MODIFICHE E INTEGRAZIONI ALL'ACCORDO LOCALE PER LE LOCAZIONI A CANONE CONCODATO PER IL COMUNE DI TREVI GIA' DEPOSITATO IN DATA 4 NOVEMBRE 2014

In attuazione della legge 9 dicembre 1998, n° 431 e del decreto 30 dicembre 2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, della delibera di Giunta n. 588 del 7/5/2003 della Regione Umbria, della deliberazione del C.I.P.E. del 13/11/2003 e della legge 23 maggio 2014, n. 80

fra le seguenti organizzazioni:

rappresentanti della proprietà edilizia
UPPI

Rappresentanti dei conduttori
FEDER.CASA

Premesso che
- La grave crisi economica, in special modo del settore immobiliare;
- La crescente difficoltà delle famiglie a far fronte alle normali esigenze quotidiane, nonché al pagamento dei canoni di locazione e delle spese condominiali;
- Il preoccupante aumento dei casi, anche di morosità incolpevole;
- L'elevato inasprimento delle imposte gravanti sugli immobili;

Evidenziato che
- Al fine di evitare possibili contenziosi tra proprietari e inquilini, nonché di garantire la corretta determinazione del canone di locazione alle condizioni dell'accordo stesso, i soggetti sottoscrittori il presente accordo, ciascuno per la parte rappresentata che risulta in regola con la quota associativa, si impegnano formalmente a prestare la propria consulenza in occasione della stipula dei singoli contratti di locazione;

Ribadita
- L'obbligatorietà di utilizzare, nella stipula dei contratti di locazione a canone concordato, lo schema di contratto allegato al presente accordo in conformità alle disposizioni del decreto interministeriale 30/12/2002 (registrato alla Corte dei Conti in data 12/3/2003 al Reg. 1, Foglio 151)

Visti
- L'art. 2, c. 3, della legge 9/12/1998, n. 431, per la sola parte concernente la possibilità per le parti di stipulare contratti di locazione definendo il valore del canone sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, con durata non inferiore a tre anni, prorogabile di due, ai sensi del c. 5 del medesimo articolo;
- L'art. 3, specificatamente i commi 6 e 6 bis del decreto legislativo 14/3/2011 n. 23 che, tra l'altro, ha introdotto la facoltà del locatore di optare per il regime fiscale della "cedolare secca";
- L'art. 9, c. 2 bis, del decreto legge del 28/3/2014, convertito con modificazioni della legge del 23/5/2014, n. 80, che ha esteso la possibilità di applicare il regime fiscale opzionale della cedolare secca: "anche ai contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, lo stato di calamità a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'art. 2, c. 1, lettera C della legge 24/2/1992, n. 255;
- La nota, prot. CG/0057753 del 7/11/2014, della Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento Protezione Civile, che ha trasmesso l'elenco dei Comuni nel territorio della Regione dell'Umbria per i quali è intervenuta la dichiarazione dello stato di emergenza nel periodo dal 23/5/2009 al 23/5/2014;

- La delibera del Consiglio dei Ministri del 6/7/2012, pubblicata nella G. U. n. 160 dell'11/7/2012, con la quale è stato dichiarato lo stato di emergenza in tutto il territorio della Regione dell'Umbria, in relazione ad una grave crisi idrica;
- La deliberazione n. 172 del 18/2/2015 con la quale la Giunta della Regione Umbria ha dato atto che la suddetta delibera del Consiglio dei Ministri del 6/7/2012: "soddisfa il requisito richiesto dall'art. 9, c. 2 bis, del DL 28/3/2014 n. 47, convertito con modificazione dalla legge 23/5/2014 n. 80 e che pertanto in tutti i Comuni della Regione è possibile, per il quadriennio 2014/2017, stipulare contratti di locazione a canone concordato applicando l'aliquota della cedolare secca al 10%,

si conviene e si stipula quanto segue:

1) Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente accordo
2) L'accordo locale valevole per il Comune di Trevi, depositato in data 4/11/2014 prot. n. _____ è integrato e modificato come di seguito:

a) Termini di validità dell'accordo totale

Il presente accordo è valido a decorrere dal giorno successivo a quello di deposito presso il protocollo comunale. Rimane in vigore sino al 31/12/2017, a condizione che non intervengano disposizioni di legge in contrasto con quanto in esso contenuto

b) Locazione parziale

Le parti contraenti possono concordare anche una locazione parziale, e le parti possono considerare anche la superficie parziale dell'immobile, tenendo conto della superficie effettivamente locata e cioè, la superficie in comune sarà suddivisa in parti uguali a seconda delle persone che abitano l'immobile e la superficie ad uso esclusivo sarà calcolata per l'intero

c) Protocollo di deposito

Le parti dovranno riportare il numero di entrambi i protocolli concernenti l'accordo comunale e il presente accordo integrativo

Letto, confermato e sottoscritto in data 16 maggio 2016 dalle organizzazioni stipulanti:

UPPI, la delegata Giuseppina Balducci

FEDER.CASA, la delegata Marta Serpolla

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI TREVI

In attuazione della legge 9 dicembre 1998, n° 431 e del decreto 30 dicembre 2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, della delibera di Giunta n. 588 del 7/5/2003 della Regione Umbria, della deliberazione del C.I.P.E. del 13/11/2003 e della legge 23 maggio 2014, n. 80

fra le seguenti organizzazioni:

rappresentanti della proprietà edilizia
UPPI

Rappresentanti dei conduttori
FEDER.CASA

COMUNE DI TREVI
04 NOV. 2014

si conviene e si stipula quanto segue:

CONTRATTI AGEVOLATI

1) LOCAZIONI AI SENSI DELL'ART. 2 COMMA 3, LEGGE 431/1998

Modalità per la determinazione del canone nei contratti di locazione di immobili situati nel territorio del Comune di Trevi, in conformità ai criteri previsti all'articolo 1 del D.M. 30/12/2002 e legge 23 maggio 2014, n. 80

Definizione del tipo di contratto
Il "Tipo di contratto" integrato dall'accordo territoriale locale per le locazioni stipulate in applicazione dell'art.2, comma 3, della legge 431/98 è quello previsto dal D.M. 30/12/2002, indicato come "allegato A".
Il sistema dei prezzi sul mercato dell'affitto e il sistema dei valori immobiliari per le nuove tariffe d'estimo che saranno definite con il rinnovamento del catasto, in corso di attuazione, potranno offrire, nel prossimo futuro, una base più solida per gli Accordi locali della legge 431/98.
In attesa che questa riforma si compia, si dovrà inevitabilmente mettere capo ad un sistema dei prezzi di riferimento per i regimi di locazione. Allo stato il contenuto dell'accordo è il seguente.

a) Individuazione delle zone urbane cui riferire i canoni di locazione.

Le zone urbane cui devono essere riferiti i canoni di locazione sono riferibili alle microzone definite dal Comune in conformità a quanto previsto dalla legge 431/98. Le zone comprendono una o più microzone.

b) Modalità per la definizione dei "valori di riferimento " minimo e massimo dei canoni di locazione.

Nell'ambito di ogni zona è stato definito il valore min. e max. del canone espresso in €./mq. annuo.

c) Determinazione del "valore effettivo" del canone di locazione.

Il canone di locazione per le abitazioni situate in ciascuna zona verrà determinato in misura effettiva all'atto della stipula del contratto.

Le fasce d'oscillazione previste dalla Tabella A saranno determinate in base ai criteri stabiliti dalla Tabella B.

Alloggio ammobiliato — Il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopraindicati potrà aumentare fino ad un massimo del 20%.

Per appartamento ammobiliato si intende quando la mobilia per consistenza e qualità è idonea all'uso convenuto.

Superficie convenzionale alloggio — La superficie cui applicare il canone di locazione come sopra definito è:

- fino a 40 mq + 20% e comunque non superiore a 40 mq.
- da 41 mq a 70 mq +10% e comunque non superiore a 70 mq.
- da 71 mq a 90 mq e comunque non superiore a 90 mq.
- da 91 mq a 100 mq – 5% e comunque non inferiore a 91 mq.
- oltre 100 mq –10% e comunque non inferiore 100 mq.

In nessun caso la superficie come sopra corretta potrà superare la quantità inferiore dello scaglione superiore.

La superficie dell'alloggio è quella calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali e degli accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

La superficie convenzionale dell'unità immobiliare potrà avere una tolleranza del 5% +/-.

d) Accertamento della congruità del canone di locazione
Ognuna delle parti potrà attivare una procedura di accertamento contrattuale o verifica della congruità e conformità del canone all'Accordo locale, valendosi delle rispettive Associazioni, anche nel corso della locazione.

e) Durate contrattuali superiori a tre anni
Qualora le parti contrattuali private abbiano stabilito una durata superiore a quella prevista (tre anni), i valori massimi delle fasce di oscillazione dei canoni di locazione saranno aumentati del 4% per ogni anno superiore a tre, fino ad un massimo del 10%.

2) ISTITUZIONE DI UNA "COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE" PARITETICA"
Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente decreto nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali e /o integrativi, ciascuna parte può richiedere, prima di adire l'Autorità Giudiziaria, che si pronunci una Commissione di conciliazione stragiudiziale che deve decidere non oltre sessanta giorni dalla data della richiesta. E' altresì nella facoltà di ciascuna parte ricorrere alla Commissione di conciliazione affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento. 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. La richiesta di decisione della Commissione, costituita con le modalità indicate negli allegati tipi di contratto, non comporta oneri a carico della parte richiedente.

3) ACCORDI INTEGRATIVI TRA LE PARTI

Le parti contraenti integrano il contratto di locazione indicando la superficie totale convenzionale dell'alloggio e gli elementi previsti dalla tabella B come determinati dal presente accordo, la zona censuaria dove è ubicato l'immobile e le tabelle millesimali.

Ubicazione in base alla tabella A

Zona microzona n.

Per la determinazione del canone effettivo all'interno delle due subfasce d'oscillazione le parti dovranno far riferimento alla presenza di almeno quattro elementi per l'accesso alla subfascia superiore (ad eccezione della zona del centro storico per la quale saranno sufficienti almeno quattro elementi oppure tre se ci sono gli elementi di cui ai punti 1, 6, 7) e nessun elemento per l'accesso alla subfascia inferiore.

Elementi presenti previsti dalla tabella B

1. presenza di posto auto o box;
2. presenza di cantina e/o fondo;
3. presenza di ascensore con ingresso al piano terra, rialzato o primo piano;

4. presenza di terrazze con misura complessiva superiore a 8 mq;
5. presenza di doppio bagno di cui almeno uno con finestra e completo di tutti gli elementi (WC, bidè, lavabo, vasca da bagno o doccia);
6. interventi di manutenzione straordinaria interna di impianti tecnologici e sanitari propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti, ultimati da non oltre dieci anni, comunque accertati;
7. interventi di manutenzione straordinaria esterna di impianti tecnologici comuni propri dell'edificio, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni ultimati da non oltre dieci anni, comunque accertati;
8. presenza di giardino o cortile anche condominiale;
9. presenza di giardino privato e/o spazio aperto esclusivo la cui superfice sia superiore a 20 mq.

N.B. nei punti 6. e 7. Sono ricompresi anche gli interventi di ristrutturazione relativi alla Ordinanza n. 61/1997 ed alla L. 61/1998.

Tabelle millesimali: di proprietà_____ di riscaldamento_____ di acqua_____ altro_____

Tabella A

zone	min. contr	max contr.	subfascia inferiore		subfascia superiore	
			DA	A	DA	A
Centro storico	35	65	35	50	50	65
Periferia	40	55	40	45	45	55
Rurale	35	50	35	40	40	50

- **CENTRO STORICO** - comprendente Trevi capoluogo e Piaggia;
- **PERIFERIA** - comprendente le frazioni di Borgo, Cannaiola, San Lorenzo, Picciche, Bovara, Matigge e Santa Maria in Valle;
- **RURALE** - comprendente le frazioni di Coste, Manciano e Ponze

Per tutti i contratti sottoscritti in base al presente accordo, la suddivisione delle spese per gli oneri accessori farà riferimento a quanto previsto dalla tabella Oneri Accessori allegata al decreto ministeriale 30/12/2002.

DURATA DELL'ACCORDO.
L'accordo ha validità fino a successive determinazioni delle parti.

Letto, confermato e sottoscritto in data 4 novembre 2014 dalle organizzazioni stipulanti:

Unione Piccoli Proprietari Immobili
Sede Circoscrizionale
Foligno - Tel. 3351668
(Giuseppina Pellicciari)

UPPI.....

FEDER.CASA.....

CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO

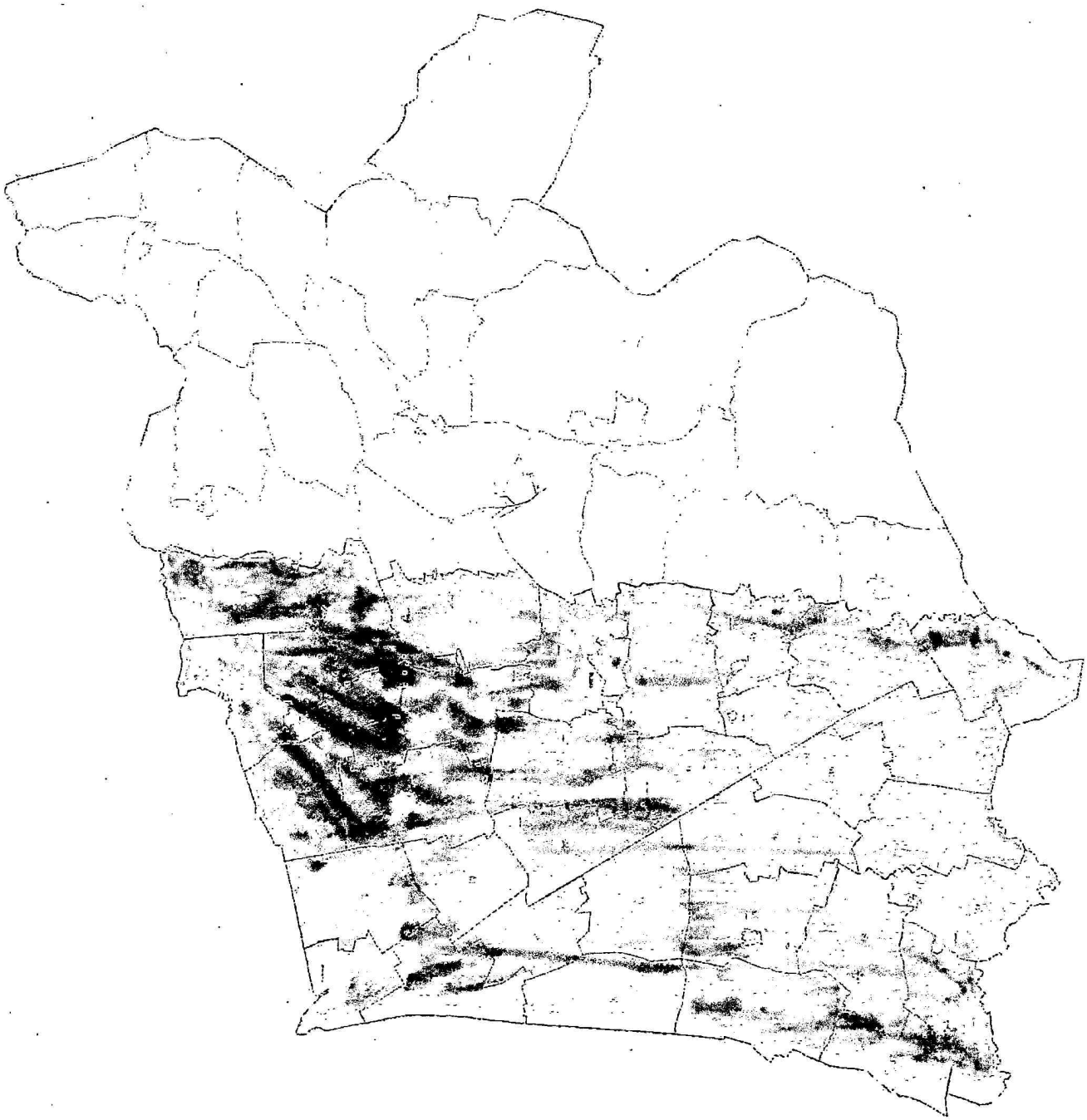
MICROZONE DEL COMUNE DI TREVI

MICROZONA CENTRO STORICO
FOGLIO N. 34

MICROZONA PERIFERIA
FOGLI N.
8-9-10-11-12-13-14-18-19-20-21-25-26-27-28-32-33-35-38-39-40-41-42-45-47-48-49-50-51-53-54-55-56-58

MICROZONA RURALE
FOGLI N.
1-2-3-4-5-6-7-15-16-17-22-23-24-29-30-31-36-37-43-44-46-52-57

CENTRO
RURALE
PERIFERIA



ALLEGATO A

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e seguenti e legge n. 80 del 25 maggio 2014

Il sig.....nato a ..... il ..... e residente a ..... Via ..... Cod. Fisc. ....., di seguito denominato "locatore"

CONCEDE IN LOCAZIONE

al sig.....nato a ..... il ..... e residente a ..... Via ..... Cod. Fisc. ....., domiciliato presso i locali oggetto della locazione, di seguito denominato "conduttore", CHE ACCETTA, l'unità immobiliare posta in ....., Via ..... piano ....., int. ... composto da ..... e dotata altresì dei seguenti elementi accessori: ..... Superficie (DPR 138/98) di mq . .....circa. Comunicazione ex art. 8, 3° comma, D.L. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla L. 8 agosto 1992, n. 359) - Estremi catastali identificativi dell'unita immobiliare: distinto al N.C.E.U. del Comune .....alla partita n. ..... Foglio n..... Particella/e n..... Categoria..... Classe..... Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti visionato dal conduttore. La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) **DURATA DEL CONTRATTO** – Il contratto è stipulato per la durata di anni 3 (tre) dal ..... al ..... e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. - In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato la detta disponibilità agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

2) **RECESSO DEL CONDUTTORE** – Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno tre mesi prima.

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

4) **DIVIETO DI SUBLOCAZIONE** – Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

5) **CANONE DI LOCAZIONE** – Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale per la città di Trevi definito e depositato in data 4/11/2014 presso il Comune di Trevi è convenuto in € .....,..... (...../00) che il conduttore si obbliga a corrispondere in n. 12 rate mensili eguali anticipate di €.....,..... (...../00) ciascuna, scadenti il ... di ogni mese. Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei criteri e parametri: (Area urbana omogenea Sub-fascia ;). Elementi: ..... - Le parti stabiliscono che il locatore intende esercitare l'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva sui canoni di locazione. Ai sensi e per gli effetti del D.L. n. 23 del 7 marzo 2011 le parti stabiliscono che rinunciano all'aggiornamento del canone, inclusa la variazione ISTAT, e non sono dovute le imposte di registro iniziale e per gli anni seguenti.

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

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

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

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

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

11) DEPOSITO CAUZIONALE – A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso quietanza) una somma di € .....,00 (...../00) non imputabile in conto pigioni e produttive di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

12) ONERI ACCESSORI – Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella Oneri Accessori" allegata all'Accordo Locale deposito in data 4/11/2014 presso il Comune di Trevi. In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese – in quanto esistenti – relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90%. - Il pagamento di quanto sopra deve avvenire – in sede di consuntivo – entro due mesi dalla richiesta. Prima effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre il diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali. In una col pagamento della prima rata del canone annuale il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza, risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

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

14) VENDITA DELL'IMMOBILE – Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, previo accordo delle parti.

15) DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI VENDITA – Il conduttore ha/non ha diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

16) DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI NUOVA LOCAZIONE – Il conduttore ha/non ha diritto di prelazione in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

17) SPESE DI REGISTRAZIONE - Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che hanno prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

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

19) MODIFICHE AL CONTRATTO – Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

20) TRATTAMENTO DATI PERSONALI – Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione legge 31 dicembre 1996, n. 675.

21) RINVIO A NORME VIGENTI – Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio al Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30.12.2002, all'Accordo locale sopra citato, alle disposizioni del codice civile, alla legge 27/07/1978 n. 392, alla legge 9/12/1998 n. 431, alla legge n. 80 del 23/5/2014 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

22) CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE – Ciascuna delle parti potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo Locale, anche al riguardo della determinazione del canone di locazione, una Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti, scelti fra gli appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo di cui trattasi, sulla base delle designazioni, rispettivamente del locatore e del conduttore; quanto a un terzo, che svolgerà eventualmente funzioni di presidente sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati, ove gli stessi di comune accordo ritengano di nominarlo.

23) ALTRE PATTUIZIONI – In caso di variazione in più o meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione Stragiudiziale di Conciliazione composta nei modi sopra indicati la quale determinerà nel termine perentorio di novanta giorni il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale o fino a nuova variazione.

24) CERTIFICAZIONE ENERGETICA - Ai sensi dell'art. 1 comma 7 del decreto legge n. 145 del 13/12/2013, il locatore dichiara di aver consegnato l'Ape al conduttore.

Letto, approvato e sottoscritto.

Trevi, li .....

Il locatore Il conduttore

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i seguenti punti: 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18), 19), 20), 21), 22), 23), 24).

Il locatore Il conduttore

ACCORDO COMUNALE PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI
Manutenzione e gestione delle parti comuni dell'edificio

ART. 1 – AMMINISTRAZIONE

A CARICO DEL LOCATORE

1. Depositi cauzionali per erogazione di servizi comuni illuminazioni, forza motrice, gas, acqua, telefono, ecc.).
2. Assicurazione dello stabile e degli impianti.
3. Cancelleria, copisteria, postali, telefoniche, noleggio sala per riunioni, ecc. (gestione ordinaria) 50%.
4. Compenso dell'Amministratore di condominio:
   - gestione spese ordinarie nella misura del 100%;
   - gestione spese straordinarie 100%.
5. Compensi per prestazioni professionali
6. Imposte e tasse per occupazione del suolo pubblico.

A CARICO DEL CONDUTTORE

7. Compenso dell'Amministratore dei condominio al 100% per le assemblee effettuate a richiesta dei conduttori.
8. Cancelleria, copisteria, postali, telefoniche, noleggio sala per riunioni, ecc. (gestione ordinaria) 50%.
9. Compenso dell'Amministratore di condominio: gestione spese ordinarie.
10. Compensi per le prestazioni professionali richieste dal conduttore.

ART. 2 – PORTIERATO

A CARICO DEL LOCATORE

1. Salario, tredicesima, ferie, supplementari come da vigente contratto nazionale di lavoro dei portieri ed eventuali contratti integrativi provinciali, contributi previdenziali, ed assicurativi comprese le indennità particolari in ragione del 10% (art. 9 della Legge 392/1978).
2. Costo dell'alloggio in misura pari alla indennità sostitutiva prevista dai CCNL per una quota dei 10% del totale, manutenzione straordinaria dello stesso per una quota dei 100%.
3. Manutenzione straordinaria della guardiola.
4. Manutenzione ordinaria arredi portineria che non siano di uso personale del portiere e della sua famiglia

A CARICO DEL CONDUTTORE

5. Salario, tredicesima, ferie, accantonamento liquidazione, indennità supplementari come da vigente contratto nazionale di lavoro dei portieri ed eventuali contratti integrativi provinciali, contributi previdenziali ed assicurativi comprese le indennità particolari in ragione dei 90% (art. 9 della Legge 392/1978):
   - indennità particolari ed accordi extra contratto.
6. Costo dell'alloggio in misura pari alla indennità sostitutiva prevista dal CCNL per una quota del 90%

ART. 3 – PULIZIA

A CARICO DEL LOCATORE

1. Acquisto e sostituzione macchinari per pulizie (aspirapolvere, lavamoquette, lavavetri, lucidatrice, (ecc.), in caso di incarico conferito a persona fisica o di gestione del servizio da parte degli utenti del fabbricato, nonché la relativa manutenzione straordinaria.
2. Spese per il conferimento dell'appalto.
3. Spese per l'assunzione della persona fisica.

4. Polizza assicurativa contro gli infortuni, in caso di contratto d'opera per le pulizie.

A CARICO DEL CONDUTTORE

5. Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia (aspirapolvere, lavamoquette, lavavetri, lucidatrice, spazzole elettriche, ecc.) in caso di incarico conferito a persona fisica o di gestione del servizio di pulizia parte degli utenti del fabbricato.
6. