

COMUNE DI PARMA

ACCORDO APPLICABILE NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI PARMA IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431 E DEL DECRETO MINISTERIALE DEI LL.PP. 05/03/1999

Ai sensi di quanto disposto dall'art.2, comma 3 della Legge 431/98 ed in attuazione della Convenzione nazionale sottoscritta l'8 febbraio 1999 e recepita nel Decreto del 05/03/99 del Ministro dei LL.PP. di concerto con il ministro delle Finanze, (G.U. n° 67 del 22/03/99)

le Organizzazioni Sindacali della proprietà

.....in persona di.....

.....in persona di.....

.....in persona di.....

e

le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini

.....in persona di.....

.....in persona di.....

.....in persona di.....

.....in persona di.....

convengono e stipulano quanto segue:

Il presente accordo ha validità per tutto il territorio del Comune di Parma. Il territorio del Comune di Parma viene suddiviso in zone omogenee come da allegato n° 1.

Nella zona del centro storico sono evidenziate subzone di degrado alle quali si applicano i valori al metro quadrato della zona intermedia.

Il canone viene determinato sulla base di valori al metro quadrato calpestabile che variano a seconda dell'entità della superficie, tra un minimo ed un massimo, nell'ambito di tre subfasce di oscillazione.

La superficie da considerare, con una tolleranza del 5% in eccesso o in difetto, è esclusivamente quella utile dell'unità immobiliare (con esclusione di balconi, terrazze, e altri accessori) a cui si aggiunge il 50% della superficie dell'autorimessa.

Le subfasce di oscillazione si applicano in base alla presenza di parametri di cui all'allegato 2 ed alla tabella di cui all'allegato 3.

All'interno di ciascuna subfascia di oscillazione le parti contrattano il canone liberamente, sulla base dello stato di manutenzione, dell'unità immobiliare, del fabbricato, del numero dei parametri presenti e della tipologia dell'alloggio.

SUBFASCIA MINIMA: quando sono presenti fino a 3 parametri

SUBFASCIA MEDIA: quando sono presenti da 4 a 6 parametri

SUBFASCIA MASSIMA: quando sono presenti da 7 a 9 parametri

Nell'unità immobiliare priva di servizi igienici e/o acqua potabile, il canone non può essere superiore del 10% del valore minimo delle subfasce minime, la presenza di qualsiasi altro parametro è, in tal caso, ininfluenza.

Può essere applicato il valore massimo al metro quadrato utile della subfascia massima quando l'appartamento presenta tutti i parametri e lo stato di manutenzione è ottimo.

Il canone come sopra determinato può essere maggiorato fino al 10% quando l'appartamento è integralmente ammobiliato.

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

CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Art. 2 comma 3 legge 431/98 e art. 1 DM 05/03/99

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando **esclusivamente** l'allegato contratto tipo (modello A) recante altresì le modalità di designazione dei componenti la Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa nonché — come per il presente Accordo formalmente si conviene — le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione ISTAT. Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano l'allegata Tabella (allegato 4)

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

Art. 5 comma 1 - Legge 431/98 ed art. 2 DM 05/03/99

Il presente accordo prevede che la durata della locazione non può essere inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

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

esigenze di transitorietà del locatore

Quando il locatore abbia la necessità di disporre dell'immobile entro diciotto mesi per i seguenti motivi:

1. destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado che contraggano matrimonio o inizino una convivenza di fatto o, raggiunta la maggiore età ed autonomia economica, lascino l'abitazione della famiglia d'origine;
 - o destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado che, in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, debbano rilasciare l'alloggio di servizio;
 - o 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;
 - o destinarlo ad abitazione propria dei figli o dei parenti entro il 2° grado, per rientro dall'estero o da altre località in cui si risieda o ci si trasferisca, temporaneamente, per

- comprovati motivi di lavoro o di studio, o per motivi di salute o per necessità di assistenza a parenti entro il 2° grado;
- destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il 2° grado, per ragioni di studio o di lavoro, esclusivamente per gli immobili in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
 - eseguire lavori di ristrutturazione, nell'unità immobiliare, per i quali ha fatto richiesta di concessione o autorizzazione edilizia o D.I.A.
 - Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentate.

Esigenze di transitorietà del conduttore

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

1. 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 dalla sede di lavoro;
 - necessità di cure o di assistenza a familiari in luogo diverso dalla propria residenza;
 - acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;
 - ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la sua abitazione;
 - seconda casa con residenza e permanenza effettiva nella prima casa, insieme al proprio nucleo familiare, esclusivamente per ragioni di svago, hobby ,tempo libero;
 - campagna elettorale.

