

AVVISO PUBBLICO
PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE
PER LA DEFINIZIONE DI UN ELENCO DI ALLOGGI DI PROPRIETA' PRIVATA DISPONIBILI PER
L'AGENZIA URBANA DELL'ABITARE SOLIDALE (AUAS)

in esecuzione dell'atto dirigenziale RUAD n. _____ del _____, si provvede alla pubblicazione del presente avviso pubblico, finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse per la definizione di un elenco di alloggi di proprietà privata disponibili per l'Agenzia Urbana dell'Abitare Solidale (AUAS).

Il presente avviso sarà in pubblicazione a partire dal giorno _____ all'Albo Pretorio on line e sul sito istituzionale www.municipio.re.it.

Il Comune si riserva la facoltà di comunicare, successivamente e attraverso idoneo iter, il termine di chiusura per la pubblicazione.

Vista la Legge Regionale 23 luglio 2014, n. 19 e s.m.i. - “Norme per la promozione e il sostegno dell'economia solidale”, che riconosce e sostiene l'Economia Solidale quale modello sociale, economico e culturale, improntato a principi di eticità e giustizia, di equità e coesione sociale, di solidarietà e centralità della persona, di tutela del patrimonio naturale e legame con il territorio e quale strumento fondamentale per affrontare le situazioni di crisi economica, occupazionale e ambientale.

01_PREMESSE E DEFINIZIONI

L'Amministrazione comunale di Reggio Emilia, con l'Assessorato al Welfare, attraverso il Servizio delle Politiche per l'economia solidale, housing sociale e intercultura, in coerenza con le Linee Programmatiche di Mandato 2014-2019, ha individuato diversi ambiti tematici, che tracciano obiettivi, azioni, strumenti e progetti per l'housing sociale e l'economia solidale.

L'art.3, comma j) della Legge Regionale 23 luglio 2014, n. 19 e s.m.i. - “Norme per la promozione e il sostegno dell'economia solidale” definisce l'**abitare solidale** come l'insieme di azioni, piani, programmi e politiche abitative e territoriali, atti a declinare in forma solidale, integrata e strategica le esigenze e le aspettative economiche, sociali, insediative, ambientali e culturali delle comunità locali.

ENTE PROMOTORE: Comune di Reggio Emilia

AREA DI RIFERIMENTO: territorio comunale

02_OBIETTIVI E FINALITA'

Gli obiettivi del presente avviso sono:

- individuare un elenco di alloggi di proprietà privata disponibili per la locazione a canone sostenibile;
- incrementare i contratti di locazione a canone sostenibile;
- supportare con strumenti finanziari, fiscali e sociali l'offerta di alloggi di proprietà privata in locazione a canone sostenibile;
- diminuire il numero di alloggi non occupati;
- consolidare modelli di gestione del patrimonio abitativo privato economicamente e socialmente sostenibili;
- creare opportunità per reti e/o partenariati solidali di vicinato;
- valorizzare la manutenzione di immobili anche con interventi di auto-recupero;
- promuovere l'economia solidale come modello economico, sociale e ambientale;

In coerenza con i principi e valori dell'economia solidale, le proposte dovranno essere finalizzate a:

- individuare gli alloggi disponibili;
- fornire informazioni generali relative alle caratteristiche abitative (tipologia, impianti) degli alloggi disponibili;

03_CANONE SOSTENIBILE E STRUMENTI COMPLEMENTARI

Gli alloggi inseriti nell'elenco dell'Agenzia Urbana dell'Abitare Solidale saranno assegnati in regime di locazione a canone sostenibile, ovvero al valore del canone di locazione definito dai patti territoriali della legge 9/12/1998 n. 431, calcolato e subordinato alla soddisfazione della condizione di solvibilità consistente nell'incidenza del medesimo tendenzialmente in misura uguale o inferiore al 30% del reddito complessivo familiare (reddito imponibile IRPEF lordo al netto degli oneri deducibili).

