

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI EBOLI
(ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 9.12.98 n 431 e del Decreto Ministeriale 5.3.99 n 67)

Tra:

1) il SUNIA (Sindacato Nazionale Inquilini ed Assegnatari) Federazione Provinciale di Salerno, in persona del Segretario Provinciale, Sig. Liborio De Simone, nato a Pellezzano il 24.05.1960; il SICET (Sindacato Inquilini Casa e Territorio) della Provincia di Salerno, in persona del Segretario Provinciale, Sig. Francesco Fiocco, nato a Cetara il 22.06.1943; l'UNIAT (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio) Federazione della Provincia di Salerno, in persona del Segretario Provinciale Sig. Aniello Estero, nato il 16.8.49, da una parte, e

2) la CONFEDILIZIA - Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Salerno - in persona del Presidente avv. Bruno Amendola, nato a Salerno il 5.4.1954; l'A.S.P.P.I. (Associazione Piccoli Proprietari Immobiliari) in persona dal Presidente Avv. Graziella Guida, nata a Caracas (Venezuela) il 24.1.1953; l'A.P.P.C. (Associazione Piccoli Proprietari Case) in persona del Presidente avv. Carmine Napoli, nato a Mercato 5. Severino l'11.7.1949, dall'altra.

SI CONVIENE E SI STIPULA
il seguente Accordo Territoriale:

CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI
(Art.2, comma 3, legge 9.12.98 n. 431 e art.1 D.M. 5.3.99)

Art. 1

L'ambito di applicazione del presente Accordo Territoriale, per i contratti in epigrafe, è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Eboli.

Art. 2

Il territorio comunale, ai fini della determinazione del valore dei canoni di locazione per i contratti stipulati ai sensi delle norme richiamate in epigrafe, è diviso in quattro aree omogenee come indicate nella scheda di individuazione delle aree omogenee e valori minimi e massimi facente parte dell'allegato A) che, costituito da detta scheda di individuazione e dalla carta planimetrica (planimetria) del Comune di Eboli, costituisce parte integrante del presente Accordo.

Art. 3

I «valori di riferimento», minimo e massimo dei canoni di locazione, per le aree omogenee -come individuate all'art.2, Allegato A) - in cui è diviso il territorio amministrativo del Comune di Eboli, sono definiti nelle misure riportate nella scheda facente parte dell'Allegato A) ed espressi in £/mq. annue.

Art. 4

Per la determinazione del «valore effettivo» del canone di locazione sono definite quattro fasce di oscillazione dei canoni e sono fissati gli elementi oggettivi caratterizzanti ogni singola fascia, come indicati nell'Allegato B), parte prima.

Le parti contrattuali, individuata l'area urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile oggetto del

rapporto locativo e, in base agli elementi di caratterizzazione, la fascia di oscillazione in cui questo si colloca, concorderanno il canone, tra il valore minimo ed il valore massimo attribuiti alla fascia di competenza, con riferimento allo stato di conservazione dell'unità immobiliare e del fabbricato in cui essa è compresa, e alla superficie utile calcolata secondo i criteri indicati nell'Allegato B), parte seconda.

Il canone così determinato potrà subire delle maggiorazioni, stabilite in percentuale sul valore effettivo (e non cumulabili tra di loro), per le particolari ipotesi individuate nell'allegato B), parte terza.

Art. 5

Ai fini della previsione di cui al punto 5 dell'art.1 del D.M. 5.3.99 n. 67, per i contratti stipulati con Compagnie Assicurative, Enti Privatizzati, il canone, definito con le modalità di cui agli artt. 2, 3 e 4, ed agli allegati A) e B) del presente Accordo Territoriale, potrà essere ridotto, d'intesa tra le parti sottoscrittrici dell'accordo integrativo, fino ad un massimo del 15% del valore concordato.

Art. 6

Il "contratto tipo locale" (Allegato C) - da utilizzarsi necessariamente per la istituzione dei rapporti locativi in epigrafe - è definito sulla base del modello allegato al D.M. 5.3.99 n° 67, con l'inserimento della 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 del presente Accordo Territoriale anche a riguardo del canone, una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale composta da tre componenti, due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie del presente Accordo Territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore, ed 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".

