fg 1
* SOC
SIMO

ACCORDO TERRITORIALE

per i CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI

nel Comune di CAPANNOLI

Depositato presso il Comune il ..... n. di prot.....

COMUNE DI CAPANNOLI
Comune di Capannoli
E
Protocollo N.0003436/2016 del 05/05/2016

PREMESSA

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserire nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3, della L. 431/98, che tengano conto della specificità del mercato abitativo nell'area pisana e, nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge, si propongono in particolare i seguenti obbiettivi:

- Favorire l'allargamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni per i settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
- Avviare a soluzione il problema degli sfratti per morosità, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti con canone più sostenibile;
- Ricondurre alla legalità il mercato degli affitti laddove risulta sommerso e irregolare.

Il presente Accordo viene stipulato nel rispetto del Decreto Interministeriale del 30/12/2002, del Decreto Interministeriale del 14/7/2004 e delle normative successive emanate in materia. In particolare nel rispetto della Legge 80/2014 art. 9 comma 2bis che estende l'utilizzo dell'aliquota della "Cedolare secca" al 10% ai Comuni colpiti da eventi calamitosi. Tali Comuni sono stati individuati, per la Regione Toscana, nella Delibera di Giunta n. 248 del 23/3/14.

La struttura del presente Accordo Territoriale, ad eccezione dei riferimenti relativi alla "Zonizzazione" e alle "Fasce di oscillazione dei Canoni", è dalle parti ritenuta valida ed essenziale, come metodo operativo e per i suoi contenuti, per tutti i Comuni della Provincia di Pisa.

Le parti firmatarie del presente accordo territoriale ravvisano la necessità di applicare una aliquota agevolata in riferimento all'IMU determinata per i contratti stipulati secondo il presente accordo e si invita l'Amministrazione Comunale a deliberare al più presto in tal senso.

Le Associazioni firmatarie ritengono essenziale affiancare al contratto un ampio sistema informativo e a questo scopo reputano necessario istituire alcuni strumenti tecnici, di seguito elencati, a sostegno della contrattazione.

**** Osservatorio Territoriale.***

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

- Mercato e costo delle locazioni abitative, anche in confronto alle altre città;
- Tendenze e prospettive di investimento per settori: piccola e media proprietà, Enti, Assicurazioni, grandi gruppi;
- Tendenze delle tipologie costruttive;
- Evoluzione del mercato delle locazioni con particolare riguardo alla condizione giovanile, agli immigrati, alle giovani coppie, agli anziani;
- Contratti di locazione e provvedimenti esecutivi di rilascio;
- Processi di vendita e dismissione del patrimonio pubblico e degli Enti.

La composizione e le modalità di costituzione dell'Osservatorio saranno definite entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo Territoriale.

All'interno dell'Osservatorio si costituirà la "Borsa delle Locazioni", organismo composto dagli enti designati unanimemente dalle Associazioni firmatarie del presente Accordo.

**** Commissione per la formazione.***

Tale organismo, composto dai Sindacati della Proprietà e degli Inquilini ed eventualmente da funzionari delle Amministrazioni Comunali interessate, avrà compiti di studio, proposta e aggiornamento professionale degli operatori del settore, limitatamente alla gestione dei Contratti di locazione.

**** Agenzia sociale per la casa.***

L'Agenzia, composta da rappresentanti delle parti firmatarie e degli Enti Locali, dovrà avere lo scopo di favorire l'accesso al mercato locativo privato, in particolare da parte di gruppi socialmente deboli, agevolando l'incontro tra la domanda e l'offerta attraverso iniziative e organismi adeguati.

Capitolo I : CONTRATTI AGEVOLATI

Ex art. 2 comma 3 della Legge 431/98 e art. 1 del D.M. 30.12.02

Parte Prima – NORME GENERALI

Art. 1 – Oggetto.

1. Il presente Accordo disciplina i Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo previsti dall'art. 2, comma 3, legge 431 del 9 Dicembre 1998 e del Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 30 Dicembre 2002.

Art. 2 – Durata.

1. L'Accordo ha validità fino all'anno fiscale 2017 a seguito di quanto disposto dalla L. 80/2014 art. 8 Comma 2bis e decorre dalla data del deposito dello stesso presso il Comune interessato e comunque mantiene la sua validità qualora venga prorogata l'applicazione della stessa legge.

2. Per i contratti stipulati nel periodo successivo alla firma del presente Accordo, le fasce di cui al successivo articolo 5 potranno essere rivalutate annualmente con la variazione accertata dall'ISTAT, intervenuta dalla data di sottoscrizione dell'accordo alla data di sottoscrizione del nuovo contratto di locazione, in misura del 75% (indice FOI) riferita al mese di Marzo di ogni anno.

