



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI



Associazione
Piccoli
Proprietari
Case



FEDERPROPRIETA'
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia



Sindacato
Nazionale
Unitario Inquilini
ed Assegnatari



Sindacato
Inquilini
Casa e
Territorio



UNIAT
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio

COMUNE DI PORTO TORRES
26 APR. 2016
Cat. Class. Fasc.
Prot. N. 10642

ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE AMMINISTRATIVO DI PORTO TORRES

In attuazione della Legge 9 Dicembre 1998, n.431
e del Decreto Ministro dei Lavori Pubblici 5 marzo 1999

Fra le seguenti organizzazioni della proprietà edilizia, rappresentate da:

CONFEDILIZIA
UPPI
APPC
FEDERPROPRIETA'

in persona del presidente provinciale Ing. Marcello Ciaravola
in persona del presidente provinciale Dott.ssa Elvira Sassu
in persona del segretario provinciale Sig. Mario Pintus
in persona del presidente provinciale Sig. Vittorio Sechi

e le organizzazioni sindacali dell'inquilinato, rappresentate da:

SUNIA
SICET
UNIAT

in persona del segretario provinciale Sig. Franco Lupinu
in persona del segretario provinciale Sig. Salvatore Cuguttu
in persona del Presidente Regionale Sig. Marco Foddai

si conviene e stipula quanto segue.

1) CONTRATTI AGEVOLATI (art.2, comma 3, L.431/'98 D.M. 30/12/2002)

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

Il territorio del Comune di PORTO TORRES, acquisite le informazioni concernenti la delimitazione in 4 microzone catastali, è suddiviso in tre "zone omogenee", così come definite e delimitate dagli allegati A) e B) che si allegano in copia, unitamente alle schede descrittive delle microzone definite dal Comune di PORTO TORRES.

Per ognuna delle tre zone omogenee come sopra individuate, sono definite le subfasce d'oscillazione dei canoni come da allegato B).

Le parti stipuleranno i contratti di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato C), recante altresì la possibilità d'aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione ISTAT.

Le parti che vorranno usufruire dei vantaggi fiscali dovranno stipulare i contratti così come previsti dal D.M.30.12.2002.

Al fine dell'applicazione dell'aliquota IMU ridotta in virtù del contratto concordato il proprietario deve presentare apposita dichiarazione IMU, il comune di Porto Torres terrà conto della certificazione (visto di conformità) rilasciata congiuntamente dall'associazione della proprietà e dell'inquilinato ai fini IMU o agevolazioni in graduatoria su contributi Comunali/Regionali canoni di locazione.

Il canone di locazione d'ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti all'interno della subfascia d'oscillazione di cui all'allegato **B**) e sulla base degli elementi oggettivi di cui all'allegato "F".

Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano l'allegata Tabella oneri accessori approvato da S.U.N.I.A SICET UNIAT e CONFEDILIZIA (allegato al presente accordo.(registrato il 30 aprile 2014) registrato al n° 84553.

La superficie convenzionale dell'unità immobiliare da utilizzare ai fini del calcolo sarà quella utile interna calcolando le superfici delle pertinenze secondo i criteri del dpr 138/98, con una tolleranza massima del 5 % che sarà definita contestualmente alla stesura del contratto ed inserita nel modulo di calcolo.

Le parti stabiliscono i seguenti parametri correttivi in relazione alla superficie convenzionale:

- a) per le unità con superficie superiore a mq 100 la metratura massima sarà ridotta del 10% con un limite minimo di 100 mq.
- b) per le unità con superficie superiore a mq 120 la metratura massima sarà ridotta del 15% con un limite minimo di 107 mq.
- c) per le unità con superficie superiore a mq 140 la metratura massima sarà ridotta del 20% con un limite minimo di 118 mq.
- d) per le unità con superficie superiore a mq. 50 la metratura massima sarà aumentata del 25 % con il limite massimo di 60 mq.
- e) per le unità con superficie superiore a mq. 61 la metratura massima sarà aumentata del 15 % con il limite massimo di 70 mq.

