

Oggi 19 novembre 1999 nella sede dell'A.P.P.E.-Confedilizia di Bergamo in via G. Paglia n. 5 tra l'**Associazione Provinciale della Proprietà Edilizia (A.P.P.E.) di Bergamo aderente a Confedilizia** - rappresentata dal suo Presidente Avv. Francesco Salvi, l'**Associazione Sindacale dei Piccoli Proprietari Immobiliari** della provincia di Bergamo, rappresentata dal Dott. Antonio Giacoppo, ed i **Sindacati degli inquilini di Bergamo SUNIA, SICET, UNIAT**, rappresentati rispettivamente dai Segretari Provinciali signori Fabio Chiassi, Giacomo Cumini, Adriana Loda,

- in conformità ed in attuazione a quanto disposto dall'Art. 2 comma 3, comma 5 e dall'Art. 5 della legge 431/98 nonché dal D.M. 5/3/1999;
 - acquisite le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone censuarie si ritiene di non suddividere il territorio comunale in più aree, ma di considerarlo nella sua interezza e quindi come unica area per la determinazione dei canoni di locazione con la relativa fascia di oscillazione per la contrattazione territoriale e locale di cui alla L. 431/98 art. 2 comma 3°;
 - ritenuto di sollecitare ogni agevolazione e provvedimento utile e di riferimento all'osservatorio regionale previsto nella L. 431/98 e nel DM 5.03.1999;
 - ritenuto di articolare in tre parti A, B e C l'accordo, rispettivamente per i contratti ad uso di civile abitazione, per i contratti ad uso transitorio abitativo e per previsioni finali;
- si stipula il seguente**

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI RANICA

- le premesse formano parte integrante e sostanziale di ogni successiva parte dell'accordo;
- si individuano ed approvano le seguenti aree omogenee, fasce e sub-fasce di oscillazione dei canoni nonché i relativi valori minimi e massimi:

« **Quanto ad A):**

AREE OMOGENEE (*), FASCE E SUB-FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI E CRITERI PER CONTRATTI AD USO DI CIVILE ABITAZIONE (Art. 2 comma 3 l. 431/98) IN RANICA

Area unica	Valore Minimo fascia £. 45.000 - Valore Massimo fascia £. 125.000		
	sub-fascia 1	sub-fascia 2	sub-fascia 3
	45-70	71-110	111-125

° valori espressi in migliaia di lire annue al mq utile (**)

VARIAZIONI dei valori delle fasce e sub-fasce

PREVEDENDO LE PARTI DURATA CONTRATTUALE SUPERIORE ALLA MINIMA ORDINARIA DI 3 ANNI (ART. 2 COMMA 5 L. 431/98), I VALORI MINIMI E MASSIMI DELLE PRECEDENTI FASCE E SUB-FASCE SONO AUMENTATI DEL:

2% PER UNA DURATA DI 4 ANNI

4% PER UNA DURATA DI 5 ANNI

6% PER UNA DURATA DI 6 ANNI E OLTRE

**** Per metro quadrato utile**, di cui all'art. 1 settimo comma del D.M. 5 marzo 1999, si intende il metro quadrato al netto dei muri perimetrali ed interni e pertanto ai fini della determinazione dei metri quadrati utili dell'immobile da locare vanno computate:

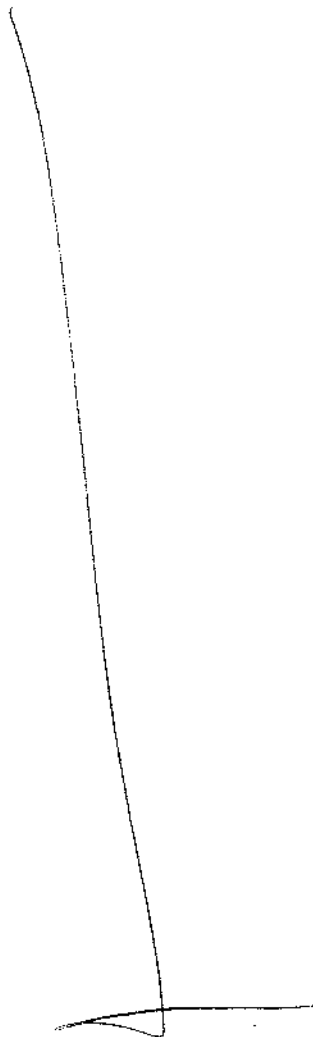
- l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- l'intera superficie di taverne, mansarde, sottotetti direttamente comunicanti con l'unità immobiliare principale e munite di abitabilità;
- il 50% della superficie di taverne, mansarde, sottotetti direttamente comunicanti con l'unità immobiliare principale e sprovviste di abitabilità;
- 1/3 della superficie delle terrazze e/o balconi di pertinenza sia dell'unità immobiliare sia di mansarde e/o sottotetti direttamente comunicanti con l'unità immobiliare principale.

Le superfici da considerare saranno solo quelle predette e differenze di superfici contenute nel 5% (in più od in meno) non comporteranno revisioni o variazioni di canone, nè incideranno altrimenti sulla validità ed efficacia del contratto: autorimesse, giardini, cantine, ecc. e qualsiasi altro tipo di pertinenza o spazio o parte comune dovranno essere prese in considerazione dalle parti contraenti soltanto nella valutazione e definizione del canone effettivo ai sensi dell'art. 1 comma 4 del D.M. 5 marzo 1999, collocando opportunamente il canone nei valori di oscillazione di cui alle fasce precedenti.

Criteri per la individuazione dei valori minimi e massimi al fine della determinazione dei canoni di locazione.

All'interno dell'area urbana nella quale è situata l'unità immobiliare è individuata la fascia di oscillazione del canone, con l'indicazione di un valore minimo e di un valore massimo, espresso in lire/ mq annuo. L'area è poi suddivisa in tre sub-fasce, all'interno delle quali le parti contrattuali individueranno e converranno il canone di locazione del caso, posizionandosi correttamente nella sub-fascia, tenendo poi conto delle caratteristiche oggettive dell'unità immobiliare e della presenza o assenza di pertinenze a servizio esclusivo dell'unità immobiliare (autorimesse o posti auto, cantine, solai, giardino), di aree comuni fruibili, degli impianti e di altre dotazioni proprie dell'unità immobiliare o del fabbricato.

Al fine della corretta scelta e collocazione nella sub-fascia, in corrispondenza alle caratteristiche delle unità immobiliari, le parti dovranno constatare il verificarsi delle condizioni indicate nel seguente prospetto:



Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'P' and several smaller marks.