L'Amministrazione Comunale supporterà l'attuazione della presente manifestazione di interesse con eventuali contributi e risorse integrative a favore dei proprietari e/o locatari, ovvero con azioni di mediazione sociale e accompagnamento all'abitare per incrementare la sostenibilità e fattibilità gestionale e sociale.

Gli strumenti incentivanti individuati dall'Amministrazione comunale sono:

- il Fondo di Garanzia dell'Abitare solidale, che si pone come finalità principali, a fronte di una significativa riduzione del canone di locazione, il facilitare l'incontro del bisogno con l'offerta e la tutela dei proprietari dai rischi di morosità del canone e/o delle spese condominiali, di danneggiamento degli alloggi conferiti e di spese legali e procedurali per il recupero della morosità, per lo sfratto e l'eventuale rilascio dell'alloggio, garantendo l'importo massimo di euro 8.500,00 (da calibrare per ogni contratto);
- l'aliquota agevolata IMU (Imposta Municipale Unica), che si applica agli immobili locati a canone concordato di cui alla legge n. 431 del 9/12/1998, attualmente pari allo 0,76 % anziché l'1,06% per i canoni liberi;
- il fondo morosità incolpevole come garanzia per stipulare un nuovo contratto di locazione a canone concordato, attraverso il versamento di un deposito cauzionale e l'accompagnamento iniziale al pagamento del canone.

I proprietari di unità immobiliari assegnate con regime di locazione a canone sostenibile possono essere beneficiari di incentivi e agevolazioni di fiscalità generale, quali:

- imposta di registrazione del contratto d'affitto ridotta del 30% della base imponibile (il corrispettivo annuo da considerare per il calcolo dell'imposta va assunto al 70%);
- cedolare secca al 10%. In caso di opzione per la tassazione con cedolare secca (da esercitare con clausola sul contratto, oppure con istanza in caso di rinnovo annuale), l'aliquota di tassazione applicabile sul 100% del canone di locazione, è ridotta dal 21% al 10%. Si tratta di un'agevolazione di notevole impatto che rende molto vantaggiosa per il proprietario la stipula di questo tipo di contratto di locazione;
- ovvero e in alternativa
- riduzione del 30% sull'imponibile Irpef. In caso di tassazione ordinaria ad Irpef, il reddito imponibile del proprietario, determinato effettuando il confronto tra la rendita catastale rivalutata rapportata ai giorni ed alla percentuale di possesso ed il reddito effettivo, ovvero il canone di locazione ridotto della percentuale forfetaria del 5% e rapportato alla percentuale di possesso, viene ulteriormente ridotto del 30%.

Per quanto riguarda l'inquilino, se lo stesso risulta essere intestatario del solo contratto di locazione di cui alla Legge 431/98, articolo 2, comma 3 (canone concordato), e l'immobile risulta essere adibito ad abitazione principale, è possibile usufruire delle seguenti agevolazioni fiscali ai fini Irpef, per i seguenti

importi:

- €. 495,80 se il reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) non supera €. 15.493,71;
- €. 247,90 se il reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) supera €. 15.493,71, ma inferiore a €. 30.987,41.

Tali detrazioni spettano solo per i primi tre anni dal trasferimento della residenza. Inoltre, se il proprietario ha scelto la tassazione con cedolare secca, l'inquilino avrà anche l'agevolazione di non vedersi aumentare l'importo del canone di affitto per tutto il periodo di applicazione di detta imposta.

L'Amministrazione comunale si propone anche di svolgere sostegno e mediazione sociale, culturale e linguistica, per il reperimento degli alloggi e per la loro gestione, informazione e orientamento all'utenza attraverso uno sportello dedicato, fornire garanzia nei confronti dei proprietari degli alloggi intermediati per gli eventuali stati di insolvenza dettati da difficoltà economiche accertate e incolpevoli, nonché sostegno economico temporaneo ai nuclei familiari o ai singoli per l'accesso alla casa o per il suo mantenimento, fornire informazioni ai proprietari e/o inquilini in riferimento ai patti territoriali.

