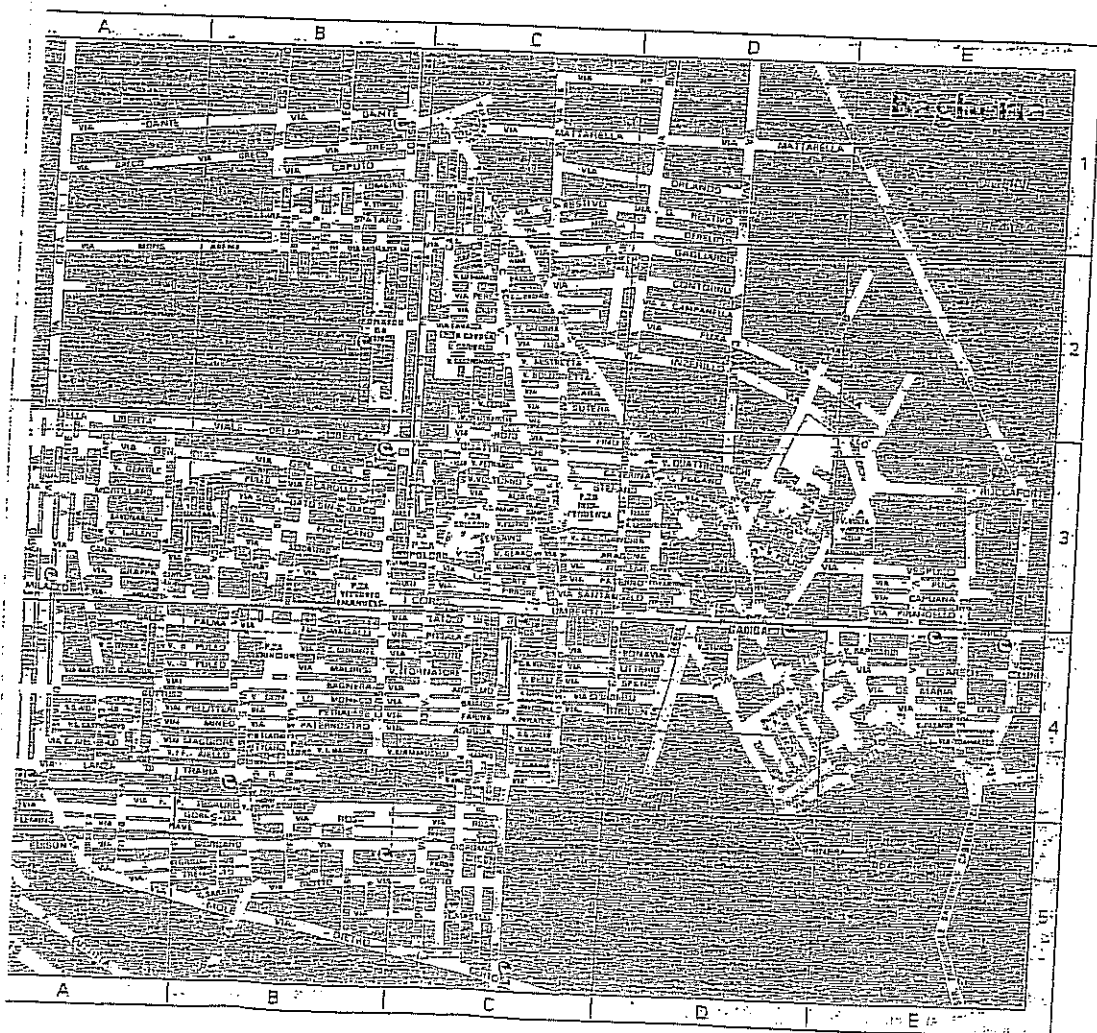


ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI
BAGHERIA (PA)

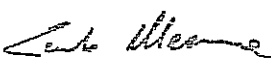
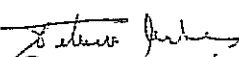

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE N° 431 DEL 09.12.1998
E DEL DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
DEL 30.12.2002






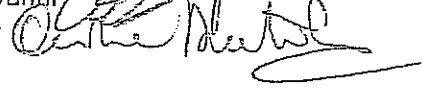
**ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI BAGHERIA (PA)
IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9/12/98 N° 431 E DEL DECRETO
MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI DEL 30/12/2002**

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2, comma 3 della Legge 431/98 e del decreto del Ministero dei LL.PP. del 30/12/2002, in attuazione di quanto disposto dal Ministero delle Finanze si stipula il seguente accordo

Tra Le Organizzazioni dei Proprietari

A.P.P.C.	Guido Messina	
CONFAPPI	Domenico Fesi	
CONFEDILIZIA	Antonino Mineo	
UNIONCASA.	Aurelio D'amico	

e le organizzazioni Sindacati degli inquilini

S.U.N.I.A.	Salvatore Gozzi	
S.I.C.E.T.	Santo Ferro	
U.N.I.A.T.	Girolamo Castrogiovanni	
A.N.I.A.	Andrea Monteleone	

Art. 1

Il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Bagheria (PA), suddiviso in 3 zone indicati dal Comune di Bagheria (PA) in attesa di approvazione da parte del Consiglio Comunale di Bagheria (PA)

Art. 2

I valori d'oscillazione dei canoni di locazione per ogni unità immobiliare d'ogni zona omogenea di cui al punto 1) sono quelli previsti nell'allegato "A".