Parte seconda – DETERMINAZIONE DEI CANONI

Art. 3 – Canone.

1. Il Canone di Locazione degli immobili è determinato, secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:
   - Ubicazione sul territorio;
   - Classificazione per caratteristiche;
   - Superficie;
   - Dotazione di mobilio;
   - Durata del Contratto.
   - Valutazione del mercato immobiliare.

2. Su richiesta di una delle parti, queste si incontreranno ogni anno per la verifica dei valori immobiliari e per l'eventuale aggiornamento dei valori dei canoni a mq.

Art. 4 – Zonizzazione.

1. Le Organizzazioni firmatarie il presente Accordo Territoriale, dopo aver valutato la realtà abitativa esistente nel Territorio del Comune di Capannoli, anche a seguito delle indicazioni fornite dalla Agenzia del Territorio, nella considerazione che le condizioni e il valore commerciale delle abitazioni delle varie zone del Comune sono similari, per semplificare l'applicazione del presente Accordo è stata considerata per l'intero territorio comunale una Zona unica i cui valori sono espresso all'articolo che segue.

Art. 5 - Fasce di oscillazione.

1. A seguito dell'accordo tra le parti, il Canone di Locazione degli immobili da locare è determinato per zona sulla base delle fasce di oscillazione, comprendenti un valore mensile minimo ed uno massimo a mq., come di seguito vengono indicate e che dovranno essere inserite nell'Allegato "C" del presente Accordo
   Sono state prese come riferimento e come parametro di mercato le quote pubblicate dalla Ag. del Territorio - indici OMI - sui valori medi di compravendita degli alloggi rilevati a Giugno 2015.
   Le quote a mq. relative alle fasce di oscillazione da applicare per il calcolo del canone concordato sono pertanto le seguenti:

Zone Omogenee	Tipo A		Tipo B		Tipo C	
	Più di 10 anni	Meno di 10 anni	Più di 25 anni	Meno di 25 anni	Più di 50 anni	Meno di 50 anni
Zona unica	**3,60 – 4,10**	**4,10 – 4,60**	**3,30 – 3,70**	**3,70 – 4,10**	**2,70 – 3,00**	**3,00 – 3,30**

Art. 6 – Superficie convenzionale.

1. La superficie convenzionale dell'alloggio, sulla base della quale viene determinato il canone di locazione, è data dalla somma dei seguenti elementi:
   a) L'intera superficie interna utile dell'unità immobiliare, come modificata al comma 2;
   b) Lo 0,60 della superficie utile delle autorimesse singole;
   c) Lo 0,30 della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
   d) Lo 0,25 della superficie utile di balconi, terrazze, cantine ed altri simili accessori;
   e) Lo 0,10 della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

2Alla superficie interna utile si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

Superficie interna utile	Coefficiente correttivo	Limiti massimo (*) / minimo (**)
Fino a mq. 45	**1,20**	**Mq. 49,60 (*)**
Da 45,1 a 70 mq	**1,10**	**Mq. 70 (*)**
Da 70,1 a 110 mq	**1,00**	**Mq 110(*)**
Oltre 110 mq	**0,90**	**Mq 110 (**)**

Art. 7 – Classificazione degli immobili.

1. Gli elementi da considerare, per individuare il Canone effettivo, compreso tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'art. 5, sono i seguenti:
   - Tipologia dell'alloggio;
   - Stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero immobile;
   - Pertinenze dell'alloggio;
   - Dotazione dei servizi tecnici.
   - Vetustà dell'immobile
2. L'alloggio deve essere consegnato con gli impianti a norma di legge ed efficienti. Le unità immobiliari sono classificate, in base alle caratteristiche sotto indicate, di Tipo A, *B o C*:
   Unità Immobiliare di TIPO A

Si considerano di TIPO A le ville e villette, cat. Catastale A7 e A8 e gli appartamenti dotati di almeno 5 delle seguenti caratteristiche, delle quali le prime 3 sono obbligatorie:

a) riscaldamento completo, efficiente e a norma delle leggi vigenti;
b) servizio igienico, all'interno dell'alloggio, con almeno 4 elementi sanitari, fornito di finestra o areazione forzata;
c) impianto idrico idoneo ed efficiente;
d) dotazione di spazi esterni ad uso esclusivo (garage, terrazze, logge, cantine ecc.) di superfice utile complessiva superiore al 15% dell'unità immobiliare della quale sono pertinenze;
e) dotazione di posto macchina in autorimesse di uso comune;
f) dotazione di giardino ad uso esclusivo.
g) presenza di sistemi di condizionamento d'aria;

Agli alloggi con oltre 10 anni di vetustà dalla data di costruzione o di completa ristrutturazione ma non oltre i 25 anni si applicano i valori compresi tra il valore medio e il valore minimo della forcella.