Le ragioni di transitorietà del conduttore dovranno essere adeguatamente documentate. Si specifica, inoltre, che per la stipula dei contratti di cui sopra è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo a solo una delle parti contraenti.

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 conduttore ha diritto di recesso, per gravi motivi, con preavviso di un mese se la durata del contratto è inferiore a mesi sei e di tre mesi quando la durata è fino a diciotto 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** l'allegato contratto tipo (modello B) , recante altresì le modalità di designazione dei componenti la Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano l'allegata Tabella (allegato 4)

CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

Art. 5 comma 2 - Legge 431/98 ed art. 3 DM 05/03/99

Tali contratti sono utilizzabili per studenti universitari in un comune diverso da quello di residenza, hanno durata da sei mesi a tre anni, possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti, anche organizzati in cooperativa, o da aziende per il diritto allo studio

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando **esclusivamente** l'allegato contratto tipo (modello C), recante altresì le modalità di designazione dei componenti la Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa nonché — come per il presente Accordo formalmente si conviene — le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione ISTAT. Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le organizzazioni stipulanti il presente Accordo approvano l'allegata Tabella (allegato 4)

ELENCO ALLEGATI

- **ALLEGATO 1** (Zone omogenee, identificazione delle zone di degrado)
- **ALLEGATO 2**(Parametri per la determinazione delle fasce di oscillazione)
- **ALLEGATO 3** (Canoni al mq utile per le fasce di oscillazione minima, media e massima)
- **ALLEGATO 4** -TABELLA ONERI ACCESSORI
- MODELLO A** (Contratto di locazione ad uso abitativo)
- **MODELLO B** (Contratto transitorio ordinario)
- **MODELLO C**(Contratto transitorio per studenti universitari)

Parma, li'

PER LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI DELLA PROPRIETA'

.....

PER LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI DEGLI INQUILINI

.....

ALLEGATO 3

CENTRO STORICO							
CANONE AL MQ UTILE- MESE RAPPORTATO ALLA SUPERFICIE IN MQ							
Superficie	Fascia Minima	Fascia Media	Fascia Massima				
sino a 40	6.500	8.000		8.000	9.500	9.500	11.500

da 41 a 60	6.000	7.500		7.500	9.000	9.000	10.500
da 61 a 100	5.500	7.000		7.000	8.500	8.500	9.500
da 100 a130	5.000	6.500		6.500	8.000	8.000	9.000
oltre 131	4.500	6.000		6.000	7.500	7.500	8.500
ZONA INTERMEDIA							
CANONE AL MQ UTILE- MESE RAPPORTATO ALLA SUPERFICIE IN MQ							
Superficie	Fascia Minima	Fascia Media	Fascia Massima				
sino a 40	6.000	7.500		7.500	9.000	9.000	11.000
da 41 a 60	5.500	7.000		7.000	8.500	8.500	10.000
da 61 a 100	5.000	6.500		6.500	8.000	8.000	9.000
da 100 a130	4.500	6.000		6.000	7.500	7.500	8.500
oltre 131	4.500	6.000		6.000	7.000	7.000	8.000
PERIFERIA							
CANONE AL MQ UTILE- MESE RAPPORTATO ALLA SUPERFICIE IN MQ							
Superficie	Fascia Minima	Fascia Media	Fascia Massima				
sino a 40	5.000	6.500		6.500	8.000	8.000	9.500
da 41 a 60	4.500	6.000		6.000	7.500	7.500	8.500
da 61 a 100	4.000	5.500		5.500	7.000	7.000	8.000
da 100 a130	4.000	5.000		5.000	6.500	6.500	7.500
oltre 131	3.500	4.500		4.500	6.000	6.000	7.000

ALLEGATO 2

PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DELLE FASCE DI OSCILLAZIONE

- 1) RISCALDAMENTO AUTONOMO e/o ARIA CONDIZIONATA
- 2) POSTO AUTO e/o AUTORIMESSA
- 3) ASCENSORE OLTRE IL SECONDO PIANO
- 4) DOPPI SERVIZI
- 5) ACCESSORI: CANTINA e/o SOLAIO
- 6) ACCESSORI: TERRAZZO e/o BALCONE
- 7) COSTRUZIONE e/o CONSISTENTE RISTRUTTURAZIONE DELL' IMMOBILE NELL' ULTIMO DECENNIO
- 8) APPARTAMENTO UBICATO IN EDIFICIO CON NON PIU' DI 6 UNITA' IMMOBILIARI

9) PRESENZA DI VERDE e/o CORTILE, QUEST' ULTIMO LIMITATAMENTE AL CENTRO STORICO

FASCIA MINIMA: quando sono presenti fino a 3 parametri

FASCIA MEDIA: quando sono presenti da 4 a 6 parametri

FASCIA MASSIMA: quando sono presenti da 7 a 9 parametri

Allegato 4

RIPARTIZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI

(Parti e servizi comuni dell'edificio)

Amministrative

Proprietario

- depositi cauzionali per erogazione dei servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono, ecc.);
- assicurazione dello stabile e degli impianti;
- cancelleria, copisteria, postali, noleggio, sala riunioni;
- tassa per occupazione del suolo pubblico e tributi in genere;
- tassa per passo carraio;
- compenso dell'amministratore.

