

ACCORDO APPLICABILE NEL COMUNE DI BOLOGNA

PG 32280
DEL 07.02.2009

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431
E DEL DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI,
DI CONCERTO CON IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE
IN DATA 30.12.2002

Ai sensi di quanto disposto dall'art.2, comma 3 della Legge 431/98 ed in attuazione Decreto Ministeriale 30.12.2002,

le Organizzazioni Sindacali provinciali degli inquilini

SUNIA, in persona del segretario territoriale p.t. Dott. Mauro Colombarini

SICET, in persona del segretario territoriale p.t. Avv. Giovanni Delucca

UNIAT, in persona del segretario territoriale p.t. Sig. Alberto Braghetta

Le Organizzazioni Sindacali provinciali dei proprietari

APE, in persona del presidente provinciale p.t. Avv. Roberto Scaglioni

ASPPI, in persona del presidente provinciale p.t. Avv. Luigi Tommasi

UPPI, in persona del presidente provinciale p.t. Sig. Alberto Zanni

APPC, in persona del presidente provinciale p.t. Sig. Alberto Pizzirani

UNIONCASA, in persona del presidente provinciale p.t. Dott. Marco Minarelli

con la partecipazione

COOP NUOVO MONDO, in persona del presidente p.t. Avv. Marco Masi

FONDAZIONE PIER GIORGIO FALCIOLA, in persona dell'Amministratore

Dott. Maurizio Carvelli

e con l'intervento

del Comune di Bologna, in persona del Sindaco p.t. _____
autorizzato alla sottoscrizione del presente atto con delibera _____

premesso

- 1) che in data 29.07.1999 è stato stipulato il primo accordo territoriale relativo al comune di Bologna in attuazione alle previsioni della L.431/1998;
- 2) che in data 7.01.2002 le tabelle dei valori al metro quadrato sono state convertite in Euro;
- 3) che in data 7.10.2003 è stato stipulato il secondo accordo territoriale relativo al Comune di Bologna in attuazione alle previsioni della L. 431/1998;
- 4) che durante il periodo di validità delle predette convenzioni il comune di Bologna ha determinato un'aliquota ICI in misura pari a zero;
- 5) che le parti convenute riconoscono l'importanza delle decisioni dell'Amministrazione Comunale, ed intendono assicurare a loro volta il massimo impegno, per consentire la più elevata diffusione ed utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo;
- 6) che i firmatari del presente accordo convengono
 - a) sulla opportunità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo, e sulla parallela necessità che vi sia una piena effettività nel riconoscimento dei benefici fiscali ai soli utilizzatori in modo corretto del presente accordo,
 - b) sull'importanza della continuità della operatività dello strumento del fondo sociale,
 - c) sulla indispensabilità di un incremento dell'ERP,e si impegnano a dare continuità al perseguimento dei suddetti obiettivi curando la promozione dello strumento contrattuale e la verifica della sua corretta applicazione;
- 7) che tenuto conto dell'esperienza maturata nel corso della vigenza dei precedenti accordi è possibile cercare di fornire alle parti contrattuali uno strumento maggiormente chiaro ed efficiente ed il più possibile in linea con le aspettative della legge;

convengono e stipulano quanto segue

CAPO I NORME GENERALI

1. METODO DI CALCOLO

Il canone viene determinato sulla base della moltiplicazione dei valori espressi in €/mq/anno, ricavati tra fasce di oscillazione predeterminate, per la superficie dell'unità immobiliare stessa.

I valori sono determinati in funzione dell'ubicazione, della composizione in numero di vani dell'appartamento e dei parametri dedotti dalle caratteristiche dell'unità immobiliare.

2. AREE OMOGENEE

Il presente accordo ha il valore per tutto il territorio del Comune di Bologna come suddiviso in aree omogenee di cui all'allegato A all'accordo territoriale 7.10.2003 citato in premessa. I confini si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade, salvo diversa indicazione.

Il territorio comunale è suddiviso in tre distinte aree così delimitate:

- prima zona, definita anche **ZONA DI PREGIO**, compresa tra il confine meridionale del territorio comunale e le seguenti vie:
Via Don Sturzo, Via Porrettana, Via Saragozza, Via Turati, Via Andrea Costa, Viale Pepoli, Via Saragozza, Via Collegio di Spagna, Via Barberia, Piazza Malpighi, Via Marconi (fino all'incrocio con Via Riva Reno), Via Riva Reno, Via De' Falegnami, Via Righi, Via delle Moline, Via De' Castagnoli, Largo Respighi, Via Petroni, Piazza Aldrovandi, Strada Maggiore, Viale Carducci, Via Murri, Via Wartema, Via Molinelli, Via Siepelunga.
- seconda zona, definita anche **ZONA A**, compresa tra il confine della zona di pregio, il confine del territorio comunale ed i seguenti riferimenti:
Canale Reno, Via Andrea Costa, Via Montefiorino, Via Tolmino, Viale Ghandi, Asse Sud Ovest, Via Emilia Ponente, Via Saffi, Viale Silvani, Via Berti, Via Casarini, Via Parmeggiani, Viale Pietramellara, Viale Masini, Viale Berti Pichat, Via Ranzani, Ferrovia FER (ex Veneta, per Budrio, Massalombarda, etc.), Ferrovia FS (per Firenze, Roma).
- terza zona, definita anche **ZONA B**, compresa tra la zona A ed il confine del territorio comunale.

All'interno di ogni singola zona sono individuate sottozone di maggiore o minore pregio rispetto a quella all'interno della quale sono ricomprese.

Si precisa che alle sottozone, indicate all'allegato B, allegato all'accordo territoriale 7.10.2003 citato in premessa, quando definite *zone degradate*, si applicano le fasce relative all'area omogenea immediatamente inferiore, quando definite *zone di pregio*, si applicano le fasce relative all'area omogenea immediatamente superiore.

3. COMPOSIZIONE DELL'ALLOGGIO

Una volta individuata l'area omogenea di appartenenza dell'unità immobiliare, occorre valutare la composizione che si esprime in termine di **vani utili**.

La composizione da considerare è data dal numero dei vani abitabili (camere, soggiorno, studi, sala da pranzo, cucina abitabile), con esclusione, quindi, di bagno ed altri accessori.

4. PARAMETRI

La combinazione tra la localizzazione e la composizione in numero di vani dell'unità immobiliare consente di individuare tre distinte fasce di oscillazione.