SUB-FASCIA 3	SUB-FASCIA 2	SUB-FASCIA 1
Unità immobiliari con particolari dotazioni	Unità immobiliari con medie dotazioni	Unità immobiliari con dotazioni essenziali
Caratterizzata da almeno UNDICI dei seguenti elementi di riferimento di cui sette (contraddistinti con il simbolo X) sono obbligatori e quattro sono opzionali	Caratterizzata da almeno SETTE dei seguenti elementi di riferimento di cui cinque (contraddistinti con il simbolo X) sono obbligatori e due sono opzionali	Caratterizzata dalla presenza di elementi inferiori ai minimi necessari per collocarsi nella sub-fascia 2
Presenza di una autorimessa singola o posto auto coperto o scoperto X	Presenza di una autorimessa singola o posto auto coperto o scoperto	Presenza di una autorimessa singola o posto auto coperto o scoperto
Presenza di cortile comune	Presenza di cortile comune	Presenza di cortile comune
Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta X	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta X	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta
Presenza di impianto di acqua corrente, allacciamento alla rete del gas ed impianti elettrici funzionanti X	Presenza di impianto di acqua corrente, allacciamento alla rete del gas ed impianti elettrici funzionanti X	Presenza di impianto di acqua corrente, allacciamento alla rete del gas ed impianti elettrici funzionanti
Presenza di impianto di riscaldamento autonomo o con termoregolazioni o di condizionamento X	Presenza di impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato X	Presenza di impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato
Presenza di ascensore in fabbricato con almeno tre piani fuori terra per unità immobiliari poste oltre il secondo piano (escludendosi dal conteggio il piano terreno e rialzato) X	Presenza di ascensore in fabbricato con almeno tre piani fuori terra per unità immobiliari poste oltre il secondo piano (escludendosi dal conteggio il piano terreno e rialzato) X	Presenza di ascensore in fabbricato con almeno tre piani fuori terra per unità immobiliari poste oltre il secondo piano (escludendosi dal conteggio il piano terreno e rialzato)
Presenza di area verde di pertinenza o condominiale, oppure di aree attrezzate X	Presenza di area verde di pertinenza o condominiale, oppure di aree attrezzate	Presenza di area verde di pertinenza o condominiale, oppure di aree attrezzate
Presenza di impianti o strutture per accesso ai disabili	Presenza di impianti o strutture per accesso ai disabili	Presenza di impianti o strutture per accesso ai disabili
Presenza di un ulteriore posto auto o box	Presenza di un ulteriore posto auto o box	Presenza di un ulteriore posto auto o box
Presenza di impianti sportivi di pertinenza dell'immobile	Presenza di impianti sportivi di pertinenza dell'immobile	Presenza di impianti sportivi di pertinenza dell'immobile
Presenza di dotazione di mobilio	Presenza di dotazione di mobilio	Presenza di dotazione di mobilio
Presenza di doppi servizi per unità immobiliari superiori a mq. 90 X	Presenza di bagno completo X	Presenza di bagno completo
Presenza di porta blindata	Presenza di porta blindata	Presenza di porta blindata
Presenza di doppi vetri	Presenza di doppi vetri	Presenza di doppi vetri
Presenza di servizio di portineria od impianto di videocitofono	Presenza di servizio di portineria od impianto di videocitofono	Presenza di servizio di portineria od impianto di videocitofono
Presenza di balconi e/o terrazze di almeno 8 mq.	Presenza di balconi e/o terrazze di almeno 8 mq.	Presenza di balconi e/o terrazze di almeno 8 mq.
Presenza di antenna centralizzata con distribuzione in tutto l'alloggio	Presenza di antenna centralizzata con distribuzione in tutto l'alloggio	Presenza di antenna centralizzata con distribuzione in tutto l'alloggio
Vicinanza ai servizi essenziali	Vicinanza ai servizi essenziali	Vicinanza ai servizi essenziali

Per la subfascia 2 in caso di unità immobiliari situate ad un piano entro il secondo (escluso dal conteggio il piano terreno e rialzato), anche non inserite in fabbricati con almeno tre piani fuori terra (escludendosi dal conteggio il piano terreno e rialzato), non dovrà considerarsi l'elemento relativo alla presenza dell'ascensore e, pertanto, gli elementi totali necessari per inserirsi nella subfascia risultano in totale sei di cui quattro obbligatori.

Per la sub-fascia 2 l'elemento "cantina" (o soffitta o sottotetto) ritenuto indispensabile (evidenziato dal simbolo x) può essere sostituito da altri due elementi opzionali.

Per la subfascia 3 in caso di unità immobiliari situate ad un piano entro il secondo (escluso dal conteggio il piano terreno e rialzato), anche non inserite in fabbricati con almeno tre piani fuori terra (escludendosi dal conteggio il piano terreno e rialzato), non dovrà considerarsi l'elemento relativo alla presenza dell'ascensore e, pertanto, gli elementi totali necessari per inserirsi nella fascia risultano in totale dieci di cui sei obbligatori.

Per la subfascia 3 in caso di unità immobiliari inferiori a mq 90 non si considera il parametro relativo alla presenza di doppi servizi e, pertanto, gli elementi totali necessari per inserirsi nella subfascia risultano in totale dieci di cui sei obbligatori.

Nell'ipotesi di contemporaneità dei due precedenti casi gli elementi totali necessari per inserirsi nella subfascia risultano in totale nove di cui cinque obbligatori.

