COMUNE DI SAONARA
Prot. N 0006455 del 12-07-2016
Cat 7 Classe 15

Accordo territoriale per le locazioni

Comune di Saonara

ai sensi della legge 431/98 così come previsto dall'art. 9 comma 2/bis del D.L. 47/2014
convertito con modifiche dalla L. 80/2014

In attuazione della Legge 9 dicembre 1998 n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili ad uso abitativo" e del Decreto del 30 dicembre 2002 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti in attuazione di quanto previsto dall'art. 9 comma 2/bis del D.L. 47/2014 convertito con modifiche dalla L. 80/2014 le Organizzazioni Sindacali degli inquilini SICET, SUNIA, UNIAT e le Organizzazioni Sindacali della proprietà ASPPI, CONFEDILIZIA, UPPI concordano di sottoscrivere il seguente Accordo Territoriale :

1) **Territorio**: il presente accordo vale per il territorio del Comune di Saonara (PD).
2) **Zone**: si considera il territorio comunale come unica zona omogenea.
3) **Fasce e sub-fasce**: per l'intero territorio comunale le Organizzazioni Sindacali indicano i seguenti valori minimi e massimi, all'interno dei quali dovranno collocarsi i canoni.

Valori della fascia di oscillazione min/max del canone considerato in Euro/m²/mese:

	MIN	MAX
Zona A	**3,50**	**5,98**

La sub-fascia di oscillazione del canone di locazione indicato in €/m²/mese per la singola unità abitativa, si ottiene individuando il relativo valore di riferimento come segue:

a) calcolare il punteggio dell'unità abitativa utilizzando l'allegato B - "Tabella elementi caratterizzanti dell'alloggio".
b) calcolare la differenza tra il massimo ed il minimo di fascia di oscillazione della zona in cui si trova l'immobile.
c) moltiplicare tra loro i valori individuati con a) e b).
d) dividere il valore c) per il numero 33,70.
e) sommare il valore d) al valore minimo di zona.
f) **MINIMO DI SUB-FASCIA** : il valore minimo della fascia di riferimento.
g) **MASSIMO DI SUB-FASCIA** : il valore e) aumentato del 13% per gli immobili con Classe Energetica A e B , del 8% per gli immobili con Classe Energetica C e D , senza alcun aumento per gli immobili appartenenti alle altre Classi Energetiche.

Il risultato g) costituisce il limite superiore in €/m²/mese della sub-fascia di oscillazione che ha come limite inferiore il minimo di zona, all'interno della quale il canone di locazione può liberamente variare, salvo sempre il limite massimo di zona sopra riportato.

4) **Superficie locativa:** il valore unitario concordato dalle parti sulla base degli elementi contenuti nei precedenti articoli, dovrà essere applicato alla superficie locativa dell'alloggio da intendersi come superficie interna dell'alloggio al netto sia dei muri perimetrali che interni, maggiorata della superficie netta dell'eventuale garage, mansarda e taverna considerata al 60%, l'eventuale secondo garage sarà considerato al 100%. Fino a mq. 46,1, la superficie dell'alloggio, al netto del garage, può essere aumentata del 30% e da mq. 46,2 a mq. 60 la superficie netta dell'alloggio può essere computata a mq. 60.

5) **Contratto tipo di locazione:** i contratti tipo di locazione di cui all'allegato C) e D) non possono essere modificati in quanto sono parte integrante del presente Accordo territoriale stipulato tra le Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.

6) **Durata contrattuale e recesso del conduttore:**

   a) contratto tipo di locazione ad uso abitativo: avrà una durata minima di tre anni e si rinnoverà di due anni così come previsto dall'art. 2 comma 3 della legge 431/98;

   b) contratto tipo di locazione di natura transitoria: avrà una durata compresa tra un mese e diciotto mesi;

   è facoltà dei contraenti prevedere nei contratti di locazione sopradescritti il diritto di recesso del conduttore in ogni momento, da comunicare con le modalità pattuite.

7) **Contratto di locazione ad uso abitativo:** i contratti di locazione ad uso abitativo dovranno essere stipulati, con l'assistenza delle rispettive Organizzazioni Sindacali, se richiesta, sulla base del contratto tipo allegato sub C). I relativi canoni di locazione saranno determinati sulla base dei criteri ed elementi di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) del presente accordo e con la durata contrattuale prevista al punto 6) lettera a). Nel caso in cui le parti contraenti concordino una durata superiore ai tre anni, la fascia di oscillazione dei canoni relativa alla zona ove è ubicato l'alloggio potrà essere aumentata nei valori minimi e massimi del:

   a) 5% in caso di durata del contratto pari a quattro anni;

   b) 10% in caso di durata del contratto pari a cinque anni;

   c) 15% in caso di durata del contratto pari a sei anni.