L'individuazione della specifica fascia di oscillazione dei valori cui avere riguardo per la determinazione del canone di locazione è effettuata in relazione alla presenza dei parametri di seguito indicati (precisandosi che gli elementi si considerano solo se installati a spese del proprietario):

1. **tipologia A/1-A/2-A/3-A/7-A/8-A/9**
(desunta dalla certificazione catastale)
2. **autorimessa singola**
(intendendosi un ricovero per autovetture, accessibile e fruibile, dotato di allacciamento alla rete elettrica e locato unitamente all'abitazione)
3. **posto auto esclusivo**
(locato unicamente all'abitazione, accessibile e fruibile)
4. **1° e 2° piano o superiori con ascensore**
(il parametro non viene riconosciuto al piano seminterrato)
5. **riscaldamento autonomo**
(il parametro può essere riconosciuto soltanto qualora il riscaldamento sia sull'intera porzione abitativa, ed a norma, con indicazione della certificazione in contratto e con consegna del libretto di manutenzione contestuale alla stipula)
6. **porta blindata o cancello di sicurezza o allarme e doppi vetri**
(per il riconoscimento del parametro devono coesistere sistemi di sicurezza alla porta (blindatura o cancello o allarme) e i doppi vetri su almeno l'80% degli infissi dell'alloggio)
7. **condizionamento**
(il parametro viene riconosciuto in presenza di un impianto, del quale fruiscono almeno il 50% dei vani utili, e non può essere riconosciuto in presenza unicamente di elettrodomestici portatili)
8. **area verde condominiale o esclusiva**
(ed accessibile da parte del conduttore)

9. **doppio servizio**
(con la previsione che il primo bagno deve essere completo ed il secondo bagno deve essere dotato almeno di WC e lavabo)
10. **interventi per il risparmio energetico**
(interventi volti alla riduzione del fabbisogno energetico ed al miglioramento termico dell'edificio - L. 296/2006 - da documentare all'atto della stipula del contratto consegnando un documento di Qualificazione energetica attesti un consumo specifico non superiore a 90 kWh/mq.)
11. **cantina o soffitta**
(si intende l'uso della cantina o della soffitta pertinenziale all'unità immobiliare locata)
12. **cortile con possibilità di parcheggio**
(il cortile deve essere quello pertinenziale allo stabile nel quale v'è l'appartamento locato, deve essere accessibile dalla pubblica via ed il parcheggio cui si fa riferimento si intende per autoveicoli)
13. **balcone o terrazza o lastrico solare di pertinenza esclusiva**
(si intendono come superfici utilizzabili)
14. **costruzione post 1985**
(l'epoca di costruzione è desunta da idonea documentazione).

Il canone effettivo verrà quindi individuato nell'ambito della:

FASCIA MINIMA: quando sono presenti fino a tre parametri;

FASCIA MEDIA: quando sono presenti da quattro a sei parametri;

FASCIA MASSIMA: quando sono presenti oltre sei parametri.

5. SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO

La superficie convenzionale da considerare è esclusivamente quella interna dell'unità immobiliare (con esclusione di balconi, terrazze ed altri accessori), determinata in espresso accordo tra le parti, ovvero, in caso di mancata determinazione congiunta, misurata sulla pianta catastale, o su altra eventualmente prodotta all'autorità amministrativa per pratiche edilizie, in ogni caso da muro a muro esclusi i muri esterni e compresi i tramezzi interni e con esclusione delle porzioni di altezza inferiore a cm. 160.

A tale fine i metri quadrati utili sono calcolati con una tolleranza, in più o in meno, del 5% esclusivamente come segue:

- a) unità uso abitazione (escluso balconi, terrazze ed altri accessori) nella misura del 100%;
- b) autorimessa singola (se non locata con separato contratto, sia pure al medesimo conduttore) nella misura del 50%;
- c) posto auto esclusivo (se non locato con separato contratto, sia pure al medesimo conduttore) nella misura del 20%.

6. DETERMINAZIONE DEL CANONE

Il canone applicabile in sede di contratto andrà determinato utilizzando i valori della sub-fascia corrispondente alla zona, al numero di vani ed al numero di parametri rilevati nell'unità immobiliare, espressamente indicati nella seguente tabella.

ZONA	n. vani	> 6 elementi		4/ 6 elementi		> 4 elementi	
		max	min	max	min	max	min
		valori al mq/anno		valori al mq/anno		valori al mq/anno	
pregio	mono	171,00	111,00	159,00	103,00	143,00	93,00
pregio	2	149,00	97,00	137,00	90,00	124,00	81,00
pregio	3	130,00	84,00	119,00	78,00	108,00	70,00
pregio	4	118,00	80,00	108,00	73,00	98,00	67,00
pregio	5	106,00	72,00	97,00	67,00	89,00	60,00
pregio	oltre 5	95,00	65,00	87,00	59,00	79,00	54,00
A	mono	143,00	93,00	127,00	83,00	117,00	77,00
A	2	123,00	81,00	110,00	72,00	102,00	66,00
A	3	108,00	70,00	96,00	63,00	89,00	57,00
A	4	98,00	67,00	87,00	59,00	80,00	55,00
A	5	89,00	60,00	79,00	54,00	72,00	50,00
A	oltre 5	79,00	54,00	71,00	49,00	65,00	44,00
B	mono	122,00	80,00	112,00	73,00	102,00	66,00
B	2	106,00	69,00	97,00	64,00	89,00	57,00
B	3	93,00	60,00	84,00	55,00	77,00	50,00
B	4	84,00	57,00	77,00	53,00	70,00	48,00
B	5	76,00	52,00	69,00	48,00	63,00	43,00
B	Oltre 5	68,00	46,00	63,00	42,00	56,00	39,00

All'interno di ciascuna sub-fascia saranno le parti, se del caso con l'assistenza delle organizzazioni sindacali, ove una parte lo richieda, a definire in concreto il canone effettivo, prendendo in considerazione con equilibrio lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare e del fabbricato, il numero dei pa-

rametri presenti, la tipologia dell'alloggio nonché ogni altro elemento di carattere anche più soggettivo (veduta, comodità ai mezzi di trasporto, etc.) che possa incidere sul valore dell'immobile.

Può essere applicato il valore massimo al metro quadrato utile della fascia massima soltanto quando l'appartamento presenta almeno 8 parametri e lo stato di manutenzione è ottimo.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT. L'adeguamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata.

7. FATTISPECIE PARTICOLARI DI VARIAZIONE DEL CANONE

Sono individuate le seguenti ipotesi nelle quali il canone determinato come ai punti che precedono potrà essere oggetto di ulteriore variazione in virtù di elementi da specificare espressamente in contratto.

Le percentuali sottoindicate dovranno essere sommate e poi applicate una volta soltanto sui valori della fascia di riferimento.

7.a IMMOBILE DI PREGIO

Per gli immobili di cui all'art.1, comma 2, lett. A) L. 431/98, nonché per quelli compresi nella cat. A/7, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile subiranno nei valori minimo e massimo un aumento **dell'otto per cento**, a valere per l'intera durata contrattuale.