CONTRATTI DI LOCAZIONE TRANSITORI ORDINARI **(Art.5, comma 1 legge n. 431/98 ed art.2 D.M. 5.3.99 n. 67)**

Art. 7

L'ambito di applicazione del presente Accordo Territoriale, per i contratti in epigrafe, è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Eboli.

Art.8

Il canone dei contratti di locazione «transitori ordinari», ricorrendo le condizioni previste dall'articolo successivo del presente accordo, sarà liberamente concordato dai contraenti non rientrando il Comune di Eboli nell'ambito previsto dall'art. 2, comma 4°, del D.M. 5.3.99 n. 67,

Art. 9

La transitorietà del contratto di locazione è giustificata:

a) per il locatore

1) se persona fisica, dall'esigenza di destinare l'immobile ad uso abitativo, proprio, del coniuge, dei genitori o dei figli per uno dei seguenti motivi:

- **trasferimento;**
- **rilascio di immobile** detenuto in locazione;
- **esecuzione di lavori** di ristrutturazione dell'immobile già posseduto o "detenuto";
- **trasferimento o inizio di attività** artigianale o professionale;
- **separazione personale;**
- **divorzio e cause equiparate;**

2) se persona giuridica, società, Ente pubblico o con finalità pubblica, sociale, di culto, cooperativa, mutualistica, assistenziale e culturale, dall'esigenza di destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le proprie finalità.

b) per il conduttore

dall'esigenza di abitare l'immobile per uno dei seguenti motivi:

- **studio**, inteso come necessità di frequenza di corsi. temporanei , di approfondimento, di specializzazione, di ricerche o altro;
- **lavoro**, riferito anche ad attività di formazione ed avviamento professionale, sebbene non retribuiti;
- **salute e famiglia;**
- **separazione personale (anche di fatto) ovvero divorzio e cause equiparate;**
- **servizio civile;**
- **sfratto esecutivo** con possibilità di reperimento di altro alloggio nell'ambito temporale di diciotto mesi;
- **provvedimenti amministrativi**, temporaneamente impeditivi dell'uso del l'alloggio di abituale residenza.

Per la stipula di un contratto «transitorio ordinario» sarà sufficiente l'individuazione di una sola delle predette specifiche esigenze, anche se riferite al solo locatore o conduttore.

In ogni caso l'esigenza del conduttore deve essere provata con apposita documentazione da allegare al contratto, così come previsto dall'art.2, comma 6°, del D.M. 5.3.99 n.67.

Art. 10

Il contratto di locazione «transitorio ordinario» dovrà essere stipulato necessariamente secondo il "contratto tipo locale", definito sulla base del modello allegato al D.M. 5.3.99 no 67, che, nel testo concordato tra le parti firmatarie, costituisce l'Allegato D) del presente Accordo Territoriale. Il contratto tipo prevede anche le modalità di designazione dei componenti la Commissione di Conciliazione Stragiudiziale, come definite con la clausola richiamata all'art. 6 del presente Accordo Territoriale.

Art. 11

Per tutti contratti previsti dal presente Accordo Territoriale , gli oneri accessori saranno ripartiti tra locatore e conduttore secondo il criterio indicato nella tabella - da richiamarsi nel contratto di locazione- che costituisce l'Allegato E) del presente Accordo Territoriale.

Il canone su richiesta del locatore potrà essere aggiornato annualmente in ragione del 75% della variazione in aumento, accertata dall' ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di

operai ed impiegati intervenuta rispetto all'anno precedente , se ciascuna variazione annuale superi il 2,5%. A decorrere dall'inizio dell'anno, nel caso di protrazione biennale in conseguenza di disdetta del locatore, ovvero di rinnovazione tacita, l'aggiornamento annuale del canone sarà dovuto, sempre su richiesta del locatore, a prescindere da ogni limite percentuale e sempre nella misura del 75%.

Art. 12

Il presente Accordo Territoriale, che avrà la durata di tre anni a decorrere dalla data del suo deposito presso il Comune di Eboli, potrà formare di comune intesa tra le parti oggetto di revisione, anche prima della sua scadenza, nelle ipotesi in cui:

- a) siano deliberate dal Comune di Eboli specifiche aliquote ICI per gli immobili concessi in locazione con contratto stipulato in base al presente Accordo Territoriale;
- b) siano modificate, con provvedimento legislativo, le agevolazioni fiscali previste dall'art.8 della L. n. 431/98;
- c) intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato dei canoni di locazione nel territorio del Comune di Eboli;
- d) si ritenga dalle parti stipulanti necessario procedere ad una modifica dell'Accordo stesso.