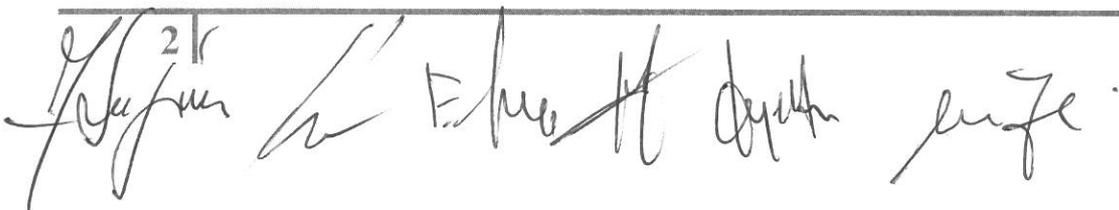
Per le metrature ce vanno da mq 71 a 100 le metrature non saranno incrementate.

Nel caso in cui l'immobile oggetto della locazione è dotato di mobilio il canone definito all'interno dei valori minimi e massimi della subfascia di appartenenza subirà un incremento da un minimo del 10 % ad un massimo del 20 % in relazione alla completezza del mobilio e alla presenza degli elettrodomestici funzionanti.

Per gli immobili di cui all'art.1, comma 2, lett.a), legge 431/98, le subfasce di oscillazione dei canoni di cui al Comune di PORTO TORRES o alle zone ove è ubicato l'immobile subirà nei valori minimo e massimo un aumento del 15 per cento, a valere per l'intera durata contrattuale.

2) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI (art.5, comma 1, L.431/98 e art.2 d.m.5.3.99)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del PORTO TORRES.



Ai fini dell'art.2, comma 4, D.M. 5.3.99, 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 subfasce di oscillazione dei contratti agevolati, per le zone del Comune di PORTO TORRES.

Nel caso in cui l'immobile oggetto della locazione è dotato di mobilio il canone definito all'interno dei valori minimi e massimi della subfascia di appartenenza subirà un incremento del 20%.

In relazione alla durata del contratto le parti dovranno stabilire quanto in appresso:

- a) un decremento del 10% del canone se la locazione ha una durata contrattuale fino a sei mesi;
- b) un decremento del 5% del canone se la locazione ha una durata da 6 a 12 mesi.

Per i contratti in epigrafe - per i quali le organizzazioni stipulanti concordano l'applicazione della medesima Tabella degli oneri accessori - All. D - 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 proprio o dei figli o dei genitori per i 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 necessità di abitare l'immobile per motivi di:

- trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro
- separazione o divorzio
- assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica
- acquisto abitazione in cooperativa o presso privati

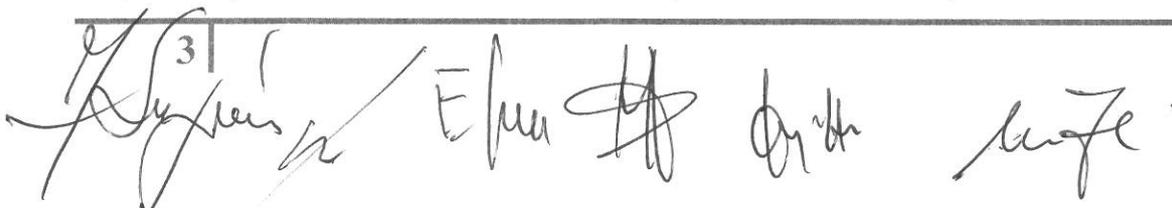
2) Quando il conduttore ha un'esigenza transitoria collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto

Si specifica che 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. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (allegato E).

-----oOOOoOOOoOOO-----

I contratti tipo di cui ai paragrafi 1) - 2) del presente accordo prevederanno la seguente clausola:

"Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale sottoscritto, anche a riguardo del canone, 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 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

31


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".

La commissione avrà sede presso il Comune di PORTO TORRES.