Inquilino

- cancelleria, copisteria, postali, spesa di fotocopie dei documenti giustificativi richiesti, noleggio sala riunioni per assemblee straordinarie convocate per iniziativa dei conduttori.

Ascensore

Proprietario

- installazione;
- sostituzione integrale dell'impianto;
- manutenzione straordinaria, compresa sostituzione motore, ammortizzatori, parti meccaniche, parti elettriche;
- sostituzioni funi;
- ispezioni e collaudi periodici;
- lavori di adeguamento alle norme legislative e CEE;
- rinnovo licenza di esercizio.

Inquilino

- manutenzione ordinaria in abbonamento con esclusione di riparazioni e sostituzioni di parti;
- consumi forze motrice e illuminazione.

Autoclave

Proprietario

- installazione e integrale rifacimento;
- sostituzione componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc.);
- collaudi, imposta e tasse di impianto;
- ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione.

Inquilino

- consumi forza motrice;

- manutenzione in abbonamento;
- ricarica pressione del serbatoio;
- consumo acqua potabile e calda;
- depurazione e decalcificazione.

Cantine e loro spazi di disimpegno

Proprietario

- installazione impianto elettrico e suo rifacimento;
- installazione impianto idrico e suo, anche parziale, rifacimento;
- installazione e sostituzione di gettoniere per erogazione dell'acqua.

Inquilino

- consumi di energia elettrica e acqua;
- sostituzione lampadine;
- pulizie e relativi materiali d'uso;
- servizio di disinfestazione e derattizzazione;
- servizio di disinfestazione, derattizzazione dei bidoni dell'immondizia;
- manutenzione ordinaria della gettoniera;

Coperture e lastrici

Proprietario

- rifacimento della struttura di copertura ivi compreso il manto;
- rifacimento nei lastrici solari del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione;
- sostituzione grondaie, converse, bandinelle, para neve e pluviali;
- rifacimento camini;
- installazione parafulmini;
- trattamento antitarlo.

Inquilino

- pulizia e sgombero neve nei lastrici agibili;
- pulizia camini.

Corsie e rampe autorimesse

Proprietario

- rifacimento delle pavimentazioni;
- installazione di apparecchiature automatiche, e non automatiche, per il comando di elementi di chiusura e di radiocomando;
- installazione e rifacimento di impianto elettrico di illuminazione ;
- installazione di impianto idrico e suo, anche parziale, rifacimento;
- installazione e sostituzione della segnaletica verticale. Realizzazione della segnaletica orizzontale;
- sostituzione di elementi protettivi (guardrail, parapetti, cavedi, ecc.);
- installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo;
- ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione.

Inquilino

- manutenzione ordinaria degli automatismi di chiusura e radiocomandi;
- manutenzione ordinaria della segnaletica;
- manutenzione ordinaria degli elementi protettivi (guardrail, parapetti, cavedi, ecc.);
- consumi di energia elettrica e acqua;
- pulizia corsie e rampe, compresi i relativi materiali d'uso;
- sgombero neve; acquisto e spandimento sale.

Cortili e giardini

Proprietario

- installazione e sostituzione di recinzioni e di cancelli; costruzione di passi carrabili;
- installazione e sostituzione di apparecchiature automatiche e non automatiche per il comando di elementi di chiusura e radiocomando;
- esecuzione di pavimentazioni di cortili, marciapiedi e camminamenti in zone verdi eseguite con materiali di qualsiasi natura;
- installazione e sostituzione di attrezzature per stendere la biancheria;
- realizzazione di segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto;
- impianto arboreo ed erbaceo per le aree verdi;
- acquisto attrezzature e macchine occorrenti per la manutenzione delle aree verdi;
- installazione e sostituzione di impianto di irrigazione e di attrezzature sportive e ricreative (panchine, giochi per i ragazzi, ecc.);
- installazione dell'impianto di illuminazione.

Inquilino

- manutenzione ordinaria dell'impianto di irrigazione e delle attrezzature sportive e ricreative;
- manutenzione ordinaria dell'impianto di illuminazione; sostituzione lampadine;
- consumi di energia elettrica;
- pulizia cortili e aree verdi; sgombero neve, compresi i relativi materiali d'uso.