7.b IMMOBILE ARREDATO

Ove sia locato un appartamento ammobiliato a cura e spese della parte locatrice e contestualmente alla sottoscrizione del contratto le parti individuino anche un elenco degli arredi e di ciò sia fatta menzione in contratto, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile subiranno nei valori minimo e massimo un aumento **fino al quindici per cento**, a valere per l'intera durata contrattuale.

Il coefficiente massimo può essere considerato unicamente ove l'immobile sia completamente arredato in ogni stanza e non necessiti per una normale utilizzazione di arredi ulteriori.

Non può essere applicata alcuna maggiorazione qualora non si arreda almeno la cucina.

7.c **MAGGIORE DURATA**

Ove le parti contraenti pattuiscano espressamente una durata contrattuale maggiore di quella ordinaria triennale le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile subiranno nei valori minimo e massimo un aumento:

del tre per cento se la durata contrattuale sarà di quattro anni;

del sei per cento se la durata contrattuale sarà di cinque anni;

del dieci per cento, se la durata contrattuale sarà di sei anni.

Gli aumenti dovranno essere corrisposti per tutto il periodo contrattuale.

7.d **DEPOSITO CAUZIONALE**

Ove le parti contraenti pattuiscano espressamente di determinare l'importo del deposito cauzionale in misura pari ad una mensilità,* le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle are dov'è ubicato l'immobile subiranno nei valori minimo e massimo un aumento **del cinque per cento**, a valere per l'intera durata contrattuale.

Il parametro di maggiorazione può essere riconosciuto esclusivamente qualora non vengano richieste ulteriori e diverse forme onerose di garanzia extracontrattuali quali fidejussioni bancarie o assicurative.

7.e **PERIODO DI RECESSO**

Ove le parti contraenti pattuiscano espressamente di riconoscere al conduttore la facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento con un preavviso di non superiore a tre mesi, le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle are dov'è ubicato l'immobile subiranno nei valori minimo e massimo un aumento **del cinque per cento**, a valere per l'intera durata contrattuale.

7.f **IMMOBILI DI NUOVA REALIZZAZIONE**

Qualora l'immobile sia stato realizzato, con criteri costruttivi ed impiantistici tali da garantire un fabbisogno di energia primaria per riscaldamento inferiore a 50kWh/m² annui, le fasce d'oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile subiranno nei valori minimo e massimo un aumento del 5 per cento, a valere per l'intera durata contrattuale. Il parametro di maggiorazione può essere riconosciuto esclusivamente se attestato con certificato energetico da consegnare all'atto della stipula del contratto di locazione.

In attesa della definizione delle procedure di certificazione energetica, della Regione Emilia-Romagna o Nazionali, tali procedure corrispondono

no a quelle definite per la "Qualificazione energetica" dal decreto di attuazione della finanziaria 2007 (ministero dell'economia e delle finanze decreto 19 febbraio 2007 - Disposizioni in materia di detrazioni per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 1, comma 349, della legge 27 dicembre 2006, n. 296).

8. RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI

In relazione alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore le parti stipulanti richiamano e accolgono quanto previsto nell'allegato al D.M. 31.12.2002.

Eventuali clausole di determinazione forfettaria dell'ammontare degli oneri accessori che prescindano dall'effettiva rendicontazione annuale delle spese, con specifica previsione del conguaglio annuale, si intendono espressamente come non ammesse e non compatibili con il rispetto del presente accordo.

Convengono, infatti, le parti stipulanti quale pattuizione essenziale, nel rispetto del disposto dell'art. 13, L. 431/1998, che vi debba essere sostanziale coincidenza tra l'ammontare degli oneri accessori rimborsati dal conduttore, e l'ammontare delle spese sostenute dal locatore per la fornitura dei servizi al conduttore.

Per quanto ivi non previsto, le parti fanno altresì riferimento e richiamano in ogni caso le norme vigenti, gli usi locali raccolti dalla CCIAA di Bologna, nonché le tabelle concordate fra tutte o fra alcune delle organizzazioni stipulanti il presente Accordo.

CAPO II NORME SPECIALI

9. CONTRATTI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. 30.12.2002, così come recepito nel presente accordo ed allegato sub A, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, indicando con precisione tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone, e di cui ai punti 2, 3, 4, 5 e 7 del capo I del presente accordo.

I contratti avranno la durata minima di cui al comma 5 dell'art.2, legge n.431/98.

10. CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

In conformità con le previsioni del D.M. 30.12.2002 la durata della locazione non può essere inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

La transitorietà del contratto può essere motivata rispettivamente e separatamente sia da esigenze del locatore che del conduttore, individualmente all'atto della stipula del contratto come segue:

ESIGENZE DI TRANSITORIETA' DEL LOCATORE

Quando il locatore debba disporre dell'immobile per i seguenti motivi:

- destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta che intendano contrarre matrimonio o iniziare una convivenza di fatto o, raggiunta la maggiore età ed autonomia economica, intendano lasciare l'abitazione della famiglia d'origine;
- destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, o dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta che, in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, debbano rilasciare l'alloggio di servizio;
- destinarlo all'esercizio dell'attività propria, del coniuge, del figlio o dei parenti entro il secondo grado a seguito del conseguimento di titolo abilitativo al lavoro e/o professione;
- destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado, per ragioni di studio o di lavoro, esclusivamente per gli immobili in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- eseguire interventi nell'unità immobiliare, per i quali ha fatto richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, che siano incompatibili con l'occupazione dell'appartamento;
- qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata.

ESIGENZE DI TRANSITORIETA' DEL CONDUTTORE

Quando il conduttore abbia la necessità di una abitazione per un periodo non superiore a 18 mesi, per i seguenti motivi:

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- necessità di cure o di assistenza per sé o a familiari in luogo diverso dalla propria residenza;
- acquisto, assegnazione o locazione di una abitazione che si renda disponibile entro il periodo di durata del contratto;

- esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la sua abitazione;
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata.

Le ragioni di transitorietà del conduttore dovranno essere specificatamente documentate. Si precisa, che per la stipula dei contratti di cui sopra è necessaria e sufficiente la sussistenza in capo ad una sola delle parti contraenti di una delle suindicate esigenze.

Nel caso in cui il contratto sia stato stipulato per esigenze di transitorietà del locatore, può essere prevista nel contratto l'introduzione di una clausola penale non superiore al 50% della mensilità del canone, con decorrenza dal trentesimo giorno di scadenza del contratto, in caso di ritardo nel rilascio.

E' fatto obbligo al locatore di confermare l'esigenza transitoria con lettera raccomandata A/R da inviarsi entro un termine anteriore alla scadenza pari ad almeno tre mesi, ridotti a quindici giorni per contratti di durata fino a tre mesi.