8) **Contratto di locazione di natura transitoria:** i contratti di locazione ad uso abitativo di natura transitoria potranno essere stipulati, con l'assistenza delle rispettive organizzazioni sindacali, se richiesta, sulla base del contratto tipo allegato sub D) ed avranno durata contrattuale come previsto al punto 6) lettera b). Il canone di locazione potrà essere liberamente determinato tra le parti. I contratti ad uso transitorio possono essere stipulati qualora in capo anche ad una sola delle parti contraenti sussista una delle seguenti fattispecie:

   a) **per il locatore, quando**:

      1) vi è successivamente l'intenzione di destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale, professionale o di studio proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;

      2) vi è successivamente l'intenzione di destinare da parte di persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, cooperative, assistenziali, culturali o di culto, l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire dette finalità;

      3) vi è temporaneamente il trasferimento della propria dimora in altro comune per motivi di lavoro, studio o salute.

      4) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore o di un suo familiare collegata ad un evento certo a data prefissata ed indicato nel contratto.

   b) **per il conduttore, quando**:

      1) vi è il trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

      2) vi è un contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;

3) vi sono motivi di studio non rientranti nell'ipotesi di cui all'art. 5 , comma 2 e 3 della L. 431/98;

4) vi è un'assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o un acquisto in cooperativa da privati di un alloggio che sia disponibile entro 18 mesi; tale condizione deve essere comprovata da preliminare registrato o da dichiarazione dell'ente proprietario;

5) vi è la necessità di seguire un familiare in seguito a ricovero ospedaliero o pensionato.

6) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore o di un suo familiare collegata ad un evento certo a data prefissata ed indicato nel contratto.

9) **Ripartizione delle spese condominiali:** per la ripartizione delle spese condominiali tra locatore e conduttore le parti faranno riferimento all'allegato E) del presente Accordo. Resta in ogni caso inteso che per quanto non espressamente previsto si fa riferimento agli articoli 9 e 10 della legge 392/78 e agli usi locali.

10) **Arredamento dell'alloggio:** nel caso l'appartamento dato in locazione sia ammobiliato, il canone di locazione può essere aumentato fino ad un massimo del 40 per cento, secondo i parametri riportati nell'allegato F).

11) **Assistenza delle Organizzazioni Sindacali:** in caso di disaccordo, le parti possono essere assistite dalle rispettive Organizzazioni Sindacali.

12) **Le Organizzazioni Sindacali**, firmatarie del presente Accordo, procederanno, d'intesa con il Comune:

a) alla disciplina del "Visto di conformità contrattuale" dei contratti di locazione, che dovrà essere attribuito dalle Organizzazioni Sindacali dei conduttori e dei locatori firmatarie del presente Accordo. L'apposizione del visto consistente nella certificazione, da parte delle Organizzazioni Sindacali, della conformità del contratto di locazione al presente Accordo, comporterà l'impegno per il del Comune di incentivare con agevolazioni o con la riduzione delle imposte locali i valori di cui al punto 3);
b) alla costituzione, anche tramite la creazione di appositi gruppi di studio, di una banca dati relativa agli alloggi del territorio comunale da destinare alla locazione ad uso abitativo;
c) alla costituzione della "Commissione Provinciale di conciliazione" tra le Organizzazioni Sindacali firmatarie del presente Accordo.

13) **Durata dell'Accordo:** le Organizzazioni Sindacali firmatarie stabiliscono sin d'ora che il presente accordo territoriale ha validità di tre anni a decorrere dal deposito dello stesso presso l'Ufficio protocollo del Comune. Alla scadenza del terzo anno l'accordo proseguirà i suoi effetti con proroga automatica annuale della sua validità. L'Accordo potrà essere oggetto di riesame su iniziativa di almeno due delle rispettive organizzazioni Sindacali firmatarie.

14) **L'Accordo territoriale comprende i seguenti allegati:**

- **Allegato A: Planimetria del territorio,** non presente in quanto l'intero territorio comunale costituisce un'unica zona omogenea.
- **Allegato B: Tabella degli elementi caratterizzanti l'alloggio,** sulla base dei quali sarà individuata la sub-fascia di oscillazione min/max del canone considerato in

€/m²/mese, determinata dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.

- **Allegato C: Contratto tipo di locazione ad uso abitativo** ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, determinato dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.
- **Allegato D: Contratto tipo di locazione di natura transitoria** ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, determinato dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.
- **Allegato E: Tabella ripartizione delle spese condominiali di Padova e provincia.**
- **Allegato F: Incrementi percentuali arredamento,** determinato dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini, da applicare sul massimo e minimo della sub-fascia individuata attraverso la tabella degli elementi caratterizzanti degli alloggi.