Il presente Accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di Convenzione nazionale sostitutiva di quella sottoscritta l'8 febbraio 1999 e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune di PORTO TORRES deliberi aliquote ICI specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente Accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art.8 della legge 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione.

OSSERVATORIO TERRITORIALE

L'Osservatorio territoriale, al quale faranno riferimento le commissioni previste dal presente Accordo, dovrà avere compiti di studio e monitoraggio delle problematiche abitative sia pubbliche sia private, in particolare sulle seguenti materie:

- mercato e costo delle locazioni, anche in confronto con altre città
- tendenze e prospettive d'investimento per settori: piccola e media proprietà, Enti, Assicurazioni, grandi imprese
- tendenze delle tipologie costruttive
- evoluzione del mercato delle locazioni con particolare riguardo alla condizione giovanile, agli immigrati, alle giovani coppie, agli anziani
- contratti di locazione e provvedimenti esecutivi di rilascio
- processi di vendita e dismissione del patrimonio

La composizione e le modalità di costituzione dell'Osservatorio saranno definite entro trenta giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo territoriale.

All'interno dell'osservatorio si costituirà la "Borsa delle locazioni", organismo composto dagli enti designati dalle associazioni firmatarie del presente accordo.

DIRITTI SINDACALI E DI RAPPRESENTANZA

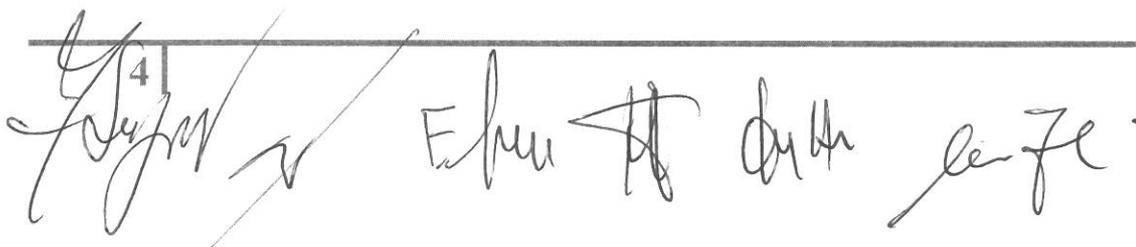
1) Le parti riconoscono la necessità di definire forme democratiche di rappresentanza sindacale. Fino alla loro costituzione le competenze sono esercitate dalle organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale.

2) La disciplina relativa alle rappresentanze sindacali sarà definita con apposito accordo.

DELEGA CONTRIBUTI SINDACALI

1) Gli accordi integrativi di cui al comma 5 dell'art.1 del Decreto Ministero LL.PP. del 5 marzo 1999, dovranno prevedere forme di riscossione dei contributi sindacali, dovuti dai conduttori alle organizzazioni di rappresentanza, in conformità a specifica delega.

Le organizzazioni firmatarie del presente accordo ritengono utile e si impegnano ad instaurare costanti rapporti fra di loro al fine di individuare validi strumenti migliorativi del presente accordo per meglio garantire e tutelare le parti contraenti il rapporto di locazione, nello spirito di quanto previsto dagli accordi e protocolli nazionali, dalla legge 431/98 e dal Decreto del Ministro Lavori Pubblici 5.3.1999.

The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink, separated by a horizontal line. The signatures are stylized and difficult to read, but they represent the parties to the agreement.

Le parti inoltre, considerato il nuovo sistema di contrattazione introdotto dalla legge 431/98 sulle locazioni abitative, concordano la necessità per il futuro di definire un nuovo metodo sulle relazioni fra i rappresentanti della proprietà edilizia e dell'inquilinato, con particolare riguardo alle problematiche condominiali strettamente collegate al rapporto locatizio.

Nell'ambito di ognuna delle subfasce delle tre zone omogenee, ossia entro i succitati valori minimi e massimi, le parti contraenti concorderanno il relativo canone anche sulla base dei protocolli d'intesa conclusi fra le organizzazioni firmatarie.