Il deposito cauzionale non potrà essere superiore all'importo di una mensilità del canone per contratti sino a sei mesi, non superiore a due mensilità per contratti di durata fino a diciotto mesi.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. 30.12.2002, così come recepito nel presente accordo ed allegato sub B, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, indicando con precisione sia i motivi di transitorietà, che tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone, e di cui ai punti 2, 3, 4, 5, e 7 (con esclusione dei punti 7.c, 7.d e 7.e) del capo I del presente accordo.

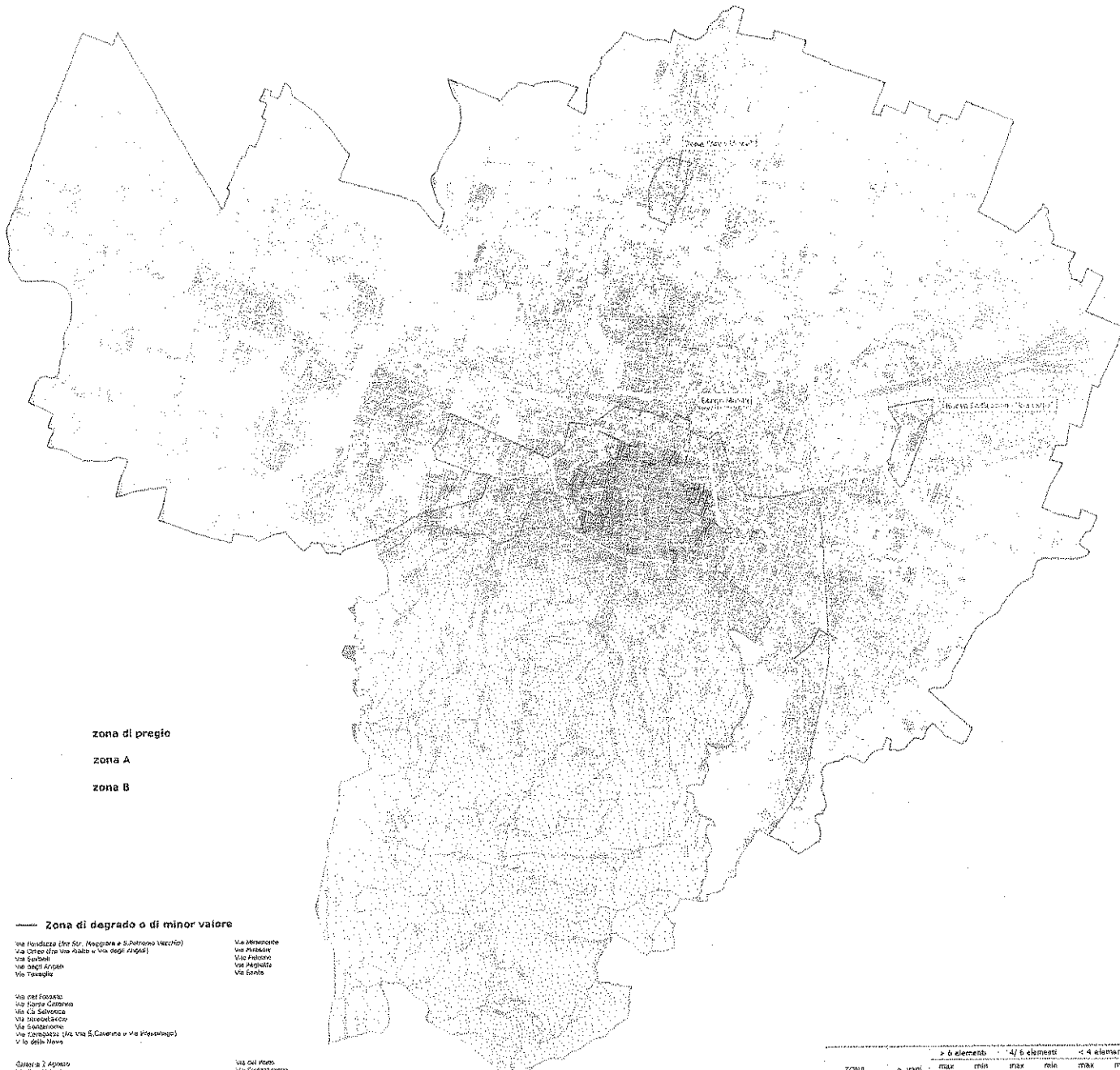
11. CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

Tali contratti sono utilizzabili qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento, ovvero di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza, hanno durata da sei a tre anni, possono essere sottoscritti o dal singolo o da gruppi di studenti.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. 30.12.2002, così come recepito nel presente accordo ed allegato sub C, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, indicando con precisione tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone, e di cui ai punti 2, 3, 4, 5, e 7 (con esclusione del punto 7.c e con la riduzione del preavviso di cui al

Accordo Territoriale Legge 431/98 - D.M. 30/12/ 2002

Planimetria delle aree omogenee



zona di pregio
zona A
zona B

Zona di degrado o di minor valore

Via Fontazza (ex Str. Maggiore e S. Petronio Vecchio)
 Via Orto d'oro Via Abate e Via degli Angeli
 Via Spadolini
 Via Magliarini
 Via Tuscolana

Via del Pozzolo
 Via Carlo Cattaneo
 Via C. Saffronca
 Via Saffronca
 Via Saffronca
 Via Saffronca (ex Via S. Caterina e Via Pavesano)
 Via della Nave

Via del Moro
 Via Sordani
 Via Sordani
 Via Sordani
 Via Sordani
 Via Sordani
 Via Sordani

Via S. Carlo
 Via Sordani
 Via Sordani
 Via Sordani (tra via delle Moline e via Imolese)
 Via Sordani
 Via Sordani (ex Via delle Basse e via Ursani)
 Via Sordani
 Via Sordani

Via Sordani
 Via Sordani
 Via Sordani
 Via Sordani
 Via Sordani
 Via Sordani
 Via Sordani

Zona di pregio o di maggior valore
 Bologna
 Zone "Area Verde"
 Nuove edificazioni "A-Large"

- PARAMETRI**
- 1 tipologia A/1-A/2-A/3-A/7-A/8-A/9
 - 2 sistemazione classica
 - 3 porte della esclusiva
 - 4 1° e 2° piano di appartamenti con ascensore
 - 5 riscaldamento autonomo
 - 6 porte blindate o cancello di sicurezza e allarme e doppi vetri
 - 7 cobaltizamento
 - 8 area verde: condominiale o esclusiva
 - 9 doppio servizio
 - 10 tetti verdi per il risparmio energetico
 - 11 cortina o solette
 - 12 cortili con possibilità di parcheggio
 - 13 boltono o terrazzo o giardino sovrano di pertinenza esclusiva
 - 14 costruzione dopo 1985

ZONA	n. vani	> 4 elementi		< 4 elementi		< 4 elementi	
		max	min	max	min	max	min
pregio	2	171,00	113,00	135,00	102,00	143,00	83,00
pregio	3	148,00	97,00	137,00	90,00	124,00	81,00
pregio	4	130,00	84,00	119,00	78,00	108,00	70,00
pregio	5	118,00	80,00	108,00	73,00	98,00	67,00
pregio	oltre 5	106,00	72,00	97,00	67,00	89,00	60,00
pregio	oltre 5	95,00	64,00	87,00	59,00	79,00	54,00
A	mono	143,00	93,00	127,00	83,00	117,00	77,00
A	2	123,00	81,00	110,00	72,00	102,00	66,00
A	3	106,00	70,00	94,00	63,00	89,00	57,00
A	4	98,00	67,00	87,00	59,00	80,00	55,00
A	5	89,00	60,00	79,00	54,00	72,00	50,00
A	oltre 5	79,00	54,00	71,00	49,00	65,00	44,00
B	mono	122,00	80,00	112,00	75,00	102,00	66,00
B	2	106,00	68,00	97,00	64,00	89,00	57,00
B	3	83,00	60,00	84,00	55,00	77,00	50,00
B	4	84,00	57,00	77,00	53,00	70,00	48,00
B	5	76,00	52,00	69,00	48,00	63,00	43,00
B	oltre 5	68,00	46,00	63,00	42,00	56,00	39,00

ALLEGATO "B"

Zone di degrado/ o di minor valore.

Via Fondazza (fra Str. Maggiore e S. Petronio Vecchio)
Via Orfeo (fra le Vie Rialto e degli Angeli).
Via Sorbelli.
Via degli Angeli.
Via Tovaglie

Via Miramonte
Via Mirasole
Via Falcone
Via Paglietta
Via Santa

Via del Fossato.
Via Santa Caterina.
Via Cà Selvatica.
Via Stradellaccio.
Via Senzanome.
Via Saragozza (tra Via S. Caterina e Via Frassinago).
V.lo della Neve

Galleria 2 Agosto
Via San Valentino.
Via Pietralata.
Via Paradiso.
Via de' Coltellini.
Via De Marchi
Via Fontanina

Via del Porto
Via Strazzacappe
Via Avesella
Via Pagliacorta
Via Tanari Vecchia
Via Polese

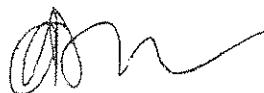
Via San Carlo
Via Centotrecento
Vie delle Moline
Via del Borgo S.Pietro (tra Vie delle Moline e Irnerio)
Via Petroni
Via Mascarella (tra V. Belle Arti e Irnerio)
Via Bertoloni (tra V. Belle Arti e Irnerio)
Via Bertiera
Via Oche

Via Begatto
Via Quadri
Via Broccaindosso
V.lo Bolognetti
V.lo Borchetta
Via S.Leonardo

Via S. Apollonia
Via dell'Unione
Via Vinazzetti
Via Parisio
Via Primodi

Zone di pregio/ o di maggior valore

Borgo Masini
Zona "Arco Verde"
Nuova edificazione "Via Larga".



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 accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

.....
.....
non ammobiliata / ammobiliata (4) 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:

.....
La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(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 riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito 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 disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2
(Canone)

A. 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.

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro, importo 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 nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del,che comunque non può superare il 75% della variazione Istat.
(6)

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 oneri accessori, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A.
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 per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei 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

....., li

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.

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.pianoscala int.composta di n.vani,
oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio,
cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

.....
non ammobiliata / ammobiliata (4) 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:
.....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata dimesi (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 riacquisito 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 riacquisito 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)

A. Il canone di locazione è convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. rate eguali anticipate di eurociascuna, alle seguenti date:(4)

B. Il canone di locazione (per le aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con essi confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia) è convenuto in euro, importo 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).

C. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date: (4)

(6)

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 G 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 per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno 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, 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

....., li

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.

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI TIPO DI CONTRATTO

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 2)

Il/La sig./ soc. (1)di seguito
denominato/ a locatore (assistito/ a da (2)..... in persona di
.....) concede in locazione al/ alla sig. (1)
ai sig. ri (1).....
di seguito denominato/ a/ i conduttore/ i, identificato/ a/ i mediante (3)
(assistito/a/ i da (2)in persona di.....), che
accetta/ no, per sé e aventi causa, l'unità immobiliare posta in
vian. piano scala int. composta di n.vani,
oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina,
autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)
.....
non ammobiliata / ammobiliata (4) 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:
.....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi (5), dalal
..... Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale
periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno tre mesi prima della data di
scadenza del contratto.

Articolo 2

(Natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della
legge n. 431/98, 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'immobile per un periodo non eccedente
i frequentando il corso di studi di presso l'Università di
.....

Articolo 3

(Canone)

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo di cui all'articolo 2 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 eurociascuna, alle seguenti date:..... (4)

Articolo 4

(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 europari a mensilità del canone (6), non imputabile in conto pigioni 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 sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia:(4)

Articolo 5

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al 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 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato E.

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 6

(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 7

(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 n. 392/78.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene/non viene (5) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 8

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. 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.

Articolo 9

(Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari ed in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione.

Articolo 10

(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - 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 11

(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 12
(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 13
(Impianti)

Il conduttore - in caso di 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 DPR.

Articolo 14
(Accessi)

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 consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi ovvero con le seguenti modalità:.....

..... (4)

Articolo 15
(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 16
(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 rinviando 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 agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto
....., li

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, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 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 sei mesi e quella massima di trentasei mesi.

(6) Massimo tre mensilità.

Allegato D1

CAPITOLATO RELATIVO ALLE ATTIVITA' COMPLEMENTARI ALLA LOCAZIONE SVOLTE DA COOPERATIVE ED ENTI NON LUCRATIVI

REPERIMENTO ALLOGGIO

- sopralluogo presso l'immobile offerto in gestione
- valutazione dell'immobile (ubicazione, stato generale dell'immobile e degli impianti, eventuale arredo, richiesta economica)
- trattativa per l'acquisizione
- eventuale mediazione pagata ad agenzie e/o intermediari
- stipula contratto con il proprietario
- sopralluoghi con gli studenti ai vari alloggi proposti

ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI CONSEGUENTI AL CONTRATTO DI LOCAZIONE

- verifica e redazione scheda tecnica e/o inventariazione
- comunicazioni alla questura
- pratica di registrazione contratti proprietari
- pratica di registrazione contratti studenti
- avvio procedure incassi/pagamenti
- copertura assicurativa dell'alloggio

GESTIONE PROBLEMATICHE DI CONVIVENZA

- predisposizione e sottoscrizione del regolamento servizio alloggi
- verifica, analisi e proposte, attraverso incontri ad hoc, per la gestione delle problematiche di convivenza, ad iniziare dalla composizione del gruppo

GESTIONE DEGLI AVVICENDAMENTI NELL'ALLOGGIO IN FUNZIONE DELLE SCADENZE CONTRATTUALI

- verifica della disponibilità alla riconferma del contratto
- ricerca e selezione di un nuovo inquilino interessato allo specifico posto alloggio liberatosi
- inserimento e verifica sulla buona convivenza col gruppo
- avvio procedure amministrative

GESTIONE DEI RAPPORTI CON IL CONDOMINIO

- presa visione e sottoscrizione del regolamento condominiale da parte degli inquilini
- parte diligente nei confronti dell'amministratore per una corretta e piena fruibilità dei servizi comuni da parte degli studenti (riscaldamento, posti auto, ascensore, lastrici solari, ecc.)
- mediazione nelle problematiche relazionali con gli altri condomini (rumorosità, infiltrazioni, ecc.)