Saonara, 12-07-2016

Le OO.SS. della Proprietà

CONFEDILIZIA: Arianna Cattin

UPPI: Silvio Barbiero

ASPPI: Annibale Mantovani

ASPPI Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Via C. Battisti, 54 - Tel. 049/660907
35121 PADOVA
Partita IVA: 00105140289

Le OO.SS. dei Conduttori

SUNIA: Michele Brombin

FEDERAZIONE DI PADOVA
Via Riello, 4 - 35122 Padova
Tel. 0498944373 - 3288643067
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari
SUNIA

SICET: Antonella Andolfato

SICET CISL
SINDACATO INQUILINI CASA TERRITORIO
Via del Carmine 3, 35137 Padova
Tel. 049 8220611
Viale Tre Martiri 37/a 45100 Rovigo
Tel. 0425/399211

UNIAT: Sergio Taurino

UNIAT VENETO
Via P. Bembo, 2
30172 Mestre - Venezia
Tel. 041 2905311 - Fax 041 5315219

ALLEGATO B – TABELLA ELEMENTI CARATTERIZZANTI DELL'ALLOGGIO

	Elementi caratterizzanti	Valore	
		Singolo elemento	Elemento presente
1	Unità immobiliare singola	1,2	
2	Unità immobiliare in bifamiliare	1,1	
3	Unità immobiliare a schiera	1	
4	Unità su stabile fino a 10 unità	0,9	
5	Unità su stabile con oltre 10 unità	0,8	
6	A/2 cl. 6, A/1, A7, A8 e A/9 tutte le classi	1,2	
7	A/2 classe 5, 4 e 3	1,1	
8	A/2 classe 2, 1 e A/3 classe 6	1	
9	A/3 classe 5, 4 e 3	0,9	
10	A/3 classe 2, 1 e A/4 tutte le classi	0,8	
11	Immobile costruito o con ultimazione lavori, certificata nella richiesta di agibilità, da meno di 9 anni	1,2	
12	Immobile costruito o con ultimazione lavori, certificata nella richiesta di agibilità, tra 10 e 18 anni	1,1	
13	Immobile costruito o con ultimazione lavori, certificata nella richiesta di agibilità, tra 19 e 27 anni	1	
14	Immobile costruito o con ultimazione lavori, certificata nella richiesta di agibilità, tra 28 e 36 anni	0,9	
15	Immobile costruito o con ultimazione lavori, certificata nella richiesta di agibilità, da oltre 36 anni	0,8	
16	Tetto costruito/ristrutturato con isolante, da meno di 9 anni	1,4	
17	Muri perimetrali e/o sottoportico costruiti/ristrutturati con cappotto e/o isolante, anche solo parte a nord	1,4	
18	Pavimento costruito/ristrutturato per almeno il 75% da meno di 9 anni	1,4	
19	Infissi esterni a risparmio energetico per almeno il 75% (finestre con vetro camera o doppie finestre)	1,4	
20	Bagno costruito/ristrutturato da meno di 10 anni, compresa la sostituzione di tutti i sanitari	1,4	
21	Posto auto, cicli o motocicli all'interno dello stabile	1,4	
22	Posto auto, cicli o motocicli riservato all'alloggio nello spazio condominiale esterno	1,1	
23	Cantina	1	
24	Soffitta	1	
25	Ripostiglio esterno all'alloggio	1	
26	Terrazzo/poggiolo con superficie maggiore di 3 mq.	1	
27	Terrazzo o terrazzo a livello con superficie maggiore di 15 mq (larghezza minima 1,50 mt) o verde esclusivo	1,2	
28	Verde e/o scoperto condominiale recintato	1	
29	Antenna televisiva satellitare	1	
30	Linea telefonica	1	
31	Connessione WI-FI	1	
32	Ascensore o elevatore escluso piano terra	1	
33	Doppi servizi (il 2° almeno wc + lavabo) uno con finestra	1,2	
34	Impianto di condizionamento	1,1	
35	Posto auto o box, oltre al primo	1,2	
36	Impianto fotovoltaico e/o solare termico	1,2	
37	Riscaldamento a pompa di calore	1,3	
38	Riscaldamento autonomo caldaia a condensazione	1,2	
39	Riscaldamento autonomo	1,1	

Allegato C

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA
TIPO DI CONTRATTO

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

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, e dotata altresì dei seguenti elementi caratterizzanti (indicare il numero o la descrizione indicati nell'allegato B)

.....

.....

non ammobiliata / ammobiliata (4) come di seguito specificato (riportare il numero o la descrizione indicati nell'allegato F)

TABELLE MILLESIMALI: proprietà ..... riscaldamento ..... acqua ..... altre .....

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

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: .....

b) codice fiscale del locatore .....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI: .....

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA: Visto l'articolo 1, comma 7, del Decreto Legge 23 dicembre 2013, n. 145, il conduttore dà atto e dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica degli edifici.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo1
(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di ..... anni (5), dal ..... al ..... , e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 6
(Pagamento, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.
La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene /non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 7
(Uso)

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

Articolo 8
(Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno .....(7) mesi prima.

Articolo 9
(Consegna)

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

Articolo 10
(Modifiche e danni)

contrattuali.

Articolo 15
(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.
Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.
Altre clausole: .....
.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., ...

Il locatore .....

Il conduttore .....