Fognature e scarichi**Proprietario**

- allacciamento rete comunale; rifacimento e riparazione della rete fognante dal collettore urbano al fabbricato e all'interno del fabbricato stesso; installazione del sifone;
- installazione e rifacimento delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilive, ivi compresi i pozzetti e sifoni;
- installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento elettrico della pompa.

Inquilino

- pulizia e spurgo dei pozzetti a sifone;
- spurgo delle reti fognarie e disotturazione delle colonne di scarico e relativi pozzetti;
- disotturazione dei sifoni.

Impianto centralizzato T.V.**Proprietario**

- installazione e sostituzione di impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali ed esteri;
- sostituzione cavi, prese ed altri accessori;
- sostituzione cavi, prese ed altri accessori per l'ampliamento.

Inquilino

- manutenzione ordinaria dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali ed esteri.

Impianti sportivi**Proprietario**

- installazione e manutenzione straordinaria.

Inquilino

- addetti (bagnini, pulitori, ecc.)
- acqua (pulizia, depurazione), acquisto terra rossa, manutenzione ordinaria;

Pareti esterne

Proprietario

- restauro integrale della facciata: rifacimento di intonaci, tinteggiatura dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale;

Inquilino

-

Portierato**Proprietario**

- salario, tredicesima, ferie, accantonamento liquidazione, indennità supplementari come da vigente c.c.n.l. ed eventuali contratti integrativi provinciali, contributi previdenziali e assicurativi: 10%;
- costo dell'alloggio in misura pari alla indennità sostitutiva prevista dal c.c.n.l.: 10%;
- manutenzione straordinaria della guardiola.

Inquilino

- salario, tredicesima, ferie, accantonamento liquidazione, indennità supplementari come da vigente c.c.n.l. ed eventuali contratti integrativi provinciali, contributi previdenziali e assicurativi: 90%;
- costo dell'alloggio in misura pari alla indennità sostitutiva prevista dal c.c.n.l.: 90%;
- indennità come da c.c.n.l. ed accordi particolari:
- annaffiamento aiuole, giardini, fiori e piante;
- rotazione sacchi e/o bodoni della spazzatura e loro eventuale trasporto dal piano cantine al piano stradale;
- conduzione di impianto di riscaldamento, condizionamento e acqua calda.

Pulizie e pre-raccolta rifiuti**Proprietario**

- acquisto attrezzature specifiche (lucidatrice, aspirapolvere, spazzole elettriche, scale, ecc.)
- spese per il conferimento dell'appalto;
- spese per l'assunzione della persona fisica;
- polizza assicurativa contro gli infortuni in corso di contratto d'opera per il servizio;

Inquilino

- in caso di incarico conferito a impresa o società:
1) spese fatturate compresa Iva;
2) materiali di pulizia quando non compresi nel contratto;
- in caso di incarico conferito a persona fisica:
1) salario, 13a mensilità, ferie, accantonamento per l'indennità di anzianità, contributi previdenziali ed assistenziali, e quant'altro previsto dalla normativa vigente;
2) manutenzione ordinaria delle attrezzature specifiche (lucidatrice, aspirapolvere, spazzole elettriche, scale, ecc.);
3) salario o compenso addetto pre-raccolta rifiuti;
4) contributi previdenziali e assicurativi addetto;
5) sacchi per pre-raccolta;
6) derattizzazione e disinfestazione in genere dei locali legati alla raccolta delle immondizie;
7) tassa rifiuti.

Riscaldamento, produzione di acqua calda e condizionamento**Proprietario**

- installazione e sostituzione dell'impianto di riscaldamento, di produzione di acqua calda e di condizionamento;
- adeguamento dell'impianto di riscaldamento, di produzione di acqua calda e di condizionamento, alle leggi e ai regolamenti in materia di prevenzione incendi, contenimento dei consumi o altro;
- sostituzione caldaia, bruciatore, cisterne e boiler;
- installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo;

acquisto estintori;

- ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione;
- tassa Asl verifica impianto;
- riparazione e ricostruzione del rivestimento refrattario;
- Sostituzione del bollitore dell'acqua calda sino al 4° anno;
- Sostituzione del bollitore dell'acqua calda dopo il 4° anno al 50 %

Inquilino

- ricarica estintori;
- retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, ivi compresi gli oneri assicurativi e previdenziali;
- acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua;
- pulizia dell'impianto per messa a riparo stagionale: caldaie, bruciatori, canne fumarie;
- costi della fornitura del calore comprendente consumo combustibile, assistenza tecnica dell'impianto, forza motrice per il bruciatore, compenso fuochista;
- manutenzione ordinaria depuratori acqua;
- manutenzione ordinaria e pulizia filtri dell'impianto di condizionamento e di depurazione dell'acqua per l'impianto autonomo, manutenzione ordinaria di caldaia, bruciatore, tubazioni, radiatori, valvole e manopole.
- Sostituzione del bollitore dell'acqua calda dopo il 4° anno al 50 %

