) Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale sopra citato, anche con riguardo al canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra le rispettive Organizzazioni firmatarie dell'Accordo anzidetto - sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo - che svolgerà eventualmente le funzioni di Presidente -, sulla base della scelta operata dai due componenti già designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. Il ricorso alla detta Commissione stragiudiziale non è però condizione per l'azione diretta dinanzi all'Autorità giudiziaria.

In caso di variazione 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 stragiudiziale di conciliazione 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.

ALTRE PATTUZIONI

.....

.....

Letto, approvato e sottoscritto

Rimini, li

Il locatore

Il conduttore

Ai sensi dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1),2),3),4),5),6),8),9),11),13), 14), 22).

Il locatore

Il conduttore

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza:

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita Iva, nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza delle Organizzazioni di categoria è facoltativa.

(3) Per i balconi, terrazze, cantine, ripostigli, autorimesse, ecc. è opportuno indicare la superficie in mq, considerato quanto stabilito nel citato Accordo territoriale.

(4) La durata minima è di anni tre.

(5) Le indicazioni di cui alla parentesi che precede sono facoltative.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
DI NATURA TRANSITORIA**

(art. 5, comma 1, Legge n. 431/1998 e art. 2 D.M. 5.3.1999).

Il/La/L' Sig. /Soc. (1).....
di seguito denominato/a/i "locatore",
(assistito/a/i da (2)..... in persona di.....)

CONCEDE / CONCEDONO IN LOCAZIONE

al/alla/ai/ Sig. (1).....
di seguito denominato/a/i/ "conduttore",
(assistito/a/i/ da (2)..... in persona di.....)
che accetta, per sè e suoi aventi causa, l'unità immobiliare (appartamento)
posta in, Via n....., piano scala....., int.....,
composta di: n..... vani, oltre a cucina e servizi, per complessivi
mq....., e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (balconi
e/o terrazze, ripostiglio, cantina, autorimessa o posto-macchina scoperto, ecc.:
indicare quali) (3).

Il presente contratto viene concluso in base all'Accordo territoriale stipulato ai
sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431/1998, tra le Organizzazioni
Sindacali della Proprietà e degli Inquilini, depositato in data 27.11.1999
presso il Comune di CANTOLICA.....

L'appartamento in oggetto è / non è ammobiliato, come da separato elenco
sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà, riscaldamento,
acqua, altre

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma, D.L. 11 luglio 1999, 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 è regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di mesi (4), dal
al allorchè, fatto salvo quanto previsto dal punto 2), cesserà senza
bisogno di disdetta alcuna, concordando espressamente le parti che la presente
locazione ha natura transitoria.

Il locatore - secondo quanto previsto dall'art.2, commi 2 e 3 del Decreto del
Ministro dei lavori pubblici 5 marzo 1999 nonchè dal sopra citato "Accordo
territoriale" in tema di "contratti transitori ordinari" (pagg.4 e 5, dell'Accordo)
- dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

ovvero

il conduttore - secondo quanto previsto dal menzionato D.M. 5.3.1999 nonchè
dalla sopra citata parte del suddetto "Accordo territoriale"- dichiara la seguente
esigenza che giustifica la transitorietà del contratto.....

e che viene dallo stesso conduttore documentata allegando

2) Il locatore ha l'onere - secondo quanto previsto dall'art.2, comma 2 del
citato D.M. 5. marzo 1999 nonchè dal precitato "Accordo territoriale"- di
confermare il verificarsi dell'esigenza transitoria tramite lettera raccomandata
da inviarsi all'altra parte nel termine di giorni avanti la scadenza del
contratto. (5) Qualora il locatore non adempia al suo onere contrattuale senza
giustificato motivo oppure siano venute meno per sua volontà o colpa le cause
della transitorietà, il contratto viene ricondotto alla durata prevista dall'art.2,
comma 1, della legge 431/1998.

In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla
scadenza e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha ria-

quistato la detta disponibilità, agli usi espressamente dichiarati nel contratto, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'art.2, comma 1, legge 431/1998 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto. Nel caso di riconduzione del contratto alla durata prevista dall'art.2, comma 1, della legge 431/1998, il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima. (6)

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

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

Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte l'immobile locato nè potrà cedere ad altri il presente contratto, a meno che non vi sia il preventivo consenso scritto del locatore; l'inadempimento del conduttore comporterà l'immediata risoluzione di diritto del contratto.

4) Il canone mensile di locazione è convenuto in Lire it.

.....
che il conduttore si obbliga (ovvero: i conduttori in solido si obbligano) a versare al locatore nel suo domicilio (ovvero mediante bonifico bancarioovvero.....) anticipatamente all'inizio di ogni mese (ovvero in importi bimestrali, all'inizio di ogni bimestre, di L. ciascuno ovvero, al massimo, in importi trimestrali).

5) 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 (nonchè 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.

- 6) 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.
- 7) 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 custode della medesima; il conduttore s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. S'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 compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile ed ai sensi dell'art. 1590 C.C., di quanto segue:
.....ovvero come da allegato verbale di consegna.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) 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 L..... 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 FORMA DI GARANZIA

.....
11) Per gli oneri accessori le parti faranno / non faranno applicazione della "Tabella oneri accessori" allegata all'Accordo territoriale di cui sopra (Allegato

In ogni caso 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 nonchè dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonchè 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 a 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.

12) Si applica l'art.10 della Legge n. 392/1978 ("partecipazione del conduttore all'assemblea dei condomini") per tutte le ipotesi ivi previste.

13) Il conduttore, in caso di installazione sullo stabile di antenna 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.

14) 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:

15) Il locatore concede / non concede il diritto di prelazione al "conduttore" in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli articoli 38 e 39 Legge 27 luglio 1978, n.392.

16) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore / il conduttore provvederà alla registrazione del contratto, dandone avviso al conduttore / al locatore. 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 alla stipula del presente contratto.

17) 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.

18) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

19) 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).

20) Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno rinvio al precitato D.M. 5 marzo 1999 ed al sopra menzionato "Accordo territoriale" nonchè alle disposizioni del Codice Civile, alle altre norme vigenti in materia ed agli usi locali.

21) Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse insorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonchè in ordi-

ne all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale sopra citato, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra le rispettive Organizzazioni firmatarie dell'Accordo anzidetto - sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo - che svolgerà eventualmente le funzioni di Presidente -, sulla base della scelta operata dai due componenti già designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. Il ricorso alla detta Commissione stragiudiziale non è però condizione per l'azione diretta dinanzi all'Autorità giudiziaria.

ALTRE PATTUZIONI

.....

.....

Letto, approvato e sottoscritto

Rimini, li

Il locatore

Il conduttore

Ai sensi dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1),2),3),4),5),8),9),11),13), 14),17),21). .

Il locatore

Il conduttore

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza:

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita Iva, nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza delle Organizzazioni di categoria è facoltativa.

(3) Per i balconi, terrazze, cantine, ripostigli, autorimesse, ecc. è opportuno indicare la superficie in mq, considerato quanto stabilito nel citato Accordo territoriale.

(4) La durata minima della locazione è di mesi uno, la massima è di mesi diciotto.

(5) Per l'entità di detto "termine" vedi il citato Accordo territoriale a pag. 4.

(6) Gli ultimi tre periodi della clausola n. 2 sono da eliminare se il contratto è stipulato per esigenze transitorie del conduttore.

(7) Le indicazioni di cui alla parentesi che precede sono facoltative.