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

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

Allegato D

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA
TIPO DI CONTRATTO

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

Il/La sig./soc. (1) ..... di seguito denominato/ a locatore (assistito/ a da (2)..... in persona 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, e dotata altresì dei seguenti elementi caratterizzanti (indicare il numero o la descrizione indicati nell'allegato B) .....
non ammobiliata / ammobiliata (4) come di seguito specificato (riportare il numero o la descrizione indicati nell'allegato F) e come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.
TABELLE MILLESIMALI: proprietà ..... riscaldamento .....
acqua ..... altre .....
COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:
a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: .....
b) codice fiscale del locatore.....
DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:
.....
CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA: Visto l'articolo 1, comma 7, del Decreto Legge 23 dicembre 2013, n. 145, il conduttore dà atto e dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica degli edifici.
La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

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

Articolo 2
(Esigenza del locatore) (4)

Il locatore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'allegato C- e dall'Accordo tra ..... depositato il ..... presso il Comune di ..... , dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:
.....
.....
Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi di quanto ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata da inviarsi al conduttore entro ..... giorni prima della scadenza del contratto. In caso di mancato invio della lettera oppure del venire meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto s'intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98. In ogni

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

Articolo 8

(Pagamento, risoluzione e prelazione)

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

Articolo 9

(Uso)

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

Articolo 10

(Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno .....mesi prima.

Articolo 11

(Consegna)

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

Articolo 12

(Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del

locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole: .....

.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., ...

Il locatore .....

Il conduttore .....

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

NOTE

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

Allegato E

TABELLA RIPARTIZIONE SPESE CONDOMINIALI DI PADOVA E PROVINCIA

AMMINISTRAZIONE		
Compenso amministratore	L	
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico lavori condominiali straordinaria manutenzione	L	
Tassa occupazione suolo pubblico lavori condominiali ordinaria manutenzione		C
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

Manutenzione ordinaria di infissi, serrande e dell'impianto sanitario		C
Rifacimento di chiavi e serrature		C
Tinteggiatura di pareti		C
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 riscaldamentoe 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.	L10%	C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%
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 trattamenti disinfestanti di qualsiasi tipo		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

COMUNE DI SAONARA
Prot. N 0006455 del 12-07-2016
Cat 7 Classe 15

Accordo territoriale per le locazioni

Comune di Saonara

ai sensi della legge 431/98 così come previsto dall'art. 9 comma 2/bis del D.L. 47/2014
convertito con modifiche dalla L. 80/2014

In attuazione della Legge 9 dicembre 1998 n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili ad uso abitativo" e del Decreto del 30 dicembre 2002 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti in attuazione di quanto previsto dall'art. 9 comma 2/bis del D.L. 47/2014 convertito con modifiche dalla L. 80/2014 le Organizzazioni Sindacali degli inquilini SICET, SUNIA, UNIAT e le Organizzazioni Sindacali della proprietà ASPPI, CONFEDILIZIA, UPPI concordano di sottoscrivere il seguente Accordo Territoriale :

1) **Territorio**: il presente accordo vale per il territorio del Comune di Saonara (PD).
2) **Zone**: si considera il territorio comunale come unica zona omogenea.
3) **Fasce e sub-fasce**: per l'intero territorio comunale le Organizzazioni Sindacali indicano i seguenti valori minimi e massimi, all'interno dei quali dovranno collocarsi i canoni.

Valori della fascia di oscillazione min/max del canone considerato in Euro/m²/mese:

	MIN	MAX
Zona A	**3,50**	**5,98**

La sub-fascia di oscillazione del canone di locazione indicato in €/m²/mese per la singola unità abitativa, si ottiene individuando il relativo valore di riferimento come segue:

a) calcolare il punteggio dell'unità abitativa utilizzando l'allegato B - "Tabella elementi caratterizzanti dell'alloggio".
b) calcolare la differenza tra il massimo ed il minimo di fascia di oscillazione della zona in cui si trova l'immobile.
c) moltiplicare tra loro i valori individuati con a) e b).
d) dividere il valore c) per il numero 33,70.
e) sommare il valore d) al valore minimo di zona.
f) **MINIMO DI SUB-FASCIA** : il valore minimo della fascia di riferimento.
g) **MASSIMO DI SUB-FASCIA** : il valore e) aumentato del 13% per gli immobili con Classe Energetica A e B , del 8% per gli immobili con Classe Energetica C e D , senza alcun aumento per gli immobili appartenenti alle altre Classi Energetiche.

Il risultato g) costituisce il limite superiore in €/m²/mese della sub-fascia di oscillazione che ha come limite inferiore il minimo di zona, all'interno della quale il canone di locazione può liberamente variare, salvo sempre il limite massimo di zona sopra riportato.

4) **Superficie locativa:** il valore unitario concordato dalle parti sulla base degli elementi contenuti nei precedenti articoli, dovrà essere applicato alla superficie locativa dell'alloggio da intendersi come superficie interna dell'alloggio al netto sia dei muri perimetrali che interni, maggiorata della superficie netta dell'eventuale garage, mansarda e taverna considerata al 60%, l'eventuale secondo garage sarà considerato al 100%. Fino a mq. 46,1, la superficie dell'alloggio, al netto del garage, può essere aumentata del 30% e da mq. 46,2 a mq. 60 la superficie netta dell'alloggio può essere computata a mq. 60.

5) **Contratto tipo di locazione:** i contratti tipo di locazione di cui all'allegato C) e D) non possono essere modificati in quanto sono parte integrante del presente Accordo territoriale stipulato tra le Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.