Scala e altro

Proprietario

- ricostruzione struttura portante della scala, dei gradini, e dei pavimenti dei pianerottoli;
- fornitura e montaggio di armadietto per contatori (gas, luce, acqua); di contenitore per bidoni immondizie; di bacheca portatarghe;
- fornitura e montaggio di casellari postali;
- installazione dell'impianto elettrico: suoneria, comando tiro porta e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, ecc. e sua sostituzione;
- installazione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi;
- installazione e sostituzione dell'impianto antincendio comprese le relative spese di collaudo; acquisto estintori;
- ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione;
- installazione di portalampada, plafoniere e lampadari;

Inquilino

- forniture di guide e zerbini;
- manutenzione ordinaria dell'armadietto per contatori (gas, luce e acqua); del contenitore per bidoni dell'immondizia, di bacheche portatarghe;
- manutenzione ordinaria dell'impianto elettrico: suoneria, comando a tiro porta e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, ivi compresi i relais, le elettroserrature e i temporizzatori;
- sostituzione vetri degli infissi;
- ricarica degli estintori;
- sostituzione di lampadine e tubi al neon;
- consumi energia elettrica.

Trattamento delle acque potabili

Proprietario

- installazione di impianto di trattamento delle acque potabili (addolcimento, deferrizzazione, ecc.);

Inquilino

- manutenzione ordinaria dell'impianto di trattamento delle acque potabili;
- consumo di sali, resine e forze motrici;
- retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto.

Vigilanza notturna

Proprietario

Inquilino

- se prevista a richiesta.
- (Manutenzione e gestione delle singole unità immobiliari)

Impianto elettrico

Proprietario

- rifacimento integrale dell'impianto elettrico;
- riparazione straordinaria dell'impianto elettrico;
- interventi di aggiornamento e adeguamento alla legge.

Inquilino

- manutenzione ordinaria dell'impianto elettrico e degli impianti di suoneria, timer luce, scala, citofono e video citofono.

Impianto idrico sanitario-gas

Proprietario

- installazione e rifacimento dell'impianto idrico, sanitario e gas;
- installazione e sostituzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda;
- sostituzione dei sifoni.

Inquilino

- manutenzione ordinaria delle apparecchiature del bagno e della cucina;
- pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda;
- disotturazione di elementi di raccordo alle colonne montanti ("braghe").

Pareti soffitti pavimenti e rivestimenti

Proprietario

- rifacimento di pavimenti e rivestimenti.

Inquilino

- tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti se volute dal conduttore nel corso del rapporto di locazione;
- montaggio di carta da parati o materiali simili se voluto dal conduttore nel corso del rapporto di locazione.

Riscaldamento, condizionamento e produzione di acqua calda (impianti autonomi)

Proprietario

- installazione, rifacimento integrale degli impianti autonomi di riscaldamento, condizionamento e produzione di acqua calda;
- sostituzione di parti degli impianti (caldaia, pompa, bruciatore, condizionatore);
- sostituzione e riparazione del bollitore di acqua calda.

Inquilino

- manutenzione ordinaria delle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione di acqua calda (caldaia, pompa, bruciatore, ecc.), avvolgimento pompa, gicleurs, sfiato elementi riscaldanti. ecc.;
- pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie.

Serramenti e infissi

Proprietario

- sostituzione di porte, telai, finestre, serrande avvolgibili, persiane, scuri e tende di oscuramento;
- riparazione delle serrande avvolgibili nei seguenti elementi:
stecche, ganci, rullo;
- riparazione delle porte, dei telai delle finestre, delle persiane, degli scuri e sostituzione di parti accessorie delle stesse per vetustà;
- verniciatura di serramenti esterni: serrande avvolgibili, persiane, scuri e parapetti, balconi.

Inquilino

- manutenzione ordinaria delle cordelle di attacco al rullo, dei ganci, dei perni e delle molle nelle serrande avvolgibili;
- manutenzione ordinaria delle porte, dei telai finestra, delle persiane, degli scuri;
- verniciature di serramenti interni: porte e telai finestra se volute dal conduttore;
- rifacimento chiavi e serrature.

Mod. A

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(Ai sensi dell'art.2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e art 1 DM 05/03/99)

L'anno il giorno del mese di in Parma tra i Sigg.ri

A)cf nato
a il residente in,
Via, chiamato di seguito locatore

(Assistito da..... di Parma con sede
in in persona del legale rappresentante)

B).....cf nato
a il residente in,
Via, chiamato di seguito conduttore (assistito dal
Sindacato di Parma, in persona del legale
rappresentante

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

Tabelle millesimali

proprietà

riscaldamento

acqua

altre

Estremi identificativi dell'unità immobiliare

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti**Certificato di collaudo e certificazione energetica****si conviene e si stipula quanto segue**

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni tre 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 l'articolo 3 della legge 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui l'articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

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

2. Il conduttore ha la facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima, ridotti a tre nel caso di gravi motivi.

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

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

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'accordo territoriale definito tra le OO.SS. della proprietà e dell'inquilinato depositato in data presso il Comune di Parma è convenuto in lire...../euro, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero..... in n. rate eguali anticipate di lire..... ciascuna, scadenti il Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri:

ZONA

Metri quadrati

PARAMETRI n°

FASCIA

AMMOBILIATO

e così per £. al Metro quadrato utile-mese

Il canone potrà essere aggiornato annualmente, in misura non superiore al 75% della variazione

annuale in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n. 392.

Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano — motivandola — ragione.

Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e — così — di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente e le delibere dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 C.C. di quanto segue:.....

.....

 ovvero come da allegato verbale di consegna.

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

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

A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di lire / euro pari a mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

In alternativa le parti potranno convenire altre forme di garanzia.

Per gli oneri accessori e la suddivisione delle spese di manutenzione, le parti applicheranno la "Tabella oneri accessori" di cui all'Allegato n° 4 dell'accordo territoriale 4. In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90%. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire — in sede di consuntivo — entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei

criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali.

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

Il conduttore — in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata — si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore — in caso di inosservanza — autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi e comunque con il minor incomodo per il conduttore.

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

Il locatore concede/non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto, le tasse di bollo e l'imposta di registrazione la stesura, sono a carico delle parti contraenti nella misura del 50%. In caso di recesso da parte del conduttore, la relativa imposta di registro è a carico dello stesso.

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, qualora non risulti più iscritto negli elenchi anagrafici del Comune di Parma.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata, se non mediante 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 31 dicembre 1996, n. 675)

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale ex articolo 4, comma 1, della legge 431/98 del 08/02/1999, al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici di concerto con il Ministro delle Finanze del 05/03/99, all'accordo territoriale depositato presso il Comune di Parma il, alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 n° 392, della legge 9/12/1998 n° 431 e comunque alle norme vigenti ad agli usi locali.

Per ogni controversia, che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine alla esatta applicazione dell'accordo territoriale sopra citato, anche riguardo del canone, ciascuna parte potrà adire una commissione di Conciliazione stragiudiziale

formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive Organizzazioni firmatarie dell'accordo di cui trattasi - sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo - che svolgerà eventualmente funzioni di Presidente -, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo ritengano di nominarlo. In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire la commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di 90 giorni, il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale o fino a nuova variazione.

La conclusione del presente contratto, fatto salvo l'esercizio del diritto di prelazione ove concesso, ovvero a termine dell'art 3 comma 1 legge 431/98, non comporta di per sé il trasferimento al locatario, con o senza corrispettivo, di quanto locato (art 121, comma 4 lettera f dl 01/09/1993, n° 385).

letto, approvato e sottoscritto

Il locatore.....

Il conduttore.....

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 8), 10), 11), 12), 13), 16), 21), 22) e 23)

Il locatore.....

Il conduttore.....

per l'Associazione della Proprietà:

Per l'Associazione dei Conduttori

Modello "B"

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA

(Ai sensi dell'art.2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e art 2 DM 05/03/99)

L'anno il giorno del mese di in Parma tra i Sigg.ri

A)cf nato
a il residente in,
Via, chiamato di seguito locatore

(Assistito da..... di Parma con sede
in in persona del legale rappresentante

B)cf nato
a il residente in,
Via, chiamato di seguito conduttore

(assistito dal Sindicato di Parma, in
persona del legale rappresentante

che accetta, per sé e i suoi aventi causa,

l'unità immobiliare posta in via n. civico piano
 scala int. composto di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei
 seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.:
 indicare quali) non
 ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

Tabelle millesimali

proprietà

riscaldamento

acqua

altre

Estremi identificativi dell'unità immobiliare

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti

.....