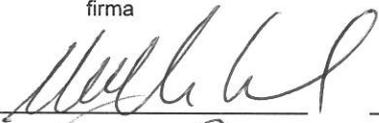
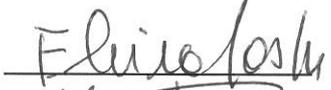
Le organizzazioni firmatarie del presente accordo si rendono fin d'ora disponibili ad assistere le parti nelle trattative precontrattuali per la definizione delle condizioni del contratto, ivi compresa la determinazione del canone.

Le associazioni così come sopra rappresentate dichiarano di sottoscrivere il presente accordo in quanto applicativo della normativa di cui alla legge 431/98 D.M. 30.12.2002.

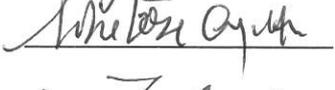
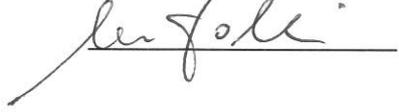
Il presente Accordo, unitamente agli allegati citati, verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune di PORTO TORRES mediante consegna all'Ufficio Protocollo generale.

Letto, confermato, sottoscritto e depositato presso il Comune di PORTO TORRES

Per le associazioni dei proprietari

		firma	timbro
CONFEDILIZIA	ING. CIARAVOLA MARCELLO		_____
FEDERPROPRIETA'	VITTORIO SECHI		_____
UPPI	Dott. ELVIRA SASSU		_____
APPC	MARIO PINTUS		_____

Per le associazioni sindacali dell'inquilinato

		firma	timbro
SUNIA	FRANCO LUPINU		_____
SICET	SALVATORE CUGUTTU		_____
UNIAT	FODDAI MARCO		_____

ALLEGATO A

IL TERRITORIO DEL COMUNE DI PORTO TORRES, SULLA BASE DELLA DELIMITAZIONE IN QUATTRO MICROZONE CATASTALI VIENE RIPARTITO IN TRE ZONE OMOGENEE:

MICROZONA 1 : CENTRO ABITATO

MICROZONA 2 : AGRO

MICROZONA 3 : ZONA INDUSTRIALE

MICROZONA 4 : ASINARA

ZONE OMOGENEE

ZONA A : MICROZONE (1)

ZONA B : MICROZONE (2)

ZONA C : MICROZONE (3 E 4)

ALLEGATO B

PER OGNUNA DELLE TRE ZONE OMOGENEE INDIVIDUATE SULLA BASE DELL'ALLEGATO A VENGONO DEFINITE DELLE SUB FASCE DI OSCILLAZIONE SECONDO LA TIPOLOGIA CON VALORI MINIMO E MASSIMO A MQ/ ANNO

ZONA A

MICROZONA 1	TIP. A	MIN € 32,15	MAX € 53,20
	TIP.B	MIN € 26,00	MAX € 46,10

ZONA B

MICROZONA 2	MIN € 26,00	MAX € 35,45
-------------	-------------	-------------

ZONA C

MICROZONA 3-4	MIN € 22,73	MAX € 28,37
---------------	-------------	-------------

1/6/1
F. 6/11
F. 6/11
F. 6/11
F. 6/11

ALLEGATO C

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art.2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n.431 e come da Accordo territoriale in data
2 DICEMBRE 1999

Il/La Sig./Soc.(1) _____
di seguito denominato/a locatore _____
(assistito/a da (2) _____ in persona di _____

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig. (1) _____
di seguito denominato/a conduttore _____
identificato/a mediante (3) _____
(assistito/a da (2) _____
in persona di _____)

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in _____ Via _____
n. _____ piano _____ scala _____ int. _____ composta di n. _____ vani, oltre cucina e servizi, per mq
complessivi _____ e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto
macchina in comune o meno, ecc.: indicare quali) _____
non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI

proprietà _____
riscaldamento _____
acqua _____
altre _____

COMUNICAZIONE ex art.8, terzo comma, D.L. 11 luglio 1992, n.333 (convertito dalla L. 8 agosto 1992,
n.359)

CODICE FISCALE del locatore _____

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE _____

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La locazione sarà 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 del
contratto motivata ai sensi dell'art.3, comma 1, della legge 431/98. 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.