Unità Immobiliare di TIPO B

Si considera di TIPO B l'alloggio dotato delle seguenti caratteristiche:

a) riscaldamento completo, efficiente e a norma delle leggi vigenti;
b) servizio igienico, all'interno dell'alloggio, con almeno 4 elementi sanitari, fornito di finestra o areazione forzata;
c) impianto idrico idoneo ed efficiente;

Agli alloggi con oltre 25 anni di vetustà dalla data di costruzione o di completa ristrutturazione si applicano i valori compresi tra il valore medio e il valore minimo della forcella.

Unità Immobiliari di TIPO C

Si considera di TIPO C l'alloggio che abbia gli impianti a norma di legge ed efficienti e sia dotato delle seguenti caratteristiche minime,:

a) servizio igienico posto all'interno dell'alloggio, con almeno 2 elementi sanitari, fornito di finestra o areazione forzata;
b) impianto idrico idoneo ed efficiente;

Agli alloggi con oltre 50 anni di vetustà dalla data di costruzione o di completa ristrutturazione si applicano i valori compresi tra il valore medio e il valore minimo della forcella.

3. Qualora l'alloggio sia dotato di un solo servizio igienico con meno di 2 elementi sanitari oppure sia posto all'esterno dell'alloggio, ovvero agli alloggi dichiarati antigienici dalle competenti autorità, per il calcolo del Canone si applica un abbattimento del 50% sui valori minimi.

4. La vetustà dell'alloggio (anno di costruzione o di integrale ristrutturazione ai sensi dell'art. 31 Legge 457/78) deve essere dimostrata nei modi consentiti dalla legge.

Art. 8 - Maggiorazione per la classe energetica

1. Le unità immobiliari che vedono riconosciuta una classe energetica di tipo "A" o "B" o "C" possono avere una maggiorazione del 5%.

Art. 9 - Maggiorazione per immobili arredati

1. In caso di unità immobiliari arredate, il canone può essere incrementato fino ad un massimo del 20%.

Art. 10 – Aggiornamento del Canone

1. Qualora non sia stato adottato il Decreto Lgs. N. 23/2011 denominato "Cedolare Secca" il canone di locazione determinato sulla base degli articoli precedenti sarà aggiornato annualmente, durante la validità del contratto, in misura non superiore al 75% della variazione del costo della vita accertato dall'ISTAT (indice FOI).

Art. 11 – Tipo di contratti

1. I Contratti di locazione realizzati sulla base dei criteri contenuti nel presente Capitolo possono essere stipulati esclusivamente utilizzando il Tipo di Contratto di cui all'Allegato A, previsto dal Decreto 30/12/2002, che forma parte integrante del presente accordo.

2. Agli stessi si applicano inoltre anche le norme in materia di locazione del Codice Civile, nonché le norme della Legge 392/78 non espressamente abrogate.

Art. 12 - Commissione di Conciliazione Stragiudiziale

1 Nel contratto tipo è prevista la seguente clausola: "Ciascuna parte adirà, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine alla esatta applicazione dell'accordo territoriale, in precedenza citato anche in relazione al canone, una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale".

2 La Commissione di Conciliazione è costituita da tre membri di cui due scelti tra gli appartenenti alle organizzazioni firmatarie del presente accordo sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore, presieduta dal Difensore Civico del Comune presso il quale viene depositato l'accordo.

3 La parte interessata ha l'obbligo di chiedere l'attivazione della Commissione al Difensore Civico (o al Comune) che deve convocarla entro 15 giorni e di segnalare per conoscenza anche alla controparte il proprio rappresentante sindacale di cui al precedente comma 2.

Allegato "C"

Accordo Territoriale del Comune di _____
ai sensi della Legge 431/98 art. 2 comma 3

Verbale di consegna di unità immobiliare
CONTRATTO AGEVOLATO

Locatore : _____ nato il _____ a _____; Cod. Fisc. _____

Conduttore : _____nato il _____ a _____, Cod. Fisc. _____

Unità Immobiliare : *Ubicazione:* Comune di _____ Via _____

Composizione superficie convenzionale : Mq. compl. _____,____ di cui :
(Alloggio mq._____,___ Balconi mq. ____,___(x 0,25) Garage mq. ____,___
(x 0,60) Posto auto mq ____,__ (x 0,30) Giardino esclus. mq. _____,___ (x 0,10)
Coefficiente correttivo della superficie _____%

Zona omogenea di appartenenza : Zona ___

Tipologia dell'Unità Immobiliare : Tipo ____ Vetustà anni _____

Sub fascia di canone : Valore concordato €. _____ a mq.