6) **Durata contrattuale e recesso del conduttore:**

   a) contratto tipo di locazione ad uso abitativo: avrà una durata minima di tre anni e si rinnoverà di due anni così come previsto dall'art. 2 comma 3 della legge 431/98;

   b) contratto tipo di locazione di natura transitoria: avrà una durata compresa tra un mese e diciotto mesi;

   è facoltà dei contraenti prevedere nei contratti di locazione sopradescritti il diritto di recesso del conduttore in ogni momento, da comunicare con le modalità pattuite.

7) **Contratto di locazione ad uso abitativo:** i contratti di locazione ad uso abitativo dovranno essere stipulati, con l'assistenza delle rispettive Organizzazioni Sindacali, se richiesta, sulla base del contratto tipo allegato sub C). I relativi canoni di locazione saranno determinati sulla base dei criteri ed elementi di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) del presente accordo e con la durata contrattuale prevista al punto 6) lettera a). Nel caso in cui le parti contraenti concordino una durata superiore ai tre anni, la fascia di oscillazione dei canoni relativa alla zona ove è ubicato l'alloggio potrà essere aumentata nei valori minimi e massimi del:

   a) 5% in caso di durata del contratto pari a quattro anni;

   b) 10% in caso di durata del contratto pari a cinque anni;

   c) 15% in caso di durata del contratto pari a sei anni.

8) **Contratto di locazione di natura transitoria:** i contratti di locazione ad uso abitativo di natura transitoria potranno essere stipulati, con l'assistenza delle rispettive organizzazioni sindacali, se richiesta, sulla base del contratto tipo allegato sub D) ed avranno durata contrattuale come previsto al punto 6) lettera b). Il canone di locazione potrà essere liberamente determinato tra le parti. I contratti ad uso transitorio possono essere stipulati qualora in capo anche ad una sola delle parti contraenti sussista una delle seguenti fattispecie:

   a) **per il locatore, quando**:

      1) vi è successivamente l'intenzione di destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale, professionale o di studio proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;

      2) vi è successivamente l'intenzione di destinare da parte di persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, cooperative, assistenziali, culturali o di culto, l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire dette finalità;

      3) vi è temporaneamente il trasferimento della propria dimora in altro comune per motivi di lavoro, studio o salute.

      4) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore o di un suo familiare collegata ad un evento certo a data prefissata ed indicato nel contratto.

   b) **per il conduttore, quando**:

      1) vi è il trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

      2) vi è un contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;

3) vi sono motivi di studio non rientranti nell'ipotesi di cui all'art. 5 , comma 2 e 3 della L. 431/98;

4) vi è un'assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o un acquisto in cooperativa da privati di un alloggio che sia disponibile entro 18 mesi; tale condizione deve essere comprovata da preliminare registrato o da dichiarazione dell'ente proprietario;

5) vi è la necessità di seguire un familiare in seguito a ricovero ospedaliero o pensionato.

6) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore o di un suo familiare collegata ad un evento certo a data prefissata ed indicato nel contratto.

9) **Ripartizione delle spese condominiali:** per la ripartizione delle spese condominiali tra locatore e conduttore le parti faranno riferimento all'allegato E) del presente Accordo. Resta in ogni caso inteso che per quanto non espressamente previsto si fa riferimento agli articoli 9 e 10 della legge 392/78 e agli usi locali.

10) **Arredamento dell'alloggio:** nel caso l'appartamento dato in locazione sia ammobiliato, il canone di locazione può essere aumentato fino ad un massimo del 40 per cento, secondo i parametri riportati nell'allegato F).

11) **Assistenza delle Organizzazioni Sindacali:** in caso di disaccordo, le parti possono essere assistite dalle rispettive Organizzazioni Sindacali.

12) **Le Organizzazioni Sindacali**, firmatarie del presente Accordo, procederanno, d'intesa con il Comune:

a) alla disciplina del "Visto di conformità contrattuale" dei contratti di locazione, che dovrà essere attribuito dalle Organizzazioni Sindacali dei conduttori e dei locatori firmatarie del presente Accordo. L'apposizione del visto consistente nella certificazione, da parte delle Organizzazioni Sindacali, della conformità del contratto di locazione al presente Accordo, comporterà l'impegno per il del Comune di incentivare con agevolazioni o con la riduzione delle imposte locali i valori di cui al punto 3);
b) alla costituzione, anche tramite la creazione di appositi gruppi di studio, di una banca dati relativa agli alloggi del territorio comunale da destinare alla locazione ad uso abitativo;
c) alla costituzione della "Commissione Provinciale di conciliazione" tra le Organizzazioni Sindacali firmatarie del presente Accordo.

13) **Durata dell'Accordo:** le Organizzazioni Sindacali firmatarie stabiliscono sin d'ora che il presente accordo territoriale ha validità di tre anni a decorrere dal deposito dello stesso presso l'Ufficio protocollo del Comune. Alla scadenza del terzo anno l'accordo proseguirà i suoi effetti con proroga automatica annuale della sua validità. L'Accordo potrà essere oggetto di riesame su iniziativa di almeno due delle rispettive organizzazioni Sindacali firmatarie.