04_SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Il Comune di Reggio Emilia intende promuovere detta ricognizione, volta a verificare eventuali interessamenti e disponibilità presenti sul territorio da parte persone fisiche e giuridiche (privati cittadini, società, cooperative, operatori del settore immobiliare, ecc.), titolari del diritto di proprietà di unità immobiliari censite al Catasto Urbano di Reggio Emilia nelle seguenti categorie:

- A/2 Abitazioni di tipo civile
- A/3 Abitazioni di tipo economico
- A/4 Abitazioni di tipo popolare
- A/5 Abitazioni di tipo ultrapopolare

Le proposte dovranno essere inerenti a immobili che presentino i seguenti requisiti:

- conformità urbanistica, edilizia e catastale;
- essere immediatamente accessibili e locabili;
- avere una superficie abitabile minima non inferiore a mq. 28 ai sensi dell'art. 3 del D.M. Sanità 5 luglio 1975;
- se di nuova costruzione o integralmente recuperati dovranno essere completamente ultimati con impianti dotati di allacci alle reti pubbliche.
- avere gli impianti a norma secondo le vigenti disposizioni in materia e debitamente certificati (idrico-sanitario, elettrico, gas ecc..).

Alla stipula del contratto dovranno essere dichiarate:

- la certificazione di agibilità dell'unità immobiliare;
- l'attestazione di prestazione energetica (APE);
- la conformità alla normativa urbanistica ed edilizia vigente.

05_ITER PROCEDURALE

Il presente avviso esplorativo è finalizzato esclusivamente alla predisposizione di un elenco di unità immobiliari e soggetti proprietari interessati, pertanto non costituisce offerta contrattuale né sollecitazione a presentare offerte, ma è da intendersi come mero procedimento informativo finalizzato alla raccolta di manifestazioni d'interesse, non comportante diritti di prelazione o preferenza, né impegni o vincoli per le parti interessate.

Le manifestazioni d'interesse pervenute non avranno alcun carattere di vincolatività né per il Comune di

Reggio Emilia, né per i partecipanti all'invito medesimo, le cui proposte non preconstituiscono alcun titolo o condizione rispetto a eventuali successive decisioni assunte dal Comune di Reggio Emilia, nella sua discrezionalità gestionale e non daranno diritto a pretendere nulla in termini di risarcimento, rimborso, indennizzo o mancato guadagno o altro qualsivoglia preteso titolo.

06_MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Le manifestazioni d'interesse, redatte sul modulo allegato e in busta chiusa contenente la documentazione richiesta, potranno pervenire al Comune di Reggio Emilia, a partire dal giorno _____ 2017:

1. a mano al seguente indirizzo: Comune di Reggio Emilia – Archivio Generale – Sezione Protocollo/via Mazzacurati, 11 – Reggio Emilia nei seguenti giorni e orari: dal lunedì al venerdì/dalle ore 8,30 alle ore 13,00;
2. per Raccomandata A/R al seguente indirizzo: Comune di Reggio Emilia – Archivio Generale – Sezione Protocollo/via Mazzacurati, 11 – 42122 Reggio Emilia;

Il Comune si riserva la facoltà di comunicare, successivamente e attraverso idoneo iter, il termine di chiusura per la presentazione delle domande.

Sulla busta contenente la prescritta documentazione, oltre al mittente e all'indirizzo di consegna, dovrà essere riportata la seguente dicitura: **“Contiene manifestazione di interesse per la definizione di un elenco di alloggi di proprietà privata disponibili per l'Agenzia Urbana dell'Abitare Solidale (AUAS)”**.

Le istanze potranno essere inviate anche all'indirizzo PEC (Posta Elettronica Certificata) **comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it**, entro gli stessi termini di cui sopra, riportando nell'oggetto la dicitura: **“Manifestazione di interesse per la definizione di un elenco di alloggi di proprietà privata disponibili per l'Agenzia Urbana dell'Abitare Solidale”**.