Per la sub-fascia 3 due tra i seguenti elementi indispensabili: cantina (o soffitta o sottotetto), verde, box/posto auto (evidenziato dal simbolo X) possono essere sostituiti da due elementi opzionali per ogni elemento indispensabile mancante.

Per le unità immobiliari restaurate site nel centro storico, come individuato dal Comune, o comunque condotte a condizioni simili a quelle restaurate (in ciò ricompresi anche il rifacimento di tutti gli impianti ed i servizi) gli elementi indispensabili dell'autorimessa o posto auto, o dell'ascensore, o del verde possono essere sostituiti da altrettanti opzionali.

Note:

I valori minimo e massimo per l'area, fascia e sub-fasce (tenute presenti le condizioni di mercato ed i canoni attuali) sono molto ampie in quanto esistono e vengono considerate rilevanti diversità e varietà per: tipologia dei fabbricati, anno di costruzione e/o ristrutturazione, stato di manutenzione, livelli di piano, posizionamento ed esposizione, pertinenze asservite ai fabbricati e/o alle singole unità immobiliari la cui presenza o mancanza sono importanti, dotazioni di servizi tecnici, l'entità delle superfici delle singole unità immobiliari, presenza (o assenza) parziale o totale di arredamento, situazioni particolari dal punto di vista socio-urbanistico.

Le parti contraenti definiranno e converranno il canone di locazione posizionandosi correttamente nell'area in cui si trova l'unità immobiliare e dovranno tener ben presente le caratteristiche oggettive (e la loro qualità) dell'unità immobiliare (e il suo stato di manutenzione e di conservazione), la presenza o assenza (maggiore o minore canone al mq) di pertinenze a servizio esclusivo dell'unità immobiliare (autorimesse o posti auto, cantine, solai, giardino, ecc.), di aree comuni fruibili, degli impianti e di altre dotazioni proprie dell'unità immobiliare o del fabbricato (e la loro qualità) e delle presenti note (oltre alle caratteristiche che posizionano l'unità immobiliare nella specifica sub-fascia);

Le parti contraenti, qualora lo ritengano, potranno collocarsi in una sub-fascia con valori inferiori, superando l'applicazione rigorosa del prospetto.

Contratti di locazione

Visto il contratto tipo allegato al D.M. 5 marzo 1999, i contratti di locazione stipulati dalle parti nel territorio amministrativo del Comune (eventualmente assistite dalle Organizzazioni di Categoria scelte tra quelle firmatarie del presente accordo) dovranno essere redatti esclusivamente in conformità al modello allegato al presente accordo (ALLEGATO A) e depositato presso il Comune.

Aggiornamento del canone

Il canone, come definito dalle parti contrattuali nel contratto di locazione, sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione accertata dall'I.S.T.A.T. per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, calcolata con il metodo della variazione assoluta; tale aggiornamento potrà essere applicato anche senza bisogno di richiesta raccomandata.

Ripartizione oneri accessori

Per la ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore si fa espresso riferimento alla tabella di cui all'ALLEGATO 2, e per quanto ivi non espressamente previsto si fa riferimento alla legge 392/78, al Codice Civile ed agli usi e consuetudini della provincia di Bergamo.

- Quanto a B):

FATTISPECIE PER CONTRATTI AD USO ABITATIVO TRANSITORIO (Art. 5 comma 1 l. 431/98) IN RANICA

La legge 431/98 ed il D.M. 5 marzo 1998 assentono per i contratti di natura transitoria una durata minima di 1 mese ed una durata massima di 18 mesi.

Tale tipologia contrattuale vuole solo ed unicamente soddisfare particolari esigenze o dei locatori, o dei conduttori; queste fattispecie risultano individuate, da parte delle Organizzazioni di categoria, proprio in sede di accordo territoriale e vengono di seguito espresse.

Nel contratto per gli usi transitori le parti dovranno esporre l'esigenza transitoria, del locatore o del conduttore, e di questa esigenza dovranno successivamente confermare il verificarsi, tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza e nel termine stabilito nel contratto (il contratto tipo convenuto dalle organizzazioni firmatarie dell'accordo costituisce l'ALLEGATO B).

L'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita documentazione da allegare al contratto.