14) **L'Accordo territoriale comprende i seguenti allegati:**

- **Allegato A: Planimetria del territorio,** non presente in quanto l'intero territorio comunale costituisce un'unica zona omogenea.
- **Allegato B: Tabella degli elementi caratterizzanti l'alloggio,** sulla base dei quali sarà individuata la sub-fascia di oscillazione min/max del canone considerato in

€/m^2/mese, determinata dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.

- **Allegato C: Contratto tipo di locazione ad uso abitativo** ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, determinato dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.
- **Allegato D: Contratto tipo di locazione di natura transitoria** ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, determinato dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.
- **Allegato E: Tabella ripartizione delle spese condominiali di Padova e provincia.**
- **Allegato F: Incrementi percentuali arredamento,** determinato dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini, da applicare sul massimo e minimo della sub-fascia individuata attraverso la tabella degli elementi caratterizzanti degli alloggi.

Saonara, 12-07-2016

Le OO.SS. della Proprietà

CONFEDILIZIA: Arianna Cattin

UPPI: Silvio Barbiero

ASPPI: Annibale Mantovani

ASPPI Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Via C. Battisti, 54 - Tel. 049/660907
35121 PADOVA
Partita IVA: 00105140289

Le OO.SS. dei Conduttori

SUNIA: Michele Brombin

FEDERAZIONE DI PADOVA
Via Riello, 4 - 35122 Padova
Tel. 0498944373 - 3288643067
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari

SICET: Antonella Andolfato

SICET CISL
SINDACATO INQUILINI CASA TERRITORIO
Via del Carmine 3, 35137 Padova
Tel. 049 8220611
Viale Venezia 37a/45100 Rovigo
tel. 0425/399211

UNIAT: Sergio Taurino

UNIAT VENETO
Via P. Bembo, 2
30172 Mestre - Venezia
Tel. 041 2905311 - Fax 041 5315219

ALLEGATO B – TABELLA ELEMENTI CARATTERIZZANTI DELL'ALLOGGIO

	Elementi caratterizzanti	Valore	
		Singolo elemento	Elemento presente
1	Unità immobiliare singola	1,2	
2	Unità immobiliare in bifamiliare	1,1	
3	Unità immobiliare a schiera	1	
4	Unità su stabile fino a 10 unità	0,9	
5	Unità su stabile con oltre 10 unità	0,8	
6	A/2 cl. 6, A/1, A7, A8 e A/9 tutte le classi	1,2	
7	A/2 classe 5, 4 e 3	1,1	
8	A/2 classe 2, 1 e A/3 classe 6	1	
9	A/3 classe 5, 4 e 3	0,9	
10	A/3 classe 2, 1 e A/4 tutte le classi	0,8	
11	Immobile costruito o con ultimazione lavori, certificata nella richiesta di agibilità, da meno di 9 anni	1,2	
12	Immobile costruito o con ultimazione lavori, certificata nella richiesta di agibilità, tra 10 e 18 anni	1,1	
13	Immobile costruito o con ultimazione lavori, certificata nella richiesta di agibilità, tra 19 e 27 anni	1	
14	Immobile costruito o con ultimazione lavori, certificata nella richiesta di agibilità, tra 28 e 36 anni	0,9	
15	Immobile costruito o con ultimazione lavori, certificata nella richiesta di agibilità, da oltre 36 anni	0,8	
16	Tetto costruito/ristrutturato con isolante, da meno di 9 anni	1,4	
17	Muri perimetrali e/o sottoportico costruiti/ristrutturati con cappotto e/o isolante, anche solo parte a nord	1,4	
18	Pavimento costruito/ristrutturato per almeno il 75% da meno di 9 anni	1,4	
19	Infissi esterni a risparmio energetico per almeno il 75% (finestre con vetro camera o doppie finestre)	1,4	
20	Bagno costruito/ristrutturato da meno di 10 anni, compresa la sostituzione di tutti i sanitari	1,4	
21	Posto auto, cicli o motocicli all'interno dello stabile	1,4	
22	Posto auto, cicli o motocicli riservato all'alloggio nello spazio condominiale esterno	1,1	
23	Cantina	1	
24	Soffitta	1	
25	Ripostiglio esterno all'alloggio	1	
26	Terrazzo/poggiolo con superficie maggiore di 3 mq.	1	
27	Terrazzo o terrazzo a livello con superficie maggiore di 15 mq (larghezza minima 1,50 mt) o verde esclusivo	1,2	
28	Verde e/o scoperto condominiale recintato	1	
29	Antenna televisiva satellitare	1	
30	Linea telefonica	1	
31	Connessione WI-FI	1	
32	Ascensore o elevatore escluso piano terra	1	
33	Doppi servizi (il 2° almeno wc + lavabo) uno con finestra	1,2	
34	Impianto di condizionamento	1,1	
35	Posto auto o box, oltre al primo	1,2	
36	Impianto fotovoltaico e/o solare termico	1,2	
37	Riscaldamento a pompa di calore	1,3	
38	Riscaldamento autonomo caldaia a condensazione	1,2	
39	Riscaldamento autonomo	1,1	