Certificato di collaudo e certificazione energetica

.....

si conviene e si stipula quanto segue

1. Il contratto è stipulato per la durata di mesi dal
 al allorché, fatto
 salvo quanto previsto dal punto 2), cesserà senza bisogno di disdetta alcuna, e il locatore nel
 rispetto di quanto previsto dalla Convenzione Nazionale firmata in data 08/02/1999
 dell'articolo 2 del Decreto del Ministro dei lavori pubblici e di concerto con il Ministro delle
 finanze del 05/03/1999, dell'accordo territoriale tra OO.SS. della proprietà e dell'inquilinato
 depositato il presso il Comune di Parma dichiara la seguente esigenza che giustifica
 la transitorietà del contratto:

Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi dell'evento e della dichiarazione che ha
 giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata A/R da
 inviarsi al conduttore nel termine di prima della scadenza del contratto. In caso di mancato
 invio della lettera ovvero di venire meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il
 contratto si intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge 431/98. In
 ogni caso ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza e non
 l'adibisca, nel termine dei sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi
 espressamente dichiarati nel contratto il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione
 alle condizioni di cui l'articolo 2, comma 1, della legge 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento
 in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

Ai sensi di quanto previsto dall'accordo territoriale tra le OOSS della proprietà e dell'inquilinato
 depositato in data presso il Comune di Parma, 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..... mesi per il seguente motivo
che documenta allegando al presente contratto

- Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto, per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno prima. Nella ipotesi in cui il contratto venga ricondotto alla durata prevista dall'art 2 comma 1 della legge 431/98, il conduttore ha la facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima, ridotti a tre nel caso di gravi motivi.
- L'immobile dovrà esser destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi:
 Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.
- Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.
- Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'accordo definito tra le OOSS della proprietà e dell'inquilinato depositato in data presso il Comune di Parma è convenuto in lire...../euro, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero..... in n. rate eguali anticipate di lire..... ciascuna, scadenti il Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri:

ZONA

Metri quadrati

PARAMETRI n°

FASCIA

AMMOBILIATO

e così per £. al Metro quadrato utile-mese

- Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n. 392.
- Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano — motivandola — ragione.
- Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e — così — di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente e le delibere dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in

relazione allo stato dell'immobile , ai sensi dell'art. 1590 C.C. di quanto

segue:.....

.....

.....

..... ovvero

come da allegato verbale di consegna.

- Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.
- Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.
- A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di lire / euro pari a una mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

In alternativa le parti potranno convenire altre forme di garanzia

- Per gli oneri accessori e la suddivisione delle spese di manutenzione, le parti applicheranno la "Tabella oneri accessori" di cui all'Allegato n° 4 dell'accordo territoriale 4. In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90%. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire — in sede di consuntivo — entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali.
- Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condòmini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.
- Il conduttore — in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata — si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore — in caso di inosservanza — autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve eccezioni di legge.
- Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi e

comunque con il minor incomodo per il conduttore.

- Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto, le tasse di bollo e l'imposta di registrazione sono a carico delle parti contraenti nella misura del 50%. In caso di recesso da parte del conduttore, la relativa imposta di registro è a carico dello stesso.
- 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 mediante 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 31 dicembre 1996, n. 675).
- Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale ex articolo 4, comma 1, della legge 431/98 del 08/02/1999, al decreto del ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze del 05/03/99, all'accordo territoriale depositato presso il Comune di Parma il, alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 n° 392, della legge 9/12/1998 n° 431 e comunque alle norme vigenti ad agli usi locali.
- Per ogni controversia, che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine alla esatta applicazione dell'accordo territoriale sopra citato, anche riguardo del canone, ciascuna parte potrà adire una commissione di Conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive Organizzazioni firmatarie dell'accordo di cui trattasi - sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo - che svolgerà eventualmente funzioni di Presidente -, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo ritengano di nominarlo. In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire la commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di 90 giorni, il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale o fino a nuova variazione.
- La conclusione del presente contratto, fatto salvo l'esercizio del diritto di prelazione ove concesso, ovvero a termine dell'art 3 comma 1 legge 431/98, non comporta di per sé il trasferimento al locatario, con o senza corrispettivo, di quanto locato (art 121, comma 4 lettera f dl 01/09/1993, n° 385).

letto, approvato e sottoscritto

Il locatore.....

Il conduttore.....

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 7), 8), 10), 11), 12), 13), 15), 16), 20), 21), 22), 23) e 24).

Il locatore.....

Il conduttore.....

per l'Associazione della Proprietà:

Per l'Associazione dei Conduttori

Modello "C"

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI NATURA TRANSITORIA PER LE ESIGENZE ABITATIVE DEGLI STUDENTI UNIVERSITARI

(Ai sensi dell'art.2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e art 3 DM 05/03/99)

L'anno il giorno del mese di in Parma tra i Sigg.ri

A)cf nato
a il residente in,
Via, chiamato di seguito locatore

(Assistito da..... di Parma con sede
in in persona del legale rappresentante

B)cf nato
a il residente in,
Via, chiamato di seguito conduttore

(assistito dal Sindacato di Parma, in
persona del legale rappresentante

che accetta, per sé e i suoi aventi causa,

l'unità immobiliare posta in via n. civico piano
scala int. composto di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei
seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.:
indicare quali) non
ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

Tabelle millesimali

proprietà

riscaldamento

acqua

altre

Estremi identificativi dell'unità immobiliare

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti

.....