Alloggio Arredato : arredato/non arredato

Altre eventuali correttivi : _____

Canone mensile : €. _____

Eventuali note e pattuizioni : _____

Il presente verbale di consegna di unità immobiliare ad uso abitativo è parte integrante e sostanziale del Contratto di locazione stipulato il _____, nel rispetto dell'Accordo Territoriale del Comune di _____ depositato presso la casa Comunale il _____ al n. _____ di protocollo dell'Archivio Generale.

Il Locatore **Il Conduttore**

_____ _____

Le Organizzazioni Sindacali che hanno prestato assistenza:

_____ _____

Le Associazioni firmatarie

Per le Organizzazioni della proprietà

Confedilizia

U.P.P.I. Avv. Gianvincenzo Tortorici

Per le Organizzazioni degli inquilini

S.I.C.E.T. Sig. Daniele Cosci

S.U.N.I.A. Sig. Luca D'Onofrio

U.N.I.A.T. Sig. Salvatore Narbone

Unione Inquilini Dr. Virgilio Barachini

ALLEGATO A

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

(stipulato ai sensi dell'art.2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431)

il Sig. …….. nato a …… il ……. domiciliato in ……..), VIA……., codice fiscale ……..,

di seguito denominati locatore

CONCEDE IN LOCAZIONE A

il Sig. …….. nato a ……..) il ……. domiciliato in ……. . VIA ……., codice fiscale ……..,

di seguito denominato conduttore

che accetta, per se' e i suoi aventi causa, l'unita' immobiliare posta in ……., VIA ……., non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti; con estremi catastali identificati da foglio ……, subalterno ……., particella numeratore ……, categoria ……. , rendita catastale Euro …… ,

Il locatore dichiara che gli impianti sono a norma di legge e ne mette a disposizione la relativa documentazione.

Le parti, ai fini della locazione, si danno atto di aver rispettivamente fornito e ricevuto le informazioni sui consumi energetici dell'alloggio e la Documentazione di Prestazione Energetica APE che inserisce l'alloggio in classe "……" ai sensi della normativa in vigore.

(Qualora ci sia la scelta :)

Il conduttore dichiara di essere stato informato dal locatore dell'opzione fatta per la CEDOLARE SECCA, ex art. 3 Decr. Lgs. 23/2011 pertanto non verra' fatta richiesta ne' degli adeguamenti ISTAT ne' della tassa di registro per il contratto.

La locazione e' regolata dalle pattuizioni seguenti.

ARTICOLO 1 (Durata). Il contratto e' stipulato per la durata di anni 0 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 e' prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facolta' 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 modalita' 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 e' rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato la disponibilita' dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato tale disponibilita', agli usi per i quali ha esercitato la facolta' di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilita' dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

ARTICOLO 2 (Canone). Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra..... e depositato il ..... presso il Comune di..... / dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998,e' convenuto in euro 0,00 , 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 e' aggiornato annualmente nella misura contrattata del.....,che comunque non puo' superare il 75% della variazione Istat.

ARTICOLO 3 (Garanzia).A garanzia delle obbligazioni assunte con il 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 00,00 pari a ….. mensilità del canone, non imputabile in conto canoni. 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 .....

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. 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 e le spese di registrazione per il presente contratto, se dovute, sono a carico dei contraenti in parti uguali. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. 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 puo' 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 nonche' di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilita' del canone , costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392. La vendita dell'unita' immobiliare locata in relazione alla quale viene /non viene 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 con lui conviventi ..... Salvo espresso patto scritto contrario, e' 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' facolta' del conduttore recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

ARTICOLO 9 (Consegna). Il conduttore dichiara di aver visitato l'unita' 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'unita' immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresi', a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, cosi come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' 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'unita' immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: .....ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

ARTICOLO 10 (Modifiche e danni). Il conduttore non puo' 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 responsabilita' per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonche' per interruzioni incolpevoli dei servizi.

ARTICOLO 11 (Assemblee). Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unita' immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalita' 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 proprieta' 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 puo' 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'unita' immobiliare al locatore, al suo amministratore nonche' ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivandola ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unita' immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita in orari e con modalità concordate tra le parti oppure con le seguenti modalita': .....

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, e' 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 piu' non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove e' situato l'immobile locato.
Qualunque modifica al presente contratto non puo' aver luogo, e non puo' 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 nonche' alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale. Altre clausole:.....

Letto, approvato e sottoscritto.

,
La parte locatrice_____
La parte conduttrice_____
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 e 15 del presente contratto.

La parte locatrice_____
La parte conduttrice_____

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; nonche' nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza e' facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorita' 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'autorita' 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 e' di anni tre.