ALLEGATO B – TABELLA ELEMENTI CARATTERIZZANTI DELL'ALLOGGIO

40	Riscaldamento centralizzato con conta calorie	1	
41	Riscaldamento centralizzato	0,8	
42	Produzione acqua calda centralizzata	0,3	
43	Produzione acqua calda autonoma elettrica	0,5	
44	Produzione acqua calda autonoma a gas	0,8	
45	Produzione acqua calda solare termico	1,2	
46	Citofono o videocitofono	1	
47	Porta d'ingresso dell'alloggio blindata	1,2	
48	Porta d'ingresso dell'alloggio con serratura di sicurezza	1,1	
49	Cancello/portone carrabile automatizzato	1,1	
50	Basculante garage automatizzato	1,1	
51	Fermata trasporto pubblico a meno di 500 m in linea d'aria	1,1	
52	Ufficio postale a meno di 500 m in linea d'aria	1	
53	Scuola dell'obbligo o sede universitaria a meno di 500 m in linea d'aria	1,2	
VALORE TOTALE ELEMENTI PRESENTI			

L'analisi degli elementi caratterizzanti forniti dal proprietario porta ad attribuire all'immobile n°..... punti che consentono la determinazione del valore massimo della sub-fascia di oscillazione avente come limite inferiore il valore minimo di zona, all'interno della quale il canone di locazione può liberamente variare, salvo il limite massimo previsto all'Accordo Territoriale, con la seguente procedura di calcolo:

Procedura di calcolo per il limite massimo di sub-fascia salvo il limite massimo di zona:

a) Punteggio unità abitativa = ..., ...

b) Differenza tra max e min di zona = ..., ...

c) Valore a) per valore b = ..., ...

d) Valore c) diviso 33,70 = ..., ...

e) Sommare il valore d) al valore minimo di zona = ..., ...

f) Aumentare il valore e) con le percentuali del **MASSIMO DI SUB-FASCIA**: del 13% per gli immobili con Classe Energetica A e B, del 8% per gli immobili con Classe Energetica C e D, senza alcun aumento per gli immobili appartenenti alle altre Classi Energetiche. **Canone €/m²/mese limite massimo** = ..., ...

N.B. Di seguito quanto richiesto per l'attribuzione degli elementi dal punto 6 al punto 20:

- ✓ da 6 a 10 visura catastale aggiornata;
- ✓ da 11 a 15 documentazione tecnica:
- ✓ da 16 a 20 documentazione tecnica o fiscale della ristrutturazione.

Allegato C

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA
TIPO DI CONTRATTO

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

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, e dotata altresì dei seguenti elementi caratterizzanti (indicare il numero o la descrizione indicati nell'allegato B)
.....
.....
non ammobiliata / ammobiliata (4) come di seguito specificato (riportare il numero o la descrizione indicati nell'allegato F)
TABELLE MILLESIMALI: proprietà ..... riscaldamento ..... acqua ..... altre .....
COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:
a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: .....
b) codice fiscale del locatore .....
DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI: .....
CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA: Visto l'articolo 1, comma 7, del Decreto Legge 23 dicembre 2013, n. 145, il conduttore dà atto e dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica degli edifici.
La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo1
(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di ..... anni (5), dal ..... al ..... , e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto

di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2
(Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra ..... e depositato il ..... presso il Comune di ..... , è convenuto in euro ..... , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....(4)
Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del ....., che comunque non può superare il 75% della variazione Istat. Il locatore opta/non opta per l'applicazione della cedolare secca ed è sospesa per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione la facoltà di chiedere l'aggiornamento ISTAT (art.3, DLgs 14 marzo 2011, n. 23).

Articolo 3
(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a ..... mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva ~~– salvo che la durata contrattuale minima non sia superiore ad anni quattro, ferma la proroga del contratto per due anni –~~ di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Altre forme di garanzia: .....(4)

Articolo 4
(Oneri accessori)

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

Articolo 5
(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.
Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 6
(Pagamento, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.
La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene /non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 7
(Uso)

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

Articolo 8
(Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno .....(7) mesi prima.

Articolo 9
(Consegna)

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

Articolo 10
(Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.
Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 11
(Assemblee)

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

Articolo 12
(Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.
Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato DPR.

Articolo 13
(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.
Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: .... (4)

Articolo 14
(Commissione di conciliazione)

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

contrattuali.

Articolo 15
(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.
Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.
Altre clausole: .....
.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., ...

Il locatore .....

Il conduttore .....