Certificato di collaudo e certificazione energetica**si conviene e si stipula quanto segue**

1. Il contratto è stipulato per la durata di mesi dal
..... al

- 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.
- Ai sensi di quanto previsto dall'accordo territoriale di cui all'articolo 5, comma 3 legge 431/98 depositato presso il Comune di Parma in data.....le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore/i espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente ifrequentando i corsi di studi di..... presso l'Università di.....
- Il conduttore ha la facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima, ridotti a tre nel caso di gravi motivi. Tale facoltà è consentita ad uno o più dei conduttori firmatari e 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. In caso di recesso anticipato di uno dei conduttori, i rimanenti si impegnano ad informarne tempestivamente il Locatore ed a sottoporre l'eventuale subentrante alla approvazione dello stesso. Sarà condizione insuperabile per consentire il subentro, l'accettazione scritta delle clausole contenute nel presente contratto ed in particolare quelle relative alla scadenza ed all'ammontare dell'intero canone. Pertanto il contratto andrà a scadere il (salvo rinnovo) sia per gli attuali conduttori sia per tutti coloro che dovessero subentrare al loro posto. Sarà causa di risoluzione immediata del contratto il rilascio dell'appartamento da parte di tutti i firmatari del contratto stesso.
- L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso civile abitazione.
- Il conduttore non potrà sublocare, o dare in comodato in tutto o in parte in parte, l'unità immobiliare salvo quanto previsto nei casi e con le modalità concordate al precedente punto 4, pena la risoluzione di diritto del contratto.
- Secondo quanto stabilito dall'accordo di cui al punto 3) il canone è convenuto in lire...../euro, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero..... in n. rate eguali anticipate di lire..... ciascuna, scadenti il Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri:

ZONA

Metri quadrati

PARAMETRI n°

FASCIA

AMMOBILIATO

e così per £. al Metro quadrato utile-mese

- pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n. 392.
- Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano — motivandola — ragione.
- Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locata e di averla trovata adatta all'uso convenuto e — così — di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 C.C. di quanto segue:.....
.....
..... ovvero come da allegato Verbale di Consegna.
- Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.
- Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.
- A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di lire / euro pari a mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
- . Per gli oneri accessori e la suddivisione delle spese di manutenzione, le parti applicheranno la "Tabella oneri accessori" di cui all'Allegato n° 4 dell'accordo territoriale 4. In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90%. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire — in sede di consuntivo — entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali.
- Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere

relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condòmini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

- Il conduttore — in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata — si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore — in caso di inosservanza — autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve eccezioni di legge.
- Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi e comunque con il minor incomodo per il conduttore.
- Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto, le tasse di bollo e l'imposta di registrazione sono a carico delle parti contraenti nella misura del 50%. In caso di recesso da parte del conduttore, la relativa imposta di registro è a carico dello stesso.
- 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 essere provata, se non mediante 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 31 dicembre 1996, n. 675).
- Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale ex articolo 4, comma 1, della legge 431/98 del 08/02/1999, al decreto del ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle finanze del 05/03/99, all'accordo territoriale depositato presso il Comune di Parma il, alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 n° 392, della legge 9/12/1998 n° 431 e comunque alle norme vigenti ad agli usi locali.
- Per ogni controversia, che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine alla esatta applicazione dell'accordo territoriale sopra citato, anche riguardo del canone, ciascuna parte potrà adire una commissione di Conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive Organizzazioni firmatarie dell'accordo di cui trattasi - sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo - che svolgerà eventualmente funzioni di Presidente -, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo ritengano di nominarlo. In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire la commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di 90 giorni, il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale o fino a nuova variazione.
- La conclusione del presente contratto, fatto salvo l'esercizio del diritto di prelazione ove concesso, ovvero a termine dell'art 3 comma 1 legge 431/98, non comporta di per sé il trasferimento

al locatario, con o senza corrispettivo, di quanto locato (art 121, comma 4 lettera f dl 01/09/1993, n° 385).

letto, approvato e sottoscritto

Il locatore.....

Il conduttore.....

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 7), 8), 10), 11), 12), 13), 15), 16), 20), 21), 22), 23) e 24.

Il locatore.....

Il conduttore.....

per l'Associazione della Proprietà:

Per l'Associazione dei Conduttori