CONTROLLO DELLO STATO DI MANUTENZIONE DELL'ALLOGGIO ED IN PARTICOLARE DEGLI IMPIANTI

- verifica e supervisione materiale inerente la messa a norma degli impianti dell'alloggio
- verifica e sopralluoghi periodici nell'alloggio
- controllo inventario
- verifica degli arredi
- verifica dello stato di manutenzione dell'alloggio durante l'anno e al cambio degli inquilini
- verifica pulizia e manutenzione caldaia/boiler a gas

SERVIZIO MANUTENTIVO SVOLTO DALLA COOPERATIVA DIRETTAMENTE O IN CONVENZIONE CON ARTIGIANI

- possibilità di rivolgersi alla cooperativa per un servizio di manutenzione svolto direttamente a prezzi agevolati o in convenzione con artigiani
- ripristino manutentivo a carico della cooperativa all'inizio di ogni periodo locativo per ciò che non attiene alla responsabilità degli studenti

GESTIONE DELLE UTENZE DELL'APPARTAMENTO

- intestazione delle utenze (luce, acqua, gas) degli appartamenti alla cooperativa
- controllo e conteggio periodico dei consumi
- riparto dei consumi e delle spese tra gli inquilini in ragione della permanenza nell'alloggio

PROTOCOLLO DI INTESA

TRA LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI DEGLI INQUILINI SUNIA, SICET E UNIAT
E LE ASSOCIAZIONI DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE APE, ASPPI, UPPI, APPC E
UNIONCASA PER L'APPLICAZIONE DELL'ART. 13 DELL'ACCORDO 2008
STIPULATO IN ATTUAZIONE DELLA L. 431/98 E DEL DM 30 DICEMBRE 2002
PER IL COMUNE DI BOLOGNA

le Organizzazioni Sindacali provinciali degli inquilini

SUNIA, in persona del segretario territoriale p.t. Dott. Mauro Colombarini

SICET, in persona del segretario territoriale p.t. Avv. Giovanni Delucca

UNIAT, in persona del segretario territoriale p.t. Sig. Alberto Braghetta

Le Organizzazioni Sindacali provinciali dei proprietari

APE, in persona del presidente provinciale p.t. Avv. Roberto Scaglioni

ASPPI, in persona del presidente provinciale p.t. Avv. Luigi Tommasi

UPPI, in persona del presidente provinciale p.t. Sig. Alberto Zanni

APPC, in persona del presidente provinciale p.t. Sig. Alberto Pizzirani

UNIONCASA, in persona del presidente provinciale p.t. Dott. Marco Minarelli

premesse

- a. che il Comune di Bologna in applicazione dell'art. 2, comma 4, L. 431/98 ha deliberato una aliquota ICI agevolata per i proprietari che concedono in locazione immobili alle condizioni previste dal medesimo art. 2, comma 3;
- b. che l'art. 13 del testo dell'accordo preliminare volto alla successiva formale stipulazione dell'accordo territoriale per il Comune di Bologna per la definizione delle condizioni dei contratti di locazione a canone concordato o agevolato definito tra le parti qui intervenute prevede tra l'altro che *"l'Amministrazione Comunale, in presenza di una documentazione contrattuale verificata e controfirmata da almeno due associazioni stipulanti il presente accordo, delle quali una dell'inquilinato e una delle proprietà, considererà automaticamente in senso favorevole la richiesta applicazione delle agevolazioni previste, salvo la necessità di verifiche a campione"*;

- c. che le associazioni firmatarie il presente protocollo, nel dirsi tutte disponibili a svolgere la predetta attività di verifica, al fine di favorire il riconoscimento dei benefici fiscali a chi utilizzi in modo corretto il citato accordo, ritengono utile e necessario definire modalità omogenee per l'attività di verifica dei contratti per i quali viene richiesta l'agevolazione ICI al fine del rispetto degli elementi sostanziali dell'accordo;
- d. che le associazioni si impegnano a svolgere l'attività di verifica nel pieno rispetto della normativa di cui alla Legge 196/2003, ove applicabile;

convengono quanto segue

- 1. ogni associazione si impegna a comunicare per iscritto a tutte le altre ed all'Amministrazione Comunale i nominativi ed i dati delle persone che verranno delegate all'attività di verifica oggetto del presente protocollo; nelle medesime forme verranno comunicate anche le eventuali cessazioni delle deleghe di cui sopra.
- 2. la verifica del contratto da parte delle associazioni avverrà sulla base delle dichiarazioni e della documentazione fornita dalle parti contraenti la locazione, ed avrà ad oggetto
 - a. l'utilizzo del modello contrattuale;
 - b. la previsione della durata;
 - c. la correttezza del calcolo del canone;
 - d. la menzione specifica ovvero l'allegazione della documentazione indicata in contratto e rilevante ai fini del calcolo del canone (es. quelle previste ai punti 4.5, 4.10, 4.14, 7.a, 7.b, 7.f, 10 e 11 dell'accordo);
 - e. la presenza delle fattispecie particolari di variazione del canone;
 - f. il criterio di aggiornamento del canone;
 - g. la suddivisione degli oneri accessori;
 - h. la previsione del deposito cauzionale;
 - i. la ripartizione delle spese di registrazione
- 3. le associazioni attesteranno il rispetto degli elementi sostanziali dell'accordo sulla base dello schema allegato al presente protocollo;
- 4. il modello di verifica sottoscritto dall'associazione verrà consegnato in copia alle parti e conservato agli atti dell'associazione medesima per ogni eventuale successiva occorrenza;
- 5. la controfirma del contratto verrà posta dalle associazioni dopo avere compiuto l'accertamento di cui al precedente punto 2;

6. in caso di eventuale difformità di valutazione le associazioni direttamente coinvolte si impegnano ad incontrarsi al fine di comporre bonariamente la controversia.

Letto, confermato e sottoscritto in Bologna, in data 7 febbraio 2008

Le parti stipulanti

p. SUNIA

p. APE

p. SICET

p. ASPPI

p. UNIAT

p. UPPI

p. APPC

p. UNIONCASA

VERIFICA CONTRATTO- L. 431/98 - art. 2, comma 3 - Comune di Bologna
SUNIA SICET UNIAT APE ASPPI UPPI APPC UNIONCASA

Via - P.zza / n.	
Locatore	
Conduttore	

ZONA	n. vani	> 6 elementi		4/ 6 elementi		> 4 elementi		Parametri
		max	min	max	min	max	min	
		valori al mq/anno						
pregio	mono	171,00	111,00	159,00	103,00	143,00	93,00	tipologia A/1-A/2-A/3-A/7-A/8-A/9 autorimessa singola posto auto esclusivo 1° e 2° o superiori con ascensore riscaldamento autonomo certificato porta blindata o allarme o cancello e doppi vetri (80%) condizionamento 50% area verde condominiale o esclusiva doppio servizio interventi per il risparmio energetico cantina o soffitta cortile con possibilità di parcheggio auto balcone o terrazza rientrante o lastrico solare di pertinenza costruito post 85
pregio	2	149,00	97,00	137,00	90,00	124,00	81,00	
pregio	3	130,00	84,00	119,00	78,00	108,00	70,00	
pregio	4	118,00	80,00	108,00	73,00	98,00	67,00	
pregio	5	106,00	72,00	97,00	67,00	89,00	60,00	
pregio	Oltre 5	95,00	65,00	87,00	59,00	79,00	54,00	
A	mono	143,00	93,00	127,00	83,00	117,00	77,00	
A	2	123,00	81,00	110,00	72,00	102,00	66,00	
A	3	108,00	70,00	96,00	63,00	89,00	57,00	
A	4	98,00	67,00	87,00	59,00	80,00	55,00	
A	5	89,00	60,00	79,00	54,00	72,00	50,00	
A	Oltre 5	79,00	54,00	71,00	49,00	65,00	44,00	
B	mono	122,00	80,00	112,00	73,00	102,00	66,00	
B	2	106,00	69,00	97,00	64,00	89,00	57,00	
B	3	93,00	60,00	84,00	55,00	77,00	50,00	
B	4	84,00	57,00	77,00	53,00	70,00	48,00	
B	5	76,00	52,00	69,00	48,00	63,00	43,00	
B	Oltre 5	68,00	46,00	63,00	42,00	56,00	39,00	

Modello contrattuale	SI	NO	Zona	
Durata	SI	NO	Vani	
Documentazione rilevante	SI	NO	N. Elementi di Qualità	
Oneri Accessori	SI	NO	Tariffa Massima	
Aggiornamento ISTAT	SI	NO	Tariffa Minima	
Oneri Accessori	SI	NO	Maggiorazione Pregio	
Deposito cauzionale	SI	NO	Maggiorazione Arredo	
Spese di registrazione	SI	NO	Maggiorazione Durata	
Verificato in data			Maggiorazione Recesso	
Associazione			Maggiorazione Deposito	
Firma			Maggiorazione Qual.energetica	
Verificato in data			Superficie Alloggio	
Associazione			Superficie Autorimessa	
Firma			Superficie Box/Posto Auto	
			Superficie Totale Conv.	
			Durata Concordata	
			CANONE MENSILE MINIMO	
			CANONE MENSILE MASSIMO	
			CANONE MENSILE CONCORDATO	

TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

AMMINISTRAZIONE

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	

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 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

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA

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 (es.: terra rossa)		C

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

IMPIANTO TELEVISIVO

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato		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 dei tetti e dei lastrici solari		C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione 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 e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		C
Rifacimento di chiavi e serrature		C
Tinteggiatura di pareti		C
Sostituzione di vetri		C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	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.	L10%	C90%
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 disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L	
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C

SGOMBERO NEVE

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

LEGENDA

L = locatore
C = conduttore

DECRETO MINISTERO INFRASTRUTTURE-TRASPORTI 30.12.2002

Criteri generali per la realizzazione degli Accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3, della stessa legge.

Art. 1

(Criteri per la determinazione dei canoni di locazione agevolati nella contrattazione territoriale)

1. Gli Accordi territoriali, in conformità delle finalità indicate all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è concordato, tra le parti, il canone per i singoli contratti.

2. A seguito delle convocazioni avviate dai comuni, singolarmente o in forma associata, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale, al fine della realizzazione degli Accordi di cui al comma 1, dopo aver acquisito le informazioni concernenti le delimitazioni - ove effettuate - delle microzone del territorio comunale definite ai sensi del Dpr 23 marzo 1998, n. 138, individuano, anche avvalendosi della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, insiemi di aree aventi caratteristiche omogenee per:

- valori di mercato;
- dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, ecc.);
- tipologie edilizie, tenendo conto delle categorie e classi catastali.

All'interno delle aree omogenee individuate ai sensi del presente comma, possono essere evidenziate zone di particolare pregio o di particolare degrado.

3. Per ogni area od eventuale zona, gli Accordi locali, con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee, prevedono un valore minimo ed un valore massimo del canone.

4. Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto dei seguenti elementi:

- tipologia dell'alloggio;
- stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc.);
- presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc.);
- dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, ecc.);
- eventuale dotazione di mobilio.

5. Per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi le proprietà individuate negli Accordi territoriali e, comunque, quelle caratterizzate dall'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, di più di cento unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi

stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi Accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della Convenzione nazionale o comunque firmatarie degli Accordi territoriali relativi. Tali Accordi integrativi, da stipularsi per zone territoriali da individuarsi dalle associazioni sindacali predette, possono prevedere speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di derogare dalla tabella oneri accessori (allegato G).

6. Per gli enti previdenziali pubblici, si procede, in analogia a quanto indicato al comma 5, tenuta presente la vigente normativa. I canoni relativi a tale comparto sono determinati in base alle aree e/o zone omogenee nonché agli elementi individuati negli Accordi territoriali.

7. Alla sottoscrizione degli Accordi integrativi di cui ai commi 5 e 6, possono partecipare imprese o associazioni di imprese di datori di lavoro in relazione alla locazione di alloggi destinati al soddisfacimento di esigenze abitative di lavoratori non residenti e di immigrati comunitari o extracomunitari. I contratti, da stipulare con i diretti fruitori, sono regolati dall'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

8. Gli Accordi territoriali possono stabilire, per durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge, misure di aumento dei valori (minimo e massimo) delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee nonché particolari forme di garanzia.

9. Gli Accordi in sede locale possono prevedere l'aggiornamento del canone in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

10. E' nella attribuzione esclusiva del proprietario dell'immobile, la facoltà di concedere il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile con le modalità previste dagli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

11. Sono approvati i tipi di contratto, rispettivamente per le proprietà individuali (allegato A) e per le proprietà di cui ai commi 5, 6 e 7 del presente articolo (allegato B).