Per l'invio della manifestazione di interesse, i proponenti dovranno utilizzare l'allegato modulo (All.1), obbligatoriamente corredato della seguente documentazione:

- visura catastale;
- planimetria catastale;
- copia della carta d'identità del rappresentante legale.

07_ALLEGATI ALL'AVVISO PUBBLICO

Al presente avviso pubblico sono allegati:

- Allegato 1_ Modulo di manifestazione di interesse (da compilare a cura del proponente)
- Allegato 2_ Schema di contratto di locazione a canone sostenibile

08_INFORMAZIONI E CONTATTI

Riguardo al presente avviso, possono essere richieste informazioni e/o chiarimenti presso:

Comune di Reggio Emilia

Area competitività ed innovazione sociale

Politiche per l'economia solidale, housing sociale e intercultura

Galleria S.Maria,1 – 2° piano

tel. 0522-585122

fax 0522-456752

mail: abitaresolidale@comune.re.it

09_NORME FINALI

Riservatezza dei dati contenuti in domanda

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 30/06/2003 n. 196 e s.m.i. - “Codice in materia di protezione dei dati personali”, i dati personali che vengono raccolti saranno oggetto di trattamento esclusivamente per l’esecuzione degli adempimenti e secondo le finalità previste dalla vigente normativa, nell’ambito del procedimento per il quale le dichiarazioni vengono rese.

Con la presentazione della manifestazione d’interesse gli interessati danno il loro consenso all’elaborazione e all’utilizzo dei dati contenuti o allegati alla domanda; per quanto concerne il trattamento dei dati sensibili, essi sono raccolti dal Comune di Reggio Emilia in osservanza delle disposizioni di legge vigenti e previo consenso scritto dell’interessato, espresso contestualmente alla presentazione dell’istanza.

Il trattamento avviene in base a strumenti manuali, informatici e telematici comunque idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi.

I dati in possesso del Comune di Reggio Emilia potranno essere comunicati e diffusi solo nei limiti di quanto previsto dagli artt. da 23 a 27 della suddetta legge e l’interessato potrà esercitare i propri diritti in base a quanto previsto dall’art. 7 del Codice in materia di protezione dei dati personali.

Responsabile del procedimento

Ai sensi e per gli effetti della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., si informa che il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Reggio Emilia – Piazza Prampolini, 1 – 42121 Reggio Emilia

Il Responsabile Unico del Procedimento è la dott.ssa Germana Corradini, Dirigente delle Politiche per l’economia solidale, housing sociale e intercultura.

Reggio Emilia, _____

La Dirigente del Servizio
Politiche per l'economia solidale,
l'housing sociale e l'intercultura
dott.ssa Germana Corradini

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
modulo di domanda

Al Responsabile del Procedimento

Comune di Reggio Emilia
Piazza Prampolini 1
42121 Reggio Emilia

Oggetto:

Avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse per la definizione di un elenco di alloggi di proprietà privata disponibili per l'Agenzia Urbana dell'Abitare Solidale (AUAS)

Il/la sottoscritto/a _____

nato/a a _____ il _____

residente a _____ Prov. _____ CAP _____

Via _____ n. _____

Codice Fiscale:

Telefono _____

Fax _____

Cell. _____

e-mail: _____

(da compilare esclusivamente nel caso di persone giuridiche)

autorizzato/a a rappresentare legalmente:

Ragione sociale _____

Codice Fiscale

P. IVA

con sede legale in:

Città _____ Prov. _____ CAP _____

Via/Piazza _____ n. _____

Telefono _____

Fax _____

Cell. _____

e-mail: _____

PEC _____

presa visione e accettato integralmente quanto contenuto nell'Avviso pubblico per la raccolta di

“Manifestazioni di interesse per la definizione di un elenco di alloggi di proprietà privata disponibili per l'Agenzia Urbana dell'Abitare Solidale (AUAS)”,

presenta la propria formale manifestazione di interesse

1. Caratteristiche della/e unità immobiliare/i

Unità immobiliare 1							
Dati catastali			Canone max. richiesto (€/mese)	Spese condominiali (€/mese)	n. camere da letto matrimoniali (≥ 14 mq.)	n. camere da letto doppie (< 14 mq. > 9 mq.)	n. camere da letto singole (≤ 9 mq.)
Fg.	Mapp.	Sub.					