Il presente Accordo, dopo la scadenza triennale, resterà comunque 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'8.2.99.

Art. 13

Il presente Accordo Territoriale è composto di 4 pagine., suddiviso in 13 articoli con 5 allegati, contraddistinti dalle lettere A), B), C), D), E), che formano parti integranti dell'Accordo stesso.

Salerno, 28 settembre 2000

Per le Associazioni
della Proprietà Edilizia

CONFEDILIZIA
A.P.E. Salerno
Il Presidente
Avv. Bruno Amendola

A. S.P.P.I.
Il Presidente
Avv. Graziella Guida

A.P.P.C.
Il Presidente
Avv. Carmine Napoli

Per le Associazioni
sindacali dei conduttori

S.U.N.I.A.
Il Segretario Provinciale
Liborio De Simone

S.I.C.E.T.
Il Segretario provinciale
Francesco Fiocco

U.N.I.A.T.
Il Segretario Provinciale
Aniello Estero

ALLEGATO A

SCHEDA DI INDIVIDUAZIONE AREE OMOGENEE E VALORI MINIMI E MASSIMI PER LA CITTÀ DI EBOLI (espressi in mq/anno e aggiornati sulla base dell'indice ISTAT-Foi rilevato a ottobre 2013)

AREE	VALORI	
1 Centro Storico	€ 15,23 € 49,51	Zona delimitata e tratteggiata nella planimetria
2 Centro Urbano	€ 26,52 € 53,04	Zona delimitata nella planimetria
3 Zona periferica e rurale	€ 15,15 € 45,46	restante territorio comunale
4 Frazioni: S. Cecilia Corno D'Oro, Cioffi	€ 18,94 € 41,67	Zone delimitate

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI EBOLI ALLEGATO B

PARTE PRIMA

VALORI DI OSCILLAZIONE DEI CANONI ALL'INTERNO DELLE FASCE

1^ Fascia

VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE

dal 1% al 25% della banda di oscillazione minimo/massimo.

Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia

- 1) Unità immobiliare sita in fabbricato di tipo popolare
- 2) Unità immobiliare in fabbricato privo di impianto di ascensore
- 3) Unità immobiliare priva di riscaldamento

2^ Fascia

VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE

dal 26% al 50% della banda di oscillazione minimo/massimo.

- 1) Unità immobiliare sita in fabbricato di tipo economico
 - 2) Unità immobiliare sita oltre il 3° piano in fabbricato munito di impianto di ascensore (la caratteristica si intende comunque presente per le unità immobiliari ubicate non oltre il terzo piano, anche in assenza di ascensore)
 - 3) Unità immobiliare munita di riscaldamento
 - 4) Unità immobiliare con balcone sporgente o terrazzo
- L'unità immobiliare deve presentare almeno due delle predette caratteristiche, di cui la prima è elemento determinante, mentre le altre sono alternative.

3^ Fascia

VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE

dal 51% al 75% della banda di oscillazione minimo/massimo.

Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia

- 1) Unità immobiliare sita in fabbricato di tipo civile.
- 2) Unità immobiliare sita oltre il 3° piano in fabbricato munito di impianto di ascensore (la caratteristica si intende comunque presente per le unità immobiliari ubicate non oltre il terzo piano, anche in assenza di ascensore)

- 3) Unità immobiliare munita di riscaldamento
- 4) Unità immobiliare munita di doppi servizi
- 5) Unità immobiliare sita in fabbricato dotato di aree e spazi liberi di uso comune
- 6) Unità immobiliare con balcone sporgente o terrazzo.

L'unità immobiliare deve presentare almeno quattro delle predette caratteristiche, di cui la prima e la seconda sono elementi determinanti, mentre le altre sono alternative.

4^ Fascia

VALORI DI OSCILLAZIONE DEL CANONE

dal 76% al 100% della banda di oscillazione minimo/massimo.

Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia

- 1) Unità immobiliare sita in fabbricato di tipo civile
- 2) Unità immobiliare sita oltre il 3° piano in fabbricato munito di impianto di ascensore (la caratteristica si intende comunque presente per le unità immobiliari ubicate non oltre il terzo piano, anche in assenza di ascensore)
- 3) Unità immobiliare munita di riscaldamento
- 4) Unità immobiliare munita di doppi servizi
- 5) Unità immobiliare sita in fabbricato dotato di aree e spazi liberi di uso comune
- 6) Unità immobiliare dotata di posto auto di uso esclusivo o box auto
- 7) Unità immobiliare con balcone sporgente o terrazzo.

L'unità immobiliare deve presentare almeno cinque delle predette caratteristiche, di cui la prima, la seconda e la terza sono elementi determinanti, mentre le altre sono alternative.

Per la determinazione del canone nell'ambito della fascia di riferimento, individuata in base agli elementi caratteristici dell'unità immobiliare, le parti in sede di contrattazione, anche con l'assistenza delle Organizzazioni contraenti, dovranno tenere conto dello stato di conservazione dell'unità immobiliare e del fabbricato, cosicché dal valore più basso, legato alla condizione "scadente", perverranno ad un valore medio/basso, legato alla condizione "mediocre", ad un valore medio/alto, legato alla condizione "normale", e ad un valore massimo, legato alla condizione "ottimo, pronto all'uso".

In ogni caso, per l'inserimento nella quarta fascia (dal 76% al 100%), le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare e del fabbricato dovranno essere almeno "normali"; mentre, per l'ipotesi in cui non vi fossero tutte le caratteristiche richieste, il canone andrà concordato con riferimento alla fascia inferiore.

Le tipologie dei fabbricati, dovendosi tener conto delle loro caratteristiche costruttive e di rifiniture, vengono così definiti:

1) Fabbricato per abitazioni di tipo popolare:

da riconoscersi ai fabbricati aventi caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello qualitativo, muniti di impianti tecnologici limitati a quelli indispensabili.

2) Fabbricato per abitazione di tipo economico:

da riconoscersi ai fabbricati aventi caratteristiche costruttive e di rifiniture del tipo economico, muniti di impianti tecnologici limitati a quelli indispensabili.

3) Fabbricato per abitazioni di tipo civile:

da riconoscersi ai fabbricati muniti di caratteristiche costruttive e tecnologiche del tipo commerciale, nonché con rifiniture adeguate alle locali richieste di mercato.

PARTE SECONDA

CALCOLO DELLA SUPERFICIE AI FINI DELLA QUANTIFICAZIONE DEL CANONE.

Le superfici da considerarsi ai fini della quantificazione del canone sono:

- a) quella residenziale, calcolata in relazione alla superficie utile calpestabile;
- b) quella non residenziale, calcolata nelle seguenti misure percentuali:
 - 1) box auto 70% di quella utile calpestabile;
 - 2) balconi, terrazze ,cantine 25% di quella utile calpestabile;
 - 3) posto auto coperto 50% di quella assegnata;
 - 4) posto auto scoperto 40% di quella assegnata;
 - 5) superficie scoperta uso esclusivo 20% di quella destinata;
 - 6) superficie condominiale a verde 10% dei millesimi di proprietà.

PARTE TERZA

Per unità immobiliari di superficie complessiva inferiore a mq 50 le parti contraenti possono concordare una maggiorazione del canone, come definito ai sensi degli artt. 2,3,4 e degli allegati A),B) del presente Accordo Territoriale, fino ad una misura massima del 30% del suo valore. Per le unità immobiliari arredate una maggiorazione fino al 15%.

Laddove le parti stipuleranno un contratto di locazione per una durata superiore a quella prevista dalla legge (tre anni), il canone di locazione come definito ai sensi degli artt. 2,3,4 e degli allegati A),B) del presente Accordo Territoriale potrà essere aumentato, con decorrenza dall'inizio del rapporto, nella misura del 5% per ogni anno di locazione previsto nel contratto oltre i tre anni.