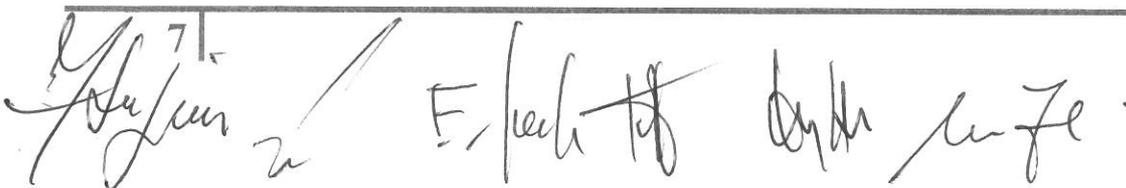
Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo
adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi per i quali
ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle
medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a
trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

2) Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi 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 attualmente con lui conviventi: _____

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

4) Considerato che la superficie dell'appartamento non supera _____ metri quadrati, il canone annuo di
locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito in data _____ e depositato



presso il Comune di _____ in data _____ 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 _____/euro _____ ciascuna, scadenti il _____
Tale canone è stato determinato dalle parti tenendo conto degli elementi di cui all'art.1, comma 4, decreto
del Ministro dei lavori pubblici 5 marzo 1999 e sarà aggiornato, a richiesta del locatore, in ragione del 75%
della variazione annuale dell'ISTAT fino al termine del contratto e dell'eventuale proroga biennale.

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 d'importo pari ad
una mensilità del canone) costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt.5 e 55 Legge
27.7.1978 n.392.

6) Il conduttore dovrà consentire di accedere all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché
ai loro incaricati ove gli stessi n'abbiano - motivandola - ragione.

7) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa di cui al presente contratto e d'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,
altresi, 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

di quanto risulta dall'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, ivi compresa la restituzione
dell'immobile alla data di scadenza, 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 tre 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

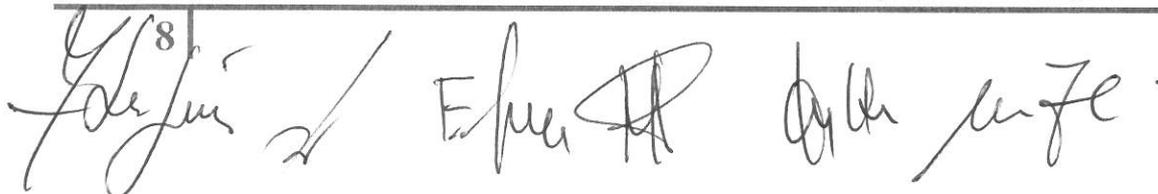
11) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori" allegata all'Accordo
territoriale di cui al punto 4).

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, ancora, 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.

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

81


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 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.

14) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta la 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 artt. 38 e 39 della 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 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.

18) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

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.765).

21) 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).

22) Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione e esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi - 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 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.

23) ALTRE PATTUZIONI

24) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno rinvio al precitato d.m. 5 marzo 1999, alle disposizioni del codice civile, della legge 392/78, della legge 431/98 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

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), 8), 9), 10), 11), 18), 19), 22), 23) e 24).

Il Locatore

Il Conduttore

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

ALLEGATO D

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA

ai sensi dell'art.5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n.431 e come da Accordo territoriale
in data 2 DICEMBRE 1999

Il/La Sig./ _____ nato a _____ il _____
Residente a _____ in via _____ C.F.: _____
di seguito denominato/a locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig. _____ nato a _____ il _____
Residente a _____ in via _____ C.F. _____
di seguito denominato/a conduttore _____
identificato/a mediante (3) _____

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

non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI

proprietà _____
riscaldamento _____
acqua _____
altre _____

COMUNICAZIONE ex art.8, terzo comma, D.L. 11 luglio 1992, n.333
(convertito dalla L. 8 agosto 1992, n.359)
CODICE FISCALE del locatore _____
ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE _____