Unità immobiliare 2							
Dati catastali			Canone max. richiesto (€/mese)	Spese condominiali (€/mese)	n. camere da letto matrimoniali (≥ 14 mq.)	n. camere da letto doppie (< 14 mq. > 9 mq.)	n. camere da letto singole (≤ 9 mq.)
Fg.	Mapp.	Sub.					

Unità immobiliare 3							
Dati catastali			Canone max. richiesto (€/mese)	Spese condominiali (€/mese)	n. camere da letto matrimoniali (≥ 14 mq.)	n. camere da letto doppie (< 14 mq. > 9 mq.)	n. camere da letto singole (≤ 9 mq.)
Fg.	Mapp.	Sub.					

2. Allegati

- fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità;
- Planimetria/e catastale/i delle unità immobiliari indicate al punto 1;

Il/la sottoscritto/a dichiara, inoltre, di aver preso visione dell'informativa predisposta ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e di acconsentire al trattamento dei dati personali con le modalità e per le finalità indicate nell'informativa stessa.

Luogo e data _____

Il/la dichiarante

Schema di contratto di locazione a canone sostenibile

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

il Sig.(1)

di seguito denominato locatore

assistito/a da:(2)..... in persona di

CONCEDE IN LOCAZIONE A

il Sig.(1)

di seguito denominato conduttore

identificato/a mediante (3)

assistito/a da:(2)..... in persona di

che accetta, per sé e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in, VIA, n. scala.....interno.....composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori indicare quali:

solaio,cantina,autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.....

non ammobiliata/ammobiliata (4), come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI:

proprietà.....riscaldamento.....acqua.....altre.....

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

1. estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:.....

2. codice fiscale del locatore.....;

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:.....

La locazione é regolata dalle pattuizioni seguenti.

ARTICOLO 1 (Durata)

Il contratto é stipulato per la durata di anni, dal..... al..... , e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto é prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto e' rinnovato tacitamente alle stesse 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 tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, a un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

ARTICOLO 2 (Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra..... e depositato il presso il Comune di..... /dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, é convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n..... rate eguali

anticipate di eurociascuna, alle seguenti date..... (4). Il canone é aggiornato annualmente nella misura del 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 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 può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392. La vendita dell'unità immobiliare locata in relazione alla quale viene /non viene 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, é fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

ARTICOLO 8 (Recesso del conduttore)

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

ARTICOLO 9 (Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna a 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'unità 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 può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

ARTICOLO 11 (Assemblee)

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

ARTICOLO 12 (Impianti)

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

ARTICOLO 13 (Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano motivandola ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita in orari e con modalità concordate tra le parti oppure con le seguenti modalità:

ARTICOLO 14 (Commissione di conciliazione)

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.

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.

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

ARTICOLO 15 (Varie)

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

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

(2) L'assistenza é facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S. da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

La comunicazione di cessione fabbricato è un obbligo che riguarda chiunque ceda la proprietà o il godimento o a qualunque altro titolo consente l'uso esclusivo di un immobile o di parte di esso. Per quanto riguarda la denuncia da presentare all'autorità di P.S. ex D.L. 59/1978, la stessa è stata sostanzialmente assorbita dalla registrazione dei contratti riferiti all'immobile (vendita , locazione ecc.). Per approfondimenti è possibile consultare l'articolo 2 del decreto legge 20 giugno 2012, n. 79, convertito in legge n. 131 /2012, sulla cui base è stata emanata la circolare esplicativa del Ministero dell'Interno n. 557/LRG/912.138 del 20 luglio 2012.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima é di anni tre.