ALLEGATO C

all'Accordo Territoriale sottoscritto dalle OO.SS. della proprietà e dell'inquilinato

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge - 9 dicembre 1998, n. 431
e dell'Accordo Territoriale per il Comune di Eboli

Il/La Sig./Soc. (1) _____
di seguito denominato/a locatore
assistito/a da (3) _____ in persona di _____

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla _____ Sig/Soc.
(1) _____

di seguito denominato/a conduttore _____

Identificato/a _____ mediante
(2) _____

assistito/a da (3) _____ in persona
di _____

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

n. civico piano ____ scala ____ mt ____

L'unità immobiliare locata è di complessivi ____mq. calpestabili, di cui mq. ____relativi all'alloggio e mq. _____relativi alle seguenti pertinenze:

balconi, terrazze, cantine e simili	(0.25% superf. utile calpestabile) mq. _____
box auto/garage	(70% superf .utile calpestabile) mq. _____
posto auto coperto	(50% superf. assegnata) mq. _____
posto auto scoperto	(40% superf. assegnata) mq. _____
superficie scoperta uso esclusivo	(20% superf. destinata) mq. _____
superficie condominiale a verde	(10% quota millesimale) mq. _____

TABELLE MILLESIMALI

All'unità immobiliare locata risultano attribuiti, in base alla tabella condominiale, i seguenti va-

lori millesimali:

proprietà _____

scale _____

riscaldamento _____

ascensore _____

altre

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

CODICE FISCALE del locatore _____

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI CERTIFI-
CATO 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, motivata ai sensi dell'art. 3, comma I, della legge n. 431/98.
Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la proce-
dura 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 riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e
non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato 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 giustificati motivi dal contratto previo avviso da reca-
pitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 6 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 del contratto si applica l'art. 6 della L.27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

4) Il canone annuo di locazione secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale depositato presso il Comune di Eboli, è convenuto in lire /euro _____ che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero in n.ro _____ rate eguali anticipate di lire/euro _____ ciascuna, con scadenza al _____

Tale canone è stato pattuito tra le parti nell'ambito dell'applicazione dei criteri e parametri stabiliti dagli artt. 2, 3 e 4 e dagli Allegati A), B) e C) dell'Accordo Territoriale depositato presso il Comune di Eboli.

Il canone di locazione, a richiesta del locatore potrà essere aggiornato, in ragione del 75% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, all' inizio del secondo e del terzo anno di durata del contratto, se la variazione risulterà superiore al 2,50%; per il terzo e quarto anno (di protrazione nel caso di disdetta del locatore) ovvero per gli ulteriori anni di rinnovazione l' aggiornamento ISTAT, sempre a richiesta del locatore e nella misura del 75% sarà dovuta qualunque sia la misura della variazione accertata.

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 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 n'abbiano - motivandola - ragione.

7) Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli 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 custode della medesima. Il conduttore s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stesso stato in cui l'ha ricevuta salvo il 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 del regolamento stesso con la firma del presente contratto; così come s'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 all'immobile locato ed alla sua destinazione, o alle pertinenze ed 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 al locatore (che con la firma del contratto rilascia quietanza) la somma di lire _____ / euro _____ pari a.... mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva d'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" di cui all'art. 14, allegato E), dell'accordo territoriale.

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento.

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) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche per il tramite delle 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 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 autorizzato - in caso di inosservanza - 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 consentirne la visita almeno una volta alla settimana per due ore, con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità:

15) Il locatore concede/non concede il diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo l'art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

16) Il locatore concede/non concede il diritto di prelazione nel 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 nell'immobile a lui locato e, ove egli più non lo occupi o comunque non lo 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 danno reciproca autorizzazione a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

21) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale ex articolo 4 comma I legge 431/98, al decreto dei Ministri dei Lavori Pubblici e delle Finanze del 5/3/99 n. 67, all'Accordo Territoriale depositato presso il Comune di Eboli, alle disposizioni del codice civile e della legge 27/7/1978 n 392 per le norme ancora vigenti.

22) 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 del presente Accordo Territoriale), anche a riguardo del canone, la Commissione di Conciliazione Stragiudiziale formata, quanto a due componenti, scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie del presente Accordo, sulla base delle designazioni, rispettivamente del locatore e del conduttore e, quanto ad 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, ritengono 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.

Letto, approvato e sottoscritto

_____ li _____

Il locatore _____

Il conduttore _____

Ai sensi dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3),4), 5), 6),7), 8), 9),1 O), 11), 12), 13),15), 16), 20),21), e 22).

Il locatore _____

Il conduttore _____

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA:

_____ PER _____

_____ PER _____

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, numero iscrizione Tribunale nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.

(2)Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'Autorità di PS, da parte del locatore, ai sensi del l'art. 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191 Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'Autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n. 28611998.

(3)Assistenza facoltativa.

(4) La durata minima è di anni tre.