Art. 3

Il canone di locazione d'ogni singola unità immobiliare sita nel territorio Comunale, è determinato tenendo conto delle dotazioni dell'immobile secondo l'allegata tabella "B"- suddivisa in tre fasce.

Art. 4

La superficie da considerare per il computo del canone di locazione è determinata applicando i criteri stabiliti nell'allegato "C".

Art. 5

Alloggio totalmente ammobiliato: il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopraindicati potrà aumentare fino ad un massimo del 15% della sub-fascia di riferimento.

Art. 6

I contratti avranno durata non inferiore a tre anni come previsto dall'art.2 comma 5 della legge n. 431/98.

Art. 7

Le Organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, firmatarie del presente accordo, istituiscono, secondo quanto previsto dal Decreto Ministeriale del 30/12/2002, una Commissione di Conciliazione e Congruità del canone disciplinata da apposito regolamento allegato "D". Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti, escluse quelle fondate sulla morosità del conduttore, viene di volta in volta istituita una Commissione di conciliazione stragiudiziale, formata quanto a due componenti scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo sulla base delle designazioni rispettivamente del locatore e del conduttore, quanto ad un terzo che svolgerà

delle designazioni rispettivamente del locatore e del conduttore, quanto ad un terzo che svolgerà funzioni di Presidente sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengono nominarlo. Le parti comunque non potranno adire l'Autorità giudiziaria se prima non abbiano esperito il tentativo di conciliazione stragiudiziale. In caso di variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, in più o in meno rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata può adire la Commissione di cui al presente articolo, la quale determina, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone da corrispondere.

Art. 8

In materia d'oneri accessori le parti faranno riferimento all'allegato "E". Resta comunque inteso, che per quanto non espressamente previsto, si fa riferimento agli art. 9 - 10 della legge 392/78 ed alle norme del C.C.

Art. 9

Contratti agevolati

(art. 2 comma 3 Legge 431/98 e art. 1 D.M. 30/12/02)

Il tipo di contratto art. 2 comma 3 è definito sulla base del modello allegato al DM 30/12/02. Il canone sarà determinato applicando le modalità di cui ai precedenti art. 1,2,3,4,5 e 15 del presente accordo e potrà essere aggiornato annualmente, previa comunicazione a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie d'impiegati ed operai relativi l'anno precedente.

Art. 10

Contratti transitori ordinari

(art. 5 comma uno Legge 431/98 e art. 2 D.M. 30/12/02)

A) Il tipo di contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria, avente durata da uno a diciotto mesi, è definito sulla base del modulo allegato al DM 30/12/2002. La qualificazione dell'esigenza del locatore o del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto, è individuata nel seguente modo:

quando il proprietario ha necessità di adibire, entro 18 mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori, per motivi di:

- 1) trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- 2) matrimonio;
- 3) matrimonio dei figli;
- 4) rientro dall'estero;
- 5) attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Comune per la ristrutturazione, demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo.

Quando l'inquilino ha necessità di un contratto transitorio a causa di:

- 1) trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- 2) contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
- 3) assegnazione d'alloggio d'edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro 18 mesi, attestato con compromesso;
- 4) trasferimento temporaneo a Bagheria per motivi documentati di salute del conduttore o dei propri familiari;
- 5) vicinanza momentanea a parenti bisognosi purché abbia la residenza in altro alloggio della stessa città per tutta la durata del contratto transitorio.
- 6) Villeggiatura ad uso turistico.

B) E' data facoltà al conduttore di recedere anticipatamente dal contratto, per gravi motivi, con preavviso da concordare tra le parti.

C) Il canone di locazione è determinato con i criteri di cui agli art. 1,2,3,4,5 e 13 del presente accordo.

D) Esclusivamente per la zona 3 di Aspra il canone di locazione ad uso transitori ad uso turistico è incrementato del 15%.

Art. 11

Osservatorio Locale sulla condizione abitativa

Le Organizzazioni Sindacali firmatarie del presente accordo, si danno atto dell'opportunità d'istituire un osservatorio locale della condizione abitativa. Detto osservatorio acquisitane la disponibilità dal Comune di Bagheria si riunirà nei locali che lo stesso metterà a disposizione.

Il Comitato d'Indirizzo e controllo dovrà essere composto dalle Organizzazioni Sindacali degli inquilini e della proprietà firmatari del presente accordo. L'attivazione dell'osservatorio locale dovrà essere finalizzata alla realizzazione delle seguenti funzioni: banca dati sul sistema abitativo, flussi d'offerta e domanda d'abitazioni; ricognizione e organizzazione delle conoscenze sulla condizione

abitativa nel territorio; banca dati e monitoraggio dei prezzi, sia rispetto ai comparti d'offerta a prezzo "contrattato o convenzionato" che ai settori d'offerta a prezzo "libero".

Art. 12

Fondo Sociale e assistenza abitativa

Le parti, considerata la rilevanza che riveste l'emergenza abitativa nel comune di Bagheria, concordano sulla necessità di impegnare l'Amministrazione comunale affinché i criteri e le modalità d'erogazione dei contributi siano definite in relazione alle disposizioni del Decreto Ministeriale dei Lavori Pubblici, nonché sull'opportunità che al fondo sociale pervenga annualmente anche una dotazione finanziaria aggiuntiva del Comune di Bagheria, con criteri da definire in sede di trattativa e, successivamente, tenendo conto delle indicazioni fornite dall'Osservatorio Locale della condizione abitativa previsto dall'art. 11.

Art. 13

In considerazione del particolare interesse esistente sulla rivalutazione dei centri storici, nonché per quei plessi di interesse storico e/o architettonico, anche al di fuori degli stessi, si conviene che per gli immobili totalmente ristrutturati il canone d'affitto può essere aumentato sino al 40%, le parti contraenti si danno reciprocamente atto che l'aumento sino al 40% è applicabile soltanto agli immobili di interesse storico e/o architettonico totalmente restaurati sia che essi siano ubicati all'interno o all'esterno del centro storico.

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 14

Il presente accordo territoriale ha durata di tre anni dal deposito alla casa Comunale di Bagheria rimane comunque valido sino al rinnovo dell'accordo stesso.

Art. 15

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo Decreto Ministeriale di recepimento di Convenzione Nazionale sostitutiva di quella sottoscritta il 06/09/2002 e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune di Bagheria (PA) deliberi nuove aliquote I.C.I. specifiche per i locatori che diano in locazione sulla base del presente Accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della Legge 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione. Il presente accordo sarà depositato presso la Segreteria Generale del Comune di Bagheria

Letto Confermato e Sottoscritto

Bagheria (PA) li _____

Per le Organizzazioni della Proprietà:

A.P.P.C. [Firma]
CONFAPPI. [Firma]
CONFEDILIZIA. [Firma]
UNIONCASA. [Firma]

Per le Organizzazioni degli Inquilini

S.U.N.I.A. [Firma]
S.I.C.E.T. [Firma]
U.N.I.A.T. [Firma]
A.N.I.A. [Firma]

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

TIPO DI CONTRATTO

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

Il/La sig./soc. (1) di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (2)..... in persona di (.....) concede in locazione al/ alla sig. (1) di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3)..... (assistito/ a da (2)in persona di), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

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

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento acqua altre

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

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :

b) codice fiscale del locatore

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni (5), dal al , e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia 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, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2
(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra e depositato il presso il Comune di , è convenuto in euro , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:(4)
Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del, che comunque non può superare il 75% della variazione Istat.

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

Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del, che comunque non può superare il 75% della variazione Istat.

(6)

Articolo 3
(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva - salvo che la durata contrattuale minima non sia superiore ad anni quattro, ferma la proroga del contratto per due anni - di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia:
..... (4)

Articolo 4
(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal

consuntivo dell'anno precedente.

Articolo 5
(Spese di bollo e di registrazione)

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

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 6
(Pagamento, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene /non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 7
(Uso)

L'immobiliè deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8
(Recesso del conduttore)

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

Articolo 9
(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il

risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile
ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto,
così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni
caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia
agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590
del Codice civile di quanto segue:.....

.....
ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

Articolo 10 (Modifiche e danni)

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

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

Articolo 11 (Assemblee)

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

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

Articolo 12 (Impianti)

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

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n.
412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato
DPR.

4

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 consentire la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

..... (4)

Articolo 14
(Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 15
(Varie)

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

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Dott. Carlo Scudato

I conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 del presente contratto.

II locatore

II conduttore

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza

Organizzazione Sindacale dei Proprietari.....

Organizzazione Sindacale Inquilini.....

Tran Cuiro (handwritten signature)

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima è di anni tre.

(6) Cancellare la lettera A oppure B.

Allegato "A"

CANONE CONCORDATO AI SENSI DELL'art. 3 LEGGE 431/98

INDIVIDUATE ALL'INTERNO DELLE ZONE CENSUARIE DI BAGHERIA (PA)

Nel definire i valori di mercato locativo, avuto riguardo allo stato d'uso dell'immobile, le parti hanno inteso tenere conto anche delle dotazioni infrastrutturali all'interno delle zone così individuati:

- Trasporti pubblici;
- Verde pubblico;
- Servizi scolastici e sanitari;
- Attrezzature commerciali;
- Insedimenti sportivi, ecc.;
- Zone di particolare pregio o degrado;

Pertanto i valori mensili minimi e massimi del Comune di Bagheria delle 3 zone al mq sono:

zona 1	CENTRO STORICO Via Palagonia, C.so Butera, Via Diaz, Via Lanza Di Travia, Via Maggiore, Via Damuselli, Via Senatore b Scaduto, >Via Tomaselli, Via Angiò, Via Truden, Via Trabia, C.so Umberto, Via Del Cavaliere. E comunque tutte quelle via inserite nella pianta particolareggiata del Centro Storico predisposta dal Comune di Bagheria (PA) Si allega pianta del Centro Storico (allegato F)	€ 2,21	€ 3,92
zona 2	RESTO DEL TERRITORIO Via Mattarella, via H6, via H9, via Giovanni XXIII, via De Spuches, via Casaurro, via F. Buttitta, Zona monte autostrada, ECC. (comprende ogni abitazione al di fuori del perimetro CENTRO STORICO e ASPRA)	€ 2,49	€ 4,28
zona 3	ASPRA	€ 2,30	€ 3,80

Handwritten signature/initials on the right margin.

Five handwritten signatures or initials at the bottom of the page.

VALORI D'OSCILLAZIONE INDIVIDUATE IN TRE FASCE

ZONA OMOGENEA 1 CENTRO STORICO

VALORE MEDIO AL MQ. € 2,21 a € 3,92

Unità Immobiliare con dotazione essenziale:		Unità Immobiliare di media dotazione:		Unità Immobiliare di particolari dotazioni	
Caratterizzata dalla presenza fino a 5 dei seguenti elementi di riferimento:					
1	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto coperto	1	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto coperto	1	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto coperto
2	Presenza di cortile comune	2	Presenza di cortile comune	2	Presenza di cortile comune
3	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	3	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	3	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta
4	Presenza d'impianto d'acqua corrente	4	Presenza d'impianto d'acqua corrente	4	Presenza d'impianto d'acqua corrente
5	Presenza d'impianto di riscaldamento	5	Presenza d'impianto di riscaldamento	5	Presenza d'impianto di riscaldamento
6	Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.l.))	6	Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.l.))	6	Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.l.))
7	Presenza d'area verde di pertinenza	7	Presenza d'area verde di pertinenza	7	Presenza d'area verde di pertinenza
8	Presenza di posto auto scoperto	8	Presenza di posto auto scoperto	8	Presenza di posto auto scoperto
9	Presenza d'altro posto auto o box, altre al 1°	9	Presenza d'altro posto auto o box, altre al 1°	9	Presenza d'altro posto auto o box, altre al 1°
10	Presenza d'impianto di condizionamento	10	Presenza d'impianto di condizionamento	10	Presenza d'impianto di condizionamento
11	Presenza di impianti sportivi di pertinenza	11	Presenza di impianti sportivi di pertinenza	11	Presenza di impianti sportivi di pertinenza
12	Presenza di dotazione di mobilio	12	Presenza di dotazione di mobilio	12	Presenza di dotazione di mobilio
13	Presenza di doppi servizi	13	Presenza di doppi servizi	13	Presenza di doppi servizi
14	Presenza d'allacciamento alla rete gas	14	Presenza d'allacciamento alla rete gas	14	Presenza d'allacciamento alla rete gas
15	Presenza di porta blindata	15	Presenza di porta blindata	15	Presenza di porta blindata
16	Presenza di doppi vetri	16	Presenza di doppi vetri	16	Presenza di doppi vetri
e l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/1989 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,34 a € 4,16 pari a più 6%		Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/1989 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,54 a € 4,51 pari a più 15%		Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/1989 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,83 a € 5,02 pari a più 20%	
e l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1954 e il 31/12/1988 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,25 a € 4,00 pari a più 2%		Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1954 e il 31/12/1988 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,36 a € 4,19 pari a più 7%		Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1954 e il 31/12/1988 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,65 a € 4,70 pari a più 20%	
e l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1954 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 1,99 a € 3,53 pari al meno 10%		Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1954 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti da € 2,25 a € 4,00 pari a più 2%		Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1954 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti da € 2,54 a € 4,51 pari a più 15%	

In caso d'assenza di servizi igienici interni all'abitazione e/o di mancato allacciamento alla rete fognaria, l'unità immobiliare è collocata al valore minimo della fascia d'oscillazione LA SUPERFICIE, CALCOLATA SECONDO L'ALLEGATA TABELLA "D", ECCEZIONALE 120 MQ E FINO A 150 MQ E COMPUTATA AL 75%. DA 151 MQ IN POI E COMPUTATA AL 25%.

Il valore medio riferito ai contratti di durata 3+2 e nel caso di stipula di contratti di durata 4+2 è possibile un incremento del suddetti valori del 2% del canone annuo a valere per l'intera durata contrattuale, per i contratti di durata 5+2 è possibile un incremento del 4% a valere per l'intera durata contrattuale mentre per contratti di durata 6+2 è possibile un incremento del 6% a valere per l'intera durata contrattuale. Per i contratti transitori è aumentato del 15%.

Spola
Pinella
Marina
01/11

VALORE MEDIO AL MQ. DA € 2,149 A € 4,23

Unità immobiliare di particolare dotazione:	Unità immobiliare di media dotazione:	Unità immobiliare di dotazioni essenziali
Caratterizzata dalla presenza fino a 5 dei seguenti elementi di riferimento;		
1 Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto coperto	1 Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto coperto	1 Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto coperto
2 Presenza di cortile comune	2 Presenza di cortile comune	2 Presenza di cortile comune
3 Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	3 Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	3 Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta
4 Presenza d'impianto d'acqua corrente	4 Presenza d'impianto d'acqua corrente	4 Presenza d'impianto d'acqua corrente
5 Presenza d'impianto di riscaldamento	5 Presenza d'impianto di riscaldamento	5 Presenza d'impianto di riscaldamento
6 Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.l.))	6 Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.l.))	6 Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.l.))
7 Presenza d'area verde di pertinenza	7 Presenza d'area verde di pertinenza	7 Presenza d'area verde di pertinenza
8 Presenza di posto auto scoperto	8 Presenza di posto auto scoperto	8 Presenza di posto auto scoperto
9 Presenza d'altro posto auto o box, altre al 1°	9 Presenza d'altro posto auto o box, altre al 1°	9 Presenza d'altro posto auto o box, altre al 1°
10 Presenza d'impianto di condizionamento	10 Presenza d'impianto di condizionamento	10 Presenza d'impianto di condizionamento
11 Presenza d'impianti sportivi di pertinenza	11 Presenza d'impianti sportivi di pertinenza	11 Presenza d'impianti sportivi di pertinenza
12 Presenza di dotazione di mobili	12 Presenza di dotazione di mobili	12 Presenza di dotazione di mobili
13 Presenza di doppi servizi	13 Presenza di doppi servizi	13 Presenza di doppi servizi
14 Presenza d'allacciamento alla rete gas	14 Presenza d'allacciamento alla rete gas	14 Presenza d'allacciamento alla rete gas
15 Presenza di porta blindata	15 Presenza di porta blindata	15 Presenza di porta blindata
16 Presenza di doppi vetri	15 Presenza di doppi vetri	16 Presenza di doppi vetri
Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/1989 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,63 a € 4,54 pari a più 6%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/1989 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,86 a € 4,92 pari a più 15%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/1989 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 3,19 a € 5,48 pari a più 28%
Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1954 e il 31/12/1988 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,54 a € 4,37 pari a più 2%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1954 e il 31/12/1988 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,66 a € 4,58 pari a più 7%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1954 e il 31/12/1988 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,98 a € 5,14 pari a più 20%
Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1954 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,24 a € 3,85 pari al meno 10%	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1954 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,53 a € 4,37 pari a più 2%	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1954 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,86 a € 4,92 pari a più 15%

In caso d'assenza di servizi igienici interni all'abitazione e/o di mancato allacciamento alla rete fognaria, l'unità immobiliare è collocata al valore minimo della fascia d'oscillazione

LA SUPERFICIE CALCOLATA SECONDO L'ALLEGATA TABELLA "D", ECCEDENTE I 120 MQ. E FINO A 150 MQ. E' COMPUTATA AL 75%. DA 151 MQ. IN POI E' COMPUTATA AL 25%
 presenti valori sono riferiti ai contratti di durata 3+2 : nel caso di stipula di contratti di durata 4+2 è possibile un incremento dei suddetti valori del 2% del canone annuo; per contratti di durata 5+2 è possibile un incremento del 4% mentre per contratti di durata 6+2 è possibile un incremento del 6%. I contratti transitorio ad uso turistico è aumentato del 15%

Carla

Seery

9/1

ella "B"

VALORI D'OSCILLAZIONE INDIVIDUATE IN TRE FASCE

ZONA OMOGENEA 3 ASPRA

VALORE MEDIO AL MQ. DA € 2,30 A € 3,80

Immobilare con dotazione essenziale:	Unità Immobiliare di media dotazione:	Unità Immobiliare con particolari dotazioni
Caratterizzata dalla presenza fino a 5 dei seguenti elementi di riferimento;	caratterizzata dalla presenza di almeno 6 dei seguenti elementi di riferimento;	caratterizzata dalla presenza di almeno 10 dei seguenti elementi di riferimento;
Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto coperto	1 Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto coperto	1 Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto coperto
Presenza di cortile comune	2 Presenza di cortile comune	2 Presenza di cortile comune
Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	3 Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	3 Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta
Presenza d'impianto d'acqua corrente	4 Presenza d'impianto d'acqua corrente	4 Presenza d'impianto d'acqua corrente
Presenza d'impianto di riscaldamento	5 Presenza d'impianto di riscaldamento	5 Presenza d'impianto di riscaldamento
Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.l.))	6 Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.l.))	6 Comodità di salita (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.l.))
Presenza d'area verde di pertinenza	7 Presenza d'area verde di pertinenza	7 Presenza d'area verde di pertinenza
Presenza di posto auto scoperto	8 Presenza di posto auto scoperto	8 Presenza di posto auto scoperto
Presenza d'altro posto auto o box, oltre al 1°	9 Presenza d'altro posto auto o box, oltre al 1°	9 Presenza d'altro posto auto o box, oltre al 1°
Presenza d'impianto di condizionamento	10 Presenza d'impianto di condizionamento	10 Presenza d'impianto di condizionamento
Presenza d'impianti sportivi di pertinenza	11 Presenza d'impianti sportivi di pertinenza	11 Presenza d'impianti sportivi di pertinenza
Presenza di dotazione di mobilio	12 Presenza di dotazione di mobilio	12 Presenza di dotazione di mobilio
Presenza di doppi servizi	13 Presenza di doppi servizi	13 Presenza di doppi servizi
Presenza d'allacciamento alla rete gas	14 Presenza d'allacciamento alla rete gas	14 Presenza d'allacciamento alla rete gas
Presenza di porta blindata	15 Presenza di porta blindata	15 Presenza di porta blindata
Presenza di doppi vetri	16 Presenza di doppi vetri	16 Presenza di doppi vetri
l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/1989 l'affitto per questa sub-fascia a, secondo degli elementi presenti, € 2,44 a € 4,03 pari a più 6%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/1989 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,64 a € 4,37 pari a più 15%.	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/1989 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,94 a € 4,86 pari a più 28%.
l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1954 e il 31/12/1988 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, € 2,35 a € 3,88 pari a più 2%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1954 e il 31/12/1988 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,46 a € 4,07 pari a più 7%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1954 e il 31/12/1988 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, da € 2,76 a € 4,56 pari a più 20%.
l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1954 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, € 2,07 a € 3,42 pari al meno 10%	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1954 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti da € 2,35 a € 3,88 pari a più 2%	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1954 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti da € 2,64 a € 4,37 pari a più 15%

In caso d'assenza di servizi igienici interni all'abitazione e/o di mancato allacciamento alla rete fognaria, l'unità immobiliare è collocata al valore minimo della fascia d'oscillazione LA SUPERFICIE, CALCOLATA SECONDO L'ALLEGATA TABELLA "D", ECCEDENTE I 120 MQ E FINO A 150 MQ E COMPUTATA AL 75%. DA 151 MQ IN POI E' COMPUTATA AL 25%.

Se i valori sono riferiti ai contratti di durata 3+2 i nei caso di stipula di contratti di durata 4+2 è possibile un incremento dei suddetti valori del 2% del canone annuo a valere per l'intera durata contrattuale; per i contratti di durata 5+2 è possibile un incremento del 4% a valere per l'intera durata contrattuale mentre per contratti di durata 6+2 è possibile un aumento del 6% a valere per l'intera durata contrattuale. Per i contratti transitori è aumentato del 15%.

[Handwritten signatures and initials are present in this section]

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA
TIPO DI CONTRATTO

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

Il/la sig./soc. (1)di seguito
denominato/ a locatore (assistito/ a da (2))..... in persona
di) concede in locazione al/ alla sig. (1)
di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3)
(assistito/ a da (2)in persona di.....),
che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in
via n.pianoscala int.composta di n.vani,
oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio,
cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

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

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento
acqua altre

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

- a) esiremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:
- b) codice fiscale del locatore.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata dimesi (5), dal al
....., allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di
alcuna disdetta.

Articolo 2
(Esigenza del locatore) (4)

Il locatore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei
trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi
dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce
l'allegato C- e dall'Accordo tra depositato il presso
il Comune di, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà
del contratto:

[Handwritten signatures and notes on the right margin]

Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi di quanto ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata da inviarsi al conduttore entro giorni prima della scadenza del contratto. In caso di mancato invio della lettera oppure del venire meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto s'intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98. In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisitato la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 3
(Esigenza del conduttore) (4)

Ai sensi di quanto previsto dall'Accordo tra
.....depositato il presso il Comune di....., le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'unità immobiliare per un periodo non eccedente i mesi per il seguente motivo:che documenta allegando al presente contratto

Articolo 4
(Canone)

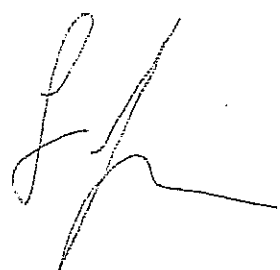
A. Il canone di locazione è convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:(4)

B. Il canone di locazione (per le aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con essi confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia) è convenuto in euro importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:(4)

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

(5)

The right side of the document contains several handwritten signatures and initials. At the top right, there is a large, stylized signature. Below it, there is a signature that appears to read 'Antonio...'. Further down, there are several smaller initials and signatures, including one that looks like 'D' and another that looks like 'S'.



Articolo 5
(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone (7), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Altre forme di garanzia: (4)

Articolo 6
(Oneri accessori)


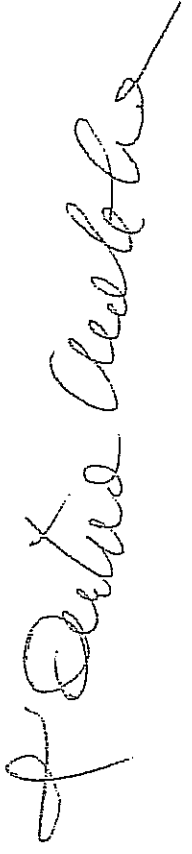
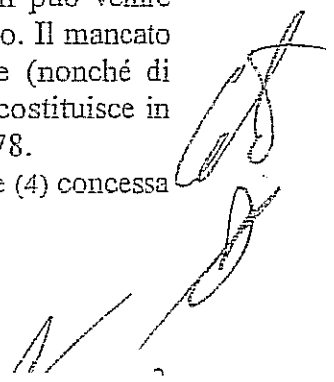
Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98. Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Articolo 7
(Spese di bollo e registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 8
(Pagamento, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78. La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione della quale viene/non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 9
(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi:

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 10
(Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno prima.

Articolo 11
(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue:.....

ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

Articolo 12
(Modifiche e danni)

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

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

Firma di Cecilia Venturi

Articolo 13
(Assemblee)

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

Articolo 14
(Impianti)

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

Articolo 15
(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:(4)

Articolo 16
(Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 17
(Varie)

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

Sig. Marco Cusi Denton

l'immobile locato.

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

Sottoscrivono in segno della prestata assistenza

Organizzazione Sindacale dei Proprietari.....

Organizzazione Sindacale Inquilini.....

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

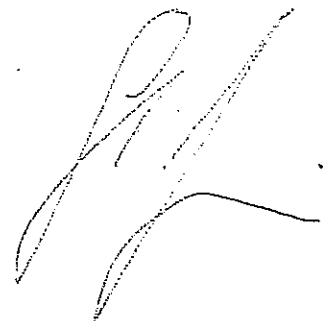
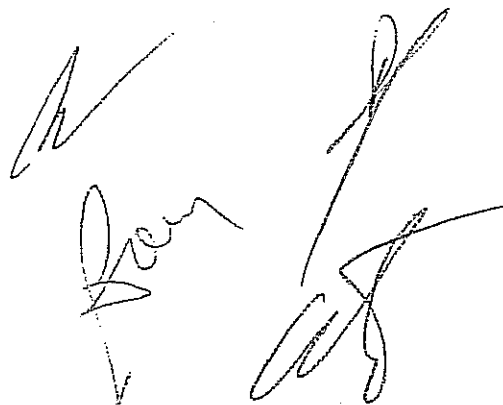
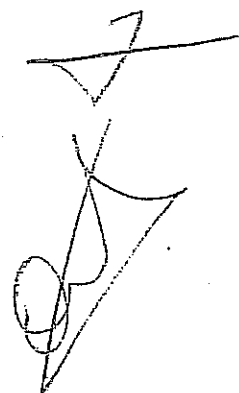
(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

5) La durata minima è di mesi uno e quella massima è di mesi diciotto.

(6) Cancellare delle lettere A, B e C le due che non interessano.

(7) massimo tre mensilità.

A large, stylized handwritten signature in black ink, located in the top right corner of the page.A group of three handwritten signatures in black ink, located in the middle right section of the page.A large, stylized handwritten signature in black ink, located in the bottom right section of the page.

Allegato
"C"

Determinazione di metroquadro utile

Si conviene che i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione saranno espressi in euro /mq. utile mensile.

Il metroquadro utile viene definito secondo i seguenti criteri:

- A) la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- B) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A);

del 25 per cento, qualora non comunicanti;

- C) la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metriquadri 25, e 10 per cento la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A);

del 15 per cento, fino a metriquadri 25, e 5 per cento la quota eccedente qualora non comunicanti.

- D) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera A), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei punti precedenti entrano nel computo della superficie utile fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera A).

E) in caso di superficie inferiore ai 50 metriquadri la stessa viene moltiplicata per il coefficiente di 1,20

F) I contratti transitori ad uso turistico della zona 3 (Aspra) prevede un incremento del 15% sulla tabella di riferimento.

Scrittura Manolata

REGOLAMENTO
COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE
ART. 7 ACCORDO LOCALE CITTÀ DI BAGHERIA

ART. 1

La commissione di conciliazione stragiudiziale costituita su iniziativa delle parti contraenti, opererà con le modalità di seguito indicate ed ha lo scopo di definire le controversie inerenti alla conformità del contratto così come previsto dall'art. 7 nell'accordo locale o comunque insorte in ragione del rapporto di locazione, comprese quelle inerenti all'interpretazione del contratto, la suddivisione delle spese condominiali e la manutenzione ed in genere per le liti insorte a qualsiasi titolo, fra le parti del rapporto locativo. Il procedimento di conciliazione può essere attivato a richiesta di una delle parti attraverso la propria associazione.

L'istanza, su apposito modulo, deve contenere: le generalità delle parti, l'oggetto della controversia, una sommaria descrizione delle ragioni addotte, copia del contratto e ogni altro documento ritenuto utile, e l'indicazione dell'associazione di cui intende avvalersi per l'assistenza nella conciliazione, per lo scopo dovrà nominare un proprio rappresentante come componente la commissione di conciliazione. L'istanza è depositata presso la segreteria della commissione.

ART. 2

La Segreteria

Presso le Organizzazioni firmatarie è istituita una segreteria per il coordinamento della conciliazione. La segreteria si occupa della comunicazione alle parti e alle organizzazioni designati per la nomina dei conciliatori, della convocazione della Commissione di Conciliazione. La segreteria provvede a rimettere copia del verbale di conciliazione alle parti interessate al procedimento.

ART. 3

Procedura di Conciliazione

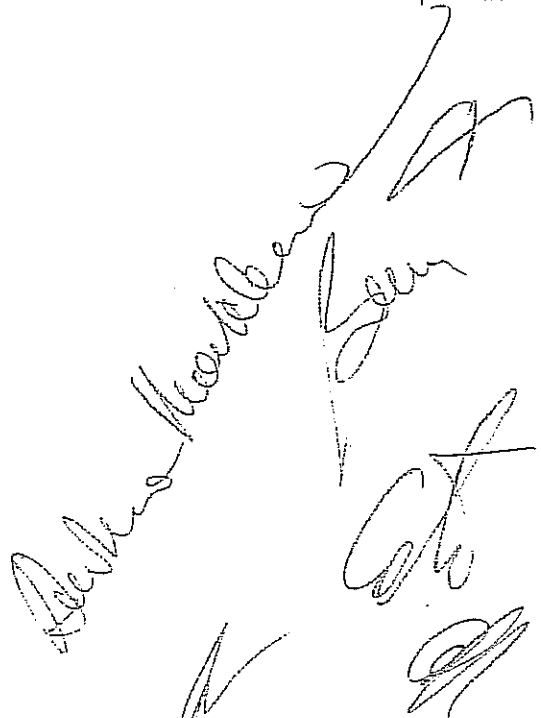
A seguito dell'istanza di conciliazione notificata alla parte, la segreteria notifica all'altra l'inizio della procedura. Quest'ultima deve far conoscere entro 20 giorni dal ricevimento della comunicazione l'Associazione di cui intende valersi nella conciliazione.

La prima riunione della commissione di conciliazione è convocata dalla segreteria entro i 20 giorni successivi. La Commissione si riunisce il giorno stabilito alla presenza delle parti, esamina il contenzioso, nel caso aggiornando la seduta per l'esame d'eventuali perizie e per le conclusioni.

La Commissione redige un verbale di conciliazione del qual è fornita copia alle parti a cura della segreteria della stessa.

ART. 4

Gli eventuali costi ed oneri fiscali per la registrazione, ove prevista dalla legge, sono a carico delle parti in eguale misura.



Allegato E

**TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE
FRA LOCATORE E CONDUTTORE**

AMMINISTRAZIONE		
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	
ASCENSORE		
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
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 etc.)	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		

Ditta Uccello
 S.p.A.
 San

H/0911

Installazione e manutenzione straordinaria	L	
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari etc.)		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	

S. Di Stefano

S. Di Stefano

S. Di Stefano

S. Di Stefano



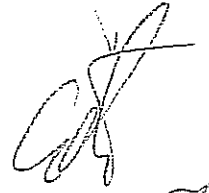

PORTIERATO		
Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da C.c.n.l.	L	C
	10%	90%
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel C.c.n.l.	L	C
	10%	90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L	C
	10%	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
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L	
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C
SGOMBERO NEVE		
Spese relative al servizio, compreso materiali d'uso		C

Duke's Clean

Per le voci non considerate nella presente Tabella G), si rinvia alle norme di legge vigenti, agli usi locali nonché agli accordi locali e /o integrativi.

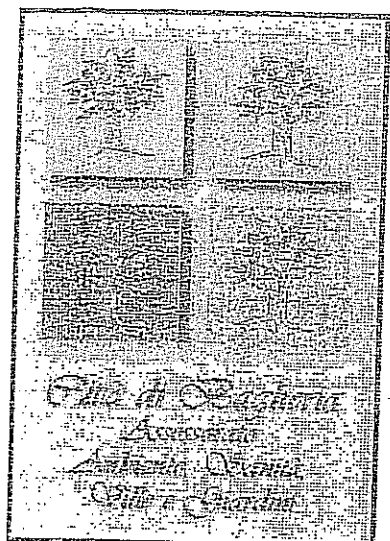
LEGENDA

- L = locatore
- C = conduttore

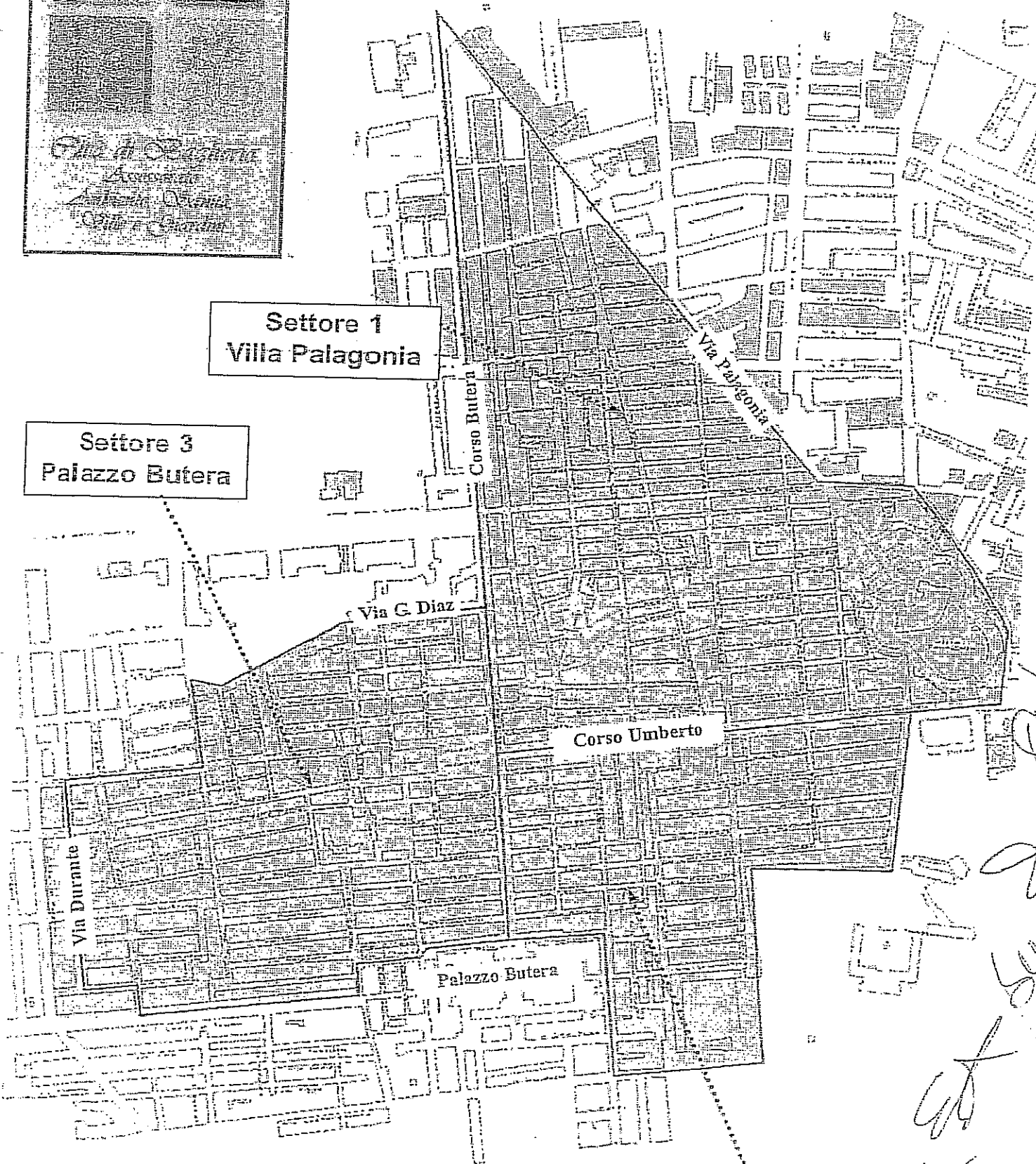
COMUNE DI BAGHERIA

CENTRO STORICO



Settore 1
Villa Palagonia

Settore 3
Palazzo Butera



Settore 2

Handwritten notes and signatures on the right side of the map, including the name 'Palagonia' written vertically.