12. I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto di cui al precedente comma.

13. Le disposizioni del presente articolo si applicano sia agli Accordi territoriali sottoscritti nei comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, che a quelli sottoscritti negli altri comuni.

14. Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

Art. 2

(Criteri per definire i canoni dei contratti di locazione di natura transitoria e durata degli stessi)

1. I contratti di locazione di natura transitoria di cui all'articolo 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, hanno durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi. Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e/o dei conduttori per fattispecie - con particolare riferimento a quelle derivanti da mobilità lavorativa - da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative.

2. I canoni di locazione dei contratti di natura transitoria relativi ad immobili ricadenti nelle aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con esse confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia, sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le aree omogenee, come individuate dall'articolo 1. Gli Accordi territoriali relativi a questo tipo di contratti possono prevedere variazioni, fino ad un massimo del 20 per cento, dei valori minimi e massimi anzidetti per tenere conto, anche per specifiche zone, di particolari esigenze locali. In caso di inesistenza di accordo a livello locale, i valori di riferimento sono quelli definiti dalle condizioni previste dal decreto ministeriale di cui all'articolo 4, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

3. Per le proprietà di cui all'articolo 1, commi 5 e 6, si procede - per i comuni di cui al comma 2 del presente articolo - mediante Accordi integrativi, stipulati fra i soggetti e con le modalità indicate nell'articolo 1 medesimo.

4. I contratti di cui al presente articolo devono prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore - da provare quest'ultima con apposita documentazione da allegare al contratto - i quali dovranno confermare il permanere della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito nel contratto.

5. I contratti di cui al presente articolo sono ricondotti alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di conferma delle esigenze transitorie stabilite nei tipi di contratto di cui al comma 6, ovvero nel caso le esigenze di transitorietà vengano meno.

6. Sono approvati i tipi di contratto, rispettivamente per le proprietà individuali (allegato C) e per le proprietà di cui all'articolo 1, commi 5 e 6 (allegato D).

7. I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati utilizzando esclusivamente i tipi di contratto di cui al precedente comma.

8. Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

Art. 3

(Criteri per definire i canoni dei contratti di locazione per studenti universitari e durata degli stessi)

1. Nei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati e di specializzazione nonché nei comuni limitrofi e qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento ovvero di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza, possono essere stipulati contratti per studenti universitari di durata - precisata negli allegati tipi di contratto - da sei mesi a tre anni (rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore). Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto allo studio.

2. I canoni di locazione sono definiti in appositi Accordi locali sulla base dei valori per aree omogenee ed eventuali zone stabiliti negli Accordi territoriali di cui all'articolo 1.

3. Per le proprietà di cui all'articolo 1, commi 5 e 6, si procede mediante Accordi integrativi, stipulati fra i soggetti e con le modalità indicate nel medesimo articolo 1.

4. Sono approvati i tipi di contratto, rispettivamente per le proprietà individuali (allegato E) e per le proprietà di cui all'articolo 1, commi 5 e 6 (allegato F).

5. I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati utilizzando esclusivamente i tipi di contratto di cui al precedente comma.

6. Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

Art. 4

(Tabella degli oneri accessori)

1. Per i contratti di locazione di cui agli articoli 1, 2 e 3 è adottata la Tabella degli oneri accessori allegata al presente decreto (allegato G). Per le voci non considerate nella citata Tabella si rinvia alle leggi vigenti e agli usi locali.

Art. 5

(Agevolazioni fiscali)

1. Ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo situati nel territorio dei comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, stipulati o rinnovati ai sensi delle disposizioni dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto delle condizioni fissate dal presente decreto, nonché ai contratti di cui agli articoli 1, comma 3, e 5, comma 2, della medesima legge n. 431 del 1998, si applica la disciplina fiscale di cui ai seguenti commi.

2. Il reddito imponibile dei fabbricati locati, determinato ai sensi dell'articolo 34 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, è ulteriormente ridotto del 30 per cento, a condizione che nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si intende usufruire della agevolazione siano indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione, l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili e il comune di ubicazione dello stesso fabbricato. Ai fini di quanto previsto dall'articolo 4, comma 1, ultimo periodo, della citata legge n. 431/98, i tipi di contratto di cui all'articolo 4-bis della stessa legge si intendono utilizzati ove le pattuizioni negli stessi previste siano state tutte integralmente accettate da entrambe le parti contraenti ed integrate quando richiesto.

3. In sede di prima applicazione del presente decreto e fino all'eventuale aggiornamento periodico eseguito ai sensi dell'articolo 8, comma 4, della citata legge n. 431 del 1998, la base imponibile per la determinazione dell'imposta di registro è assunta nella misura del 70 per cento del corrispettivo annuo pattuito.

4. In relazione a quanto stabilito dall'articolo 10 della citata legge n. 431 del 1998 e dall'articolo 13-ter del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, come modificato dall'articolo 2, comma 1, lettera h) della legge 23 dicembre 2000, n. 388, ai soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale degli stessi, stipulati o rinnovati a norma degli articoli 2, comma 3, e 4, commi 2 e 3, della citata legge 9 dicembre 1998, n. 431, spetta una detrazione, rapportata al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione, nei seguenti importi:

- a) euro 495,80 se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;
- b) euro 247,90 se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41.

Art. 6
(Commissioni di conciliazione)

1. Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente decreto nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali e/o integrativi, ciascuna parte può richiedere, prima di adire l'Autorità giudiziaria, che si pronunci una Commissione di conciliazione stragiudiziale che deve decidere non oltre sessanta giorni dalla data della richiesta.

2. E' altresì nella facoltà di ciascuna parte ricorrere alla Commissione di conciliazione affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento.

3. In caso di variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata può adire la Commissione di cui al presente articolo, la quale determina, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone da corrispondere.

4. La richiesta di decisione della Commissione, costituita con le modalità indicate negli allegati tipi di contratto, non comporta oneri a carico della parte richiedente.

Art. 7
(Decorrenza dell'obbligatorietà dei tipi di contratto)

1. L'adozione dei tipi di contratto allegati diviene obbligatoria, negli ambiti territoriali interessati, a partire dalla sottoscrizione, sulla base dei criteri indicati nel presente decreto, degli Accordi territoriali da parte delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

2. In mancanza di sottoscrizione degli Accordi in sede locale, i contratti vengono stipulati sulla base degli Accordi territoriali e integrativi previgenti, fino all'emanazione del decreto ministeriale di cui all'articolo 4, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Art. 8

1. Il presente decreto sarà pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

30 dicembre 2002

IL VICE MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE
E DEI TRASPORTI
F.to
Ugo Martinat

IL MINISTRO DELL'ECONOMIA
E DELLE FINANZE
F.to
Giulio Tremonti