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

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

Allegato D

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA
TIPO DI CONTRATTO

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

Il/La sig./soc. (1) ..... di seguito denominato/ a locatore (assistito/ a da (2)..... in persona 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, e dotata altresì dei seguenti elementi caratterizzanti (indicare il numero o la descrizione indicati nell'allegato B) .....
non ammobiliata / ammobiliata (4) come di seguito specificato (riportare il numero o la descrizione indicati nell'allegato F) e come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.
TABELLE MILLESIMALI: proprietà ..... riscaldamento .....
acqua ..... altre .....
COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:
a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: .....
b) codice fiscale del locatore.....
DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:
.....
CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA: Visto l'articolo 1, comma 7, del Decreto Legge 23 dicembre 2013, n. 145, il conduttore dà atto e dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica degli edifici.
La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

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

Articolo 2
(Esigenza del locatore) (4)

Il locatore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'allegato C- e dall'Accordo tra ..... depositato il ..... presso il Comune di ..... , dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:
.....
.....
Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi di quanto ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata da inviarsi al conduttore entro ..... giorni prima della scadenza del contratto. In caso di mancato invio della lettera oppure del venire meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto s'intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98. In ogni

caso, ove il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquistato la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 3

(Esigenza del conduttore) (4)

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

Articolo 4

(Canone)

Il canone di locazione è convenuto in euro ....., importo che conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero ....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro .....ciascuna, alle seguenti date: ....(4)
Il locatore opta/non opta per l'applicazione della cedolare secca ed è sospesa per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione la facoltà di chiedere l'aggiornamento ISTAT (art.3, DLgs 14 marzo 2011, n. 23).

Articolo 5

(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a n. ..... mensilità del canone (7), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
Altre forme di garanzia: .....
..... (4)

Articolo 6

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato E al decreto emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98.
Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Articolo 7

(Spese di bollo e registrazione)

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

Articolo 8

(Pagamento, risoluzione e prelazione)

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

Articolo 9

(Uso)

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

Articolo 10

(Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno .....mesi prima.

Articolo 11

(Consegna)

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

Articolo 12

(Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del

locatore.
Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 13
(Assemblee)

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

Articolo 14
(Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.
Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso.

Articolo 15
(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.
Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: .....
.....(4)

Articolo 16
(Commissione di conciliazione)

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

Articolo 17
(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, 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 occupino comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile

locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole: .....

.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., ...

Il locatore .....

Il conduttore .....

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

NOTE

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

Allegato E

TABELLA RIPARTIZIONE SPESE CONDOMINIALI DI PADOVA E PROVINCIA

AMMINISTRAZIONE		
Compenso amministratore	L	
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico lavori condominiali straordinaria manutenzione	L	
Tassa occupazione suolo pubblico lavori condominiali ordinaria manutenzione		C
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

IMPIANTI SPORTIVI

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

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

PARTI COMUNI

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

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
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 riscaldamentoe 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.	L10%	C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%
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 trattamenti disinfestanti di qualsiasi tipo		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

Allegato F

INCREMENTI PERCENTUALI ARREDAMENTO

	ARREDO	VALORE	
		SINGOLO ELEMENTO	ELEMENTO PRESENTE
	ZONA CUCINA		
1	Mobile base e pensili	1	
2	Piano cottura a gas a rete o elettrico	1	
3	Forno a gas a rete o elettrico	1	
4	Lavello	1	
5	Frigorifero	1	
6	Lavastoviglie	1	
7	Forno a microonde	1	
8	Tavolo con 4 sedie	1	
9	Set stoviglie completo (piatti, posate, bicchieri, pentole)	1	
10	Tendaggi	1	
11	Lampadario / punto luce	1	
	ZONA LETTO		
12	Letto completo di materasso	1	
13	Comodino con luce	1	
14	Armadio	1	
15	Cassettiera (escluso per immobili fino a 60 m^2)	1	
16	Scrivania con luce	1	
17	Tendaggi	1	
18	Lampadario / punto luce	1	
	ZONA GIORNO/PRANZO		
19	Poltrona o divano	1	
20	Poltrona o divano	1	
21	Tavolo con quattro sedie (escluso per immobili fino a 60 m^2)	1	
22	Credenza (escluso per immobili fino a 60 m^2)	1	
23	Libreria	1	
24	Televisore	1	
25	Tendaggi (escluso per immobili fino a 60 m^2)	1	
26	Lampadario / punto luce (escluso per immobili fino a 60 m^2)	1	
	BAGNO		
27	Mobile porta oggetti,	1	
28	Specchio, porta asciugamano e porta sapone	1	
29	Lavatrice	1	
30	Tendaggi	1	
31	Lampadario / punto luce	1	
	ZONA INGRESSO		
32	Mobile portaoggetti/documenti (escluso per immobili fino a 60 m^2)	1	
33	Appendi abiti (escluso per immobili fino a 60 m^2)	1	
34	Lampadario / punto luce (escluso per immobili fino a 60 m^2)	1	
	PUNTEGGIO TOTALE ARREDAMENTO PRESENTE		
	PERCENTUALE ARREDAMENTO PRESENTE SUL TOTALE		
	PERCENTUALE AUMENTO MIN /MAX CANONE		

Percentuale di arredamento = (punteggio arredamento presente x 100) / 34

Immobile fino a 60 m^2 : Percentuale di arredamento = (punteggio arredamento presente x 100) / 26

Percentuale aumento canone (max 40%) proporzionale alla percentuale di arredamento (max 100%)