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La locazione sarà 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, comma 2, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 5 marzo
1999 - dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

ovvero

Il conduttore - secondo quanto previsto dall'art.2, commi 2 e 3, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 5
marzo 1999 - dichiara la seguente esigenza:

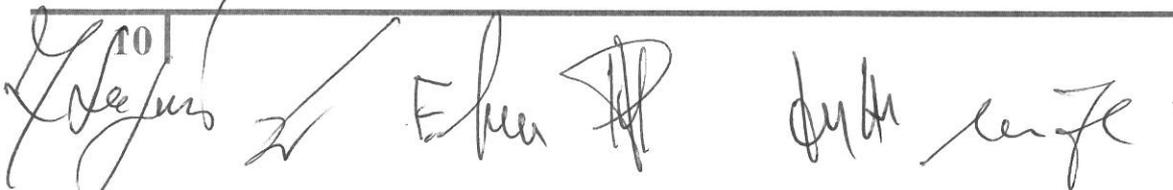
che giustifica la transitorietà del presente contratto e che viene dallo stesso conduttore documentata
allegando _____

2) Il locatore

ovvero

Il conduttore

ha l'onere - secondo quanto previsto all'art.2, comma 2, del precitato d.m. 5 marzo 1999 - di confermare il
verificarsi dell'esigenza transitoria tramite lettera raccomandata da inviarsi all'altra parte nel termine di
giorni _____ avanti la scadenza del contratto.

10


Qualora il locatore non adempia a questo 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 all'art.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'art.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) Nel caso di riconduzione del contratto alla durata prevista dall'art.2, comma 1, della legge 431/98, il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno _____ mesi prima.

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

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

5) Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

6) Considerato che la superficie dell'appartamento non supera _____ metri quadrati, il canone annuo di locazione è stabilito in /euro _____

ovvero

è convenuto, sulla base di quanto stabilito dall'Accordo territoriale in data 2/12/2000 depositato presso il Comune di Sassari in data 2/12/2000 e tenuto conto degli elementi di cui all'art.1, comma 4, di euro _____

che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore

ovvero

a mezzo bonifico bancario

ovvero

in n. _____ rate eguali anticipate di euro _____ ciascuna, scadenti il _____

7) 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 Legge 27.7.1978 n.392.

8) Il conduttore dovrà consentire di accedere all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

9) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa di cui al presente contratto 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

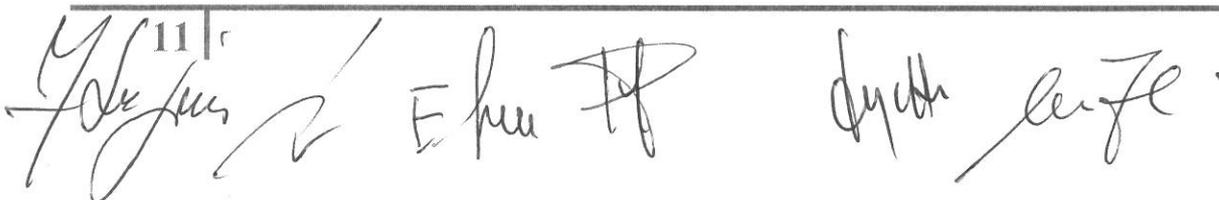
di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

10) 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.

11) 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.

12) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, ivi compresa la restituzione dell'immobile alla data di scadenza, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro _____

pari a tre 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.

11/1


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

13) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori" allegata al presente accordo territoriale di Porto Torres 2016

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, ancora, 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.

14) 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.

15) 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.

16) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi
oppure

con le seguenti modalità:

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

18) 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) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

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

21) 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.765).

22) La conclusione del presente contratto - fatto salvo l'esercizio del diritto di prelazione ove concesso - non comporta di per sè il trasferimento al locatario, con o senza corrispettivo, di quanto locato (art.121, comma 4, lett. f), d.lgs. 1° settembre 1993, n.385).

23) Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione e esecuzione del presente contratto, nonchè in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi - 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 variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata

12 |

M

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.

24) ALTRE PATTUZIONI

25) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno rinvio al precitato d.m. 5 marzo 1999, alle disposizioni del codice civile, della legge 392/78, della legge 431/98 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto.

_____, li _____

 ✓ 



ALLEGATO E

TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE CONCORDATA TRA CONFEDILIZIA E SUNIA-SICET-UNLAT REGISTRATA IL 30 APRILE 2014 A ROMA (Agenzia Entrate, Ufficio territoriale Roma 2, n.8455/3)

ASCENSORE

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

AUTOCLAVE

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

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI

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

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA, PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

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

[Handwritten signatures]

IMPIANTI SPORTIVI

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

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

IMPIANTO CENTRALIZZATO DI RICEZIONE RADIOTELEVISIVA E DI FLUSSI INFORMATIVI

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto centralizzato L
per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere
di flusso informativo anche da satellite o via cavo
Manutenzione ordinaria dell'impianto centralizzato per la ricezione C
radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo
anche da satellite o via cavo

PARTI COMUNI

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

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti L
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti C
Manutenzione ordinaria di infissi, serrande e dell'impianto sanitario C
Rifacimento di chiavi e serrature C
Tinteggiatura di pareti C

[Handwritten signatures and initials]

Sostituzione di vetri		C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, dei cavi, degli impianti citofonico, videocitofonico e degli impianti individuali di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento		C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento	L	

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L 10%	C 90%
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L 10%	C 90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L 10%	C 90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto	L	
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.		C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L	
Spese per le pulizie appaltate a ditta		C
Materiale per le pulizie		C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L	
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia		C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L	
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C

SGOMBERO NEVE

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

**PER LE VOCI NON PREVISTE DALLA PRESENTE TABELLA
SI RINVIA ALLE NORME DI LEGGE E AGLI USI LOCALI**

LEGENDA

L = locatore
C = conduttore

[Handwritten signatures and initials]

ALLEGATO F)

ELEMENTI TIPOLOGICI DELL'IMMOBILE

All'interno delle tre zone omogenee vengono individuate fino a due subfasce : per l'individuazione delle sub fasce si tiene conto dei seguenti elementi.

- 1) cucina abitabile con finestra
- 2) bagno interno completo di tutti i sanitari (con vasca o doccia)
- 3) doppi servizi
- 4) terrazzi o balconi
- 5) autorimessa singola o posto auto coperto
- 6) ascensore per le unità dal terzo piano fuori terra
- 7) doppi vetri (vetro camera)
- 8) impianto di riscaldamento o termoconvettori
- 9) impianti tecnologici (sollevamento acqua, etc.)
- 10) allacciamento alla rete del gas o bombolone condominiale
- 11) giardino o area verde o corte condominiale
- 12) caldaia ad alto rendimento- fotovoltaico –
- 13) area verde o corte ad uso esclusivo di pertinenza e adiacente all'alloggio
- 14) portoncino blindato o impianti di antifurti
- 15) presenza di attestato di prestazione A.P.E classe non inferiore alla lettera C

Le parti contraenti individueranno la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella subfascia di competenza sulla base della presenza nell'immobile stesso di almeno 7 (sette) elementi caratterizzanti , per la subfascia superiore , restando collocato l'immobile nella subfascia inferiore quando siano presenti meno di sette elementi.

In caso di assenza di servizi igienici interni all'abitazione, per l'unità immobiliare oggetto del contratto, il canone sarà individuato all'interno di un oscillazione dal minimo della fascia ed una percentuale del 10 % superiore a tale minimo

In caso di mancato allacciamento dell'abitazione alla rete fognante o impianto fognario per l'unità immobiliare oggetto del contratto, il canone sarà individuato all'interno di un oscillazione dal minimo della fascia ed una percentuale del 10 % superiore a tale minimo.

La definizione del canone all'interno della fascia di oscillazione minimo e massimo sarà lasciata alla libera contrattazione delle parti tenendo conto di quanto previsto dall'art. 1 comma 4 del d.m. 5 marzo 1999 e , in particolare , dello stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile.

La corretta definizione dei coefficienti applicativi degli elementi previsti dall'art. 1 comma 4 sopraindicato potrà essere richiesta , come previsto dall'art 2 comma 2 legge 431/98, alle rispettive associazioni di categoria firmatarie dell'accordo.

ALLEGATO G

Commissione di Conciliazione e Congruità

Si istituisce una Commissione di Conciliazione e Congruità Extragiudiziaria presso il Comune di PORTO TORRES alla quale entrambe le parti contraenti potranno ricorrere per eventuali definizioni contrattuali. In merito alla congruità dei canoni, gli interessati gli interessati vi ricorreranno per ottenere gli sgravi fiscali e per la riduzione dell'ICI, fanno eccezione i contratti sottoscritti con la presenza delle parti firmatarie del presente accordo, la medesima verifica potrà essere richiesta, al fine della concessione dei benefici fiscali, anche dalla amministrazione comunale.

Regolamento della Commissione

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 la generalità delle parti, l'oggetto della controversia, una sommaria descrizione delle ragioni addotte, le domande della parte ed una copia del contratto di locazione in corso, ed ogni altro eventuale documento ritenuto utile, nonché la 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.

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 venti giorni dal ricevimento della comunicazione, la propria disponibilità ad accettare il tentativo di conciliazione e l'Associazione di cui intende avvalersi per l'assistenza.

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

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

Se il tentativo di conciliazione riesce, è 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 dalle leggi, del verbale di conciliazione sono a carico di ciascuna delle parti in eguale misura.

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten mark]

ALLEGATI

A	-	MICROZONE	PAG. 6
B	-	FASCE DI OSCILLAZIONE	PAG. 6
C	-	CONTRATTO AGEVOLATO	PAG. 7
D	-	CONTRATTO TRANSITORIO	PAG. 10
E	-	ONERI ACCESSORI	PAG. 15
F	-	ELEMENTI TIPOLOGICI DELL'IMMOBILE	PAG. 16
G	-	COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE	PAG. 17

Sedi e responsabili delle associazioni firmatarie dell'Accordo (per informazioni e assistenza)

Associazioni dei proprietari

CONFEDILIZIA 07100-Sassari via Savona 4
Associazione della Tel. 079.278.194
Proprietà Edilizia **Presidente Ing . Marcello Ciaravola**

U.P.P.I. 07100 – Sassari Via Cavour 65
Unione Piccoli Tel. 079.231.201
Proprietari Immobiliari **Presidente: Dott.ssa Elvira Sassu**

A.P.P.C. 07100 – Sassari Via ~~Alghero-17~~ ^{VIALE UMBERTO II 2}
Associazione Piccoli Tel. 320/0247674
Proprietari Case **Segretario Provinciale Mario Pintus**

FEDERPROPRIETA 07100 via Genova 45
Federazione della proprietà Tel. 079/2823024 / 3395256553
e dell'impresa edilizia **Presidente Vittorio Sechi**

Per le associazioni sindacali dell'inquilinato

S.U.N.I.A. 07100- Sassari Via Sorso 117
Sindacato Unitario Nazionale Tel. 079 241 111
Inquilini e Assegnatari e-mail stefano.lupinu@tiscali.it
Segretario Provinciale Sig Franco Lupinu

S.I.C.E.T. 07100 Sassari Via IV Novembre 53
Sindacato Inquilini Tel 079 270 420
Casa e Territorio **Segretario Provinciale Sig Salvatore Cuguttu**

U.N.I.A.T. 07100 – Sassari Via Muroli 5/C
Unione Nazionale Inquilini Tel 079 232518 - e-mail uniatsardegna@tiscali.it
Ambiente e Territorio **Presidente Marco Foddai**

18
F. ped. Ho
Lupinu
Cuguttu
Foddai