Qualora il locatore non adempia all' onere contrattuale di conferma dell'esigenza dichiarata senza giustificato motivo, oppure siano venute meno per sua volontà o colpa le cause della transitorietà, oppure il locatore, che abbia riacquisito la disponibilità dell'immobile, non adibisca, entro sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la predetta disponibilità, l'unità immobiliare agli usi o non inizi gli interventi espressamente dichiarati, il contratto tipo prevede per espressa previsione di legge la riconduzione della durata prevista all'art. 2, comma 1, legge 431/98 (anni 4 più altri anni 4 di rinnovo automatico a meno delle motivazioni di cui all'art. 3 legge 431/98), oppure il risarcimento al conduttore di 36 mensilità in caso di mancato utilizzo dell'immobile rilasciato.

In caso di riconduzione del contratto all'art. 2, comma 1, legge 431/98 per fatto del locatore, il conduttore ha facoltà' di risolvere il contratto in qualsiasi momento comunicando il recesso al locatore con almeno 3 mesi di preavviso a mezzo di lettera raccomandata a.r..

I contratti di locazione ad uso abitativo transitorio stipulati in base ai criteri qui stabiliti ed a quelli dettati dalla legge 431/98 e dal D.M. 5 marzo 1999, devono essere redatti esclusivamente in conformità al modello-contratto tipo allegato alla presente (ALLEGATO B) e depositato presso il Comune.

Le organizzazioni firmatarie del presente accordo per il territorio del comune di Ranica individuano le seguenti fattispecie di esigenze di transitorietà, riferite anche ad una sola delle parti contraenti:

Fattispecie di esigenze dei locatori

- a1) Quando il locatore intenda destinare l'unità immobiliare ad uso abitativo, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado diretto;
- a2) Quando il locatore persona giuridica, società, o ente con finalità pubbliche o sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile a propria sede principale o decentrata;
- a3) Per qualsiasi altra esigenza del locatore o dei soggetti indicati nel punto a1) collegata ad un evento certo e data prefissata ed espressamente indicata in contratto.
- a4) Quando è in corso divisione di beni per separazione tra coniugi, o in caso di successione o scioglimento di società e l'unità immobiliare ne è direttamente interessata, oppure sia in atto procedura di fallimento oppure sia in atto procedura di esecuzione immobiliare.

a5) Quando il locatore abbia presentato domanda e sia in attesa di concessioni-autorizzazioni edilizie per gli interventi di cui all'art. 29 comma 1 lettera C della legge 392/78 per l'unità immobiliare.

Fattispecie di esigenze dei conduttori

- b1) Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- b2) Quando il conduttore ha motivi temporanei di lavoro nella provincia di Bergamo;
- b3) Quando il conduttore è assegnatario di alloggio di edilizia pubblica, oppure ha acquistato in cooperativa, o presso privati un alloggio, che si renderanno disponibili entro 18 mesi;
- b4) Necessità di vicinanza temporanea a parenti bisognosi di cure e/o di assistenza connesse a patologie invalidanti, oppure parenti ricoverati presso strutture sanitarie, oppure non autosufficienti anche temporaneamente (con salvezza delle norme sulla privacy);
- b5) Qualsiasi altra esigenza abitativa specifica del conduttore collegata ad un evento certo e data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

I canoni di locazione per uso abitativo transitorio sono liberamente concordati tra le parti contraenti.

Ripartizione oneri accessori

Per la ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore si fa espresso riferimento alla tabella di cui all'ALLEGATO 2, e per quanto ivi non espressamente previsto si fa riferimento alla legge 392/78, al Codice Civile ed agli usi e consuetudini della provincia di Bergamo.

- **Quanto a C):**

PATTUZIONI FINALI

Assistenza preventiva

Allo scopo di prevenire l'insorgere di contenziosi od eventualmente favorirne il superamento circa la corretta interpretazione ed applicazione del presente accordo, le Organizzazioni firmatarie si impegnano a promuovere presso i propri associati ed a sviluppare, se richiesto dalle parti contraenti, la fase di contrattazione preventiva per la stipula dei contratti di locazione.

Commissione conciliativa

In espresso riferimento a specifica clausola contenuta nei modelli di contratto tipo allegati alla presente convenzione, ciascuna parte potrà rivolgersi per ogni controversia dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale di cui trattasi, anche riguardo al canone, ad una Commissione di conciliazione stragiudiziale facoltativa formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo - sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. La commissione potrà essere adita anche in caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto.

Durata

La presente convenzione ha la durata di anni 1 e si rinnoverà di anno in anno qualora una delle parti sopra nominate non denunci l'accordo almeno 90 giorni prima della scadenza dello stesso.

Fino alla sottoscrizione di una nuova convenzione, o in caso di mancato accordo fino alla emanazione del decreto sostitutivo previsto dall'art. 4 comma 3 L. 431/98, continuerà ad applicarsi la presente convenzione per il periodo di sei mesi dalla data di denuncia dell'accordo.

Le Organizzazioni firmatarie del presente accordo si impegnano a non sottoscrivere, durante la vigenza del presente, accordi territoriali diversi dal presente e/o con Organizzazioni diverse dalle firmatarie.

Le Organizzazioni firmatarie del presente provvederanno al deposito, presso il comune di Ranica, del presente accordo territoriale redatto in 3 originali con i rispettivi allegati, costituenti parte integrante; esso consta di 7 pagine e gli allegati di ulteriori 12 , per un totale di pagine 19.

Bergamo li, 19 novembre 1999

A.P.P.E.-CONFEDILIZIA Bergamo
(Associazione Provinciale della Proprietà Edilizia)



Associazione Provinciale
della Proprietà Edilizia
Via Paglia, 5 - 24122 BERGAMO
Tel. 035-244358

ASPPI - Bergamo
(Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari)

A.S.P.P.I.
Via XX Settembre, 58
24122 BERGAMO
Tel. (035) 234420

S.U.N.I.A. Bergamo

S.U.N.I.A.
Sindacato Unione Nazionale
Inquilini e Assettatori
Via S. Giorgio 9 BERGAMO

S.I.C.E.T. Bergamo

S.I.C.E.T.
SINDACATO INQUILINI
CASA E TERRITORIO
C.O. C.I.S.L. BERGAMO
Via Carnovali, 88
Tel. 035/324230

U.N.I.A.T. Bergamo

U.N.I.A.T.
Via Bonomelli, 5
24122 BERGAMO
Tel. e fax 035/244444

ALLEGATO 2

TABELLA ONERI ACCESSORI - RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE	
(L= Locatore	C= 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
Tasse annuali per rinnovo licenza d'esercizio L
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
- Eventuale alloggio del portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista nel c.c.n.l.) L.10 % C 90%
- Manutenzione ordinaria della guardiola L 10 % C 90%
- 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
- Disinfezione di bidoni e contenitori di rifiuti C
- Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva C
- Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori L
- Sacchi per la preraccolta dei rifiuti C

SGOMBERO NEVE

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

PER LE VOCI NON CONCORDATE NELLA PRESENTE TABELLA SI RINVIA ALLE NORME DI LEGGE VIGENTI E AGLI USI LOCALI.

ALLEGATO "A"

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431**

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

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig. (1) _____
di seguito denominato/a conduttore _____ identificato/a mediante (2)
_____ (assistito/a da (3) _____)
_____ in persona di _____ che accetta,
per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in _____ 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 _____

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma, D.L. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla L. 8
agosto 1992, n. 359): CODICE FISCALE del locatore _____
ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE _____

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI
CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni (4) dal al
..... e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo
del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di
diritto di due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire
l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge 431/98, ovvero
vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'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 riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non
lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato la detta disponibilità, agli usi
per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di
locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un
risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

2) Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi: _____
Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

4) Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo per il comune di Ranica (di cui il presente ALLEGATO A è parte integrante) e depositato in data presso il Comune di Ranica, 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 e parametri, secondo quanto stabilito dall'articolo dell'Accordo precitato: superficie pari a mq (indicare la somma dell'intera superficie dell'unità immobiliare, dell'intera superficie di taverne, mansarde, sottotetti direttamente comunicanti con l'unità immobiliare principale e munite di abitabilità, il 50% della superficie di taverne, mansarde, sottotetti direttamente comunicanti con l'unità immobiliare principale e sprovviste di abitabilità, 1/3 della superficie delle terrazze e/o balconi di pertinenza sia dell'unità immobiliare sia di mansarde e/o sottotetti direttamente comunicanti con l'unità immobiliare principale) - Area n. _____ sub- fascia n. _____ valore al mq _____ elementi e caratteristiche per la collocazione nella predetta sub-fascia

(ovvero dall'articolo del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici di concerto con il Ministro delle Finanze di cui articolo 4, comma 3, legge n. 431/1998.)

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, calcolata con il metodo della variazione assoluta; tale aggiornamento potrà essere applicato anche senza bisogno di richiesta raccomandata.

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

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

7) 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, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, 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.

8) 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.

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

10) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, 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.

ALTRE FORME DI GARANZIA

11) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori" allegata all'Accordo di cui al punto 4) e per quanto non espressamente previsto alla legge 392/78 ed al Codice Civile, nonché agli usi e consuetudini della provincia di Bergamo.

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 per cento.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali.

In una col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

12) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

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

13) Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore - 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 e eccezioni di legge.

14) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità:

15) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

16) A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

17) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

18) 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).

19) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale di cui all'art. 4, comma 1, della legge n. 431/1998, al decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle Finanze di cui all' art. 4 comma 2 legge 431/1998 del 5/3/99, all'Accordo di cui al punto 4) (eventualmente al decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro delle Finanze di cui all'art. 4, comma 3, della legge n. 431/1998 emanato il 5/3/1999), alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978, n° 392, della legge 9/12/1998, n. 431, e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

20) La conclusione del presente contratto - fatto salvo l'esercizio del diritto di prelazione ove concesso, ovvero a "termini dell'art. 3 , comma 1, legge 431/98 - non comporta di per se il trasferimento al locatario, con o senza corrispettivo, di quanto locato (art. 121, comma 4, let. F), d. lgs. 1 settembre 1993 , n. 385).

21) Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo territoriale più sopra citato, anche a riguardo del canone, ad 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. In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione.

22) ALTRE PATTUZIONI

Letto, approvato e sottoscritto

_____, li _____

Handwritten signatures and initials on the right margin of the document, corresponding to the numbered clauses.

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), 9) 10), 11), 12), 13), 18), 19), 21) e 22).

Il locatore _____

Il conduttore _____

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

.....
.....

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita I.V.A., numero iscrizione Tribunale nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.

(2) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'Autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'Autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n. 286/1998.

(3) Assistenza facoltativa.

(4) La durata minima è di anni tre.

<p><u>Clausole opzionabili</u></p> <p>a) Il locatore concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato, da esercitarsi secondo gli art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.</p> <p>b) Il locatore 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.</p> <p>c) Il conduttore potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento, a mezzo di lettera raccomandata A.R. con almeno sei mesi di preavviso.</p>

AS

W

OP

SA

ALLEGATO "B"

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA

(ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431)

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

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig. (1) _____
di seguito denominato/a conduttore _____
identificato/a mediante (2) _____
(assistito/a da (3) _____ in persona di _____)

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in _____
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 _____

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 (convertito
dalla Legge 8 agosto 1992, n. 359)

CODICE FISCALE del locatore _____ ESTREMI CATASTALI
IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE _____

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di mesi (4) dal al
..... allorché, fatto salvo quanto previsto dal punto 2), cesserà
senza bisogno di disdetta alcuna, concordando espressamente le parti che la presente locazione
ha natura transitoria.

Il locatore nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del Decreto del Ministro dei Lavori
Pubblici e di concerto con il Ministro delle Finanze del 5/3/1999, dell'Accordo per il comune di
Ranica (di cui il presente ALLEGATO B è parte integrante) depositato il presso il
Comune di Ranica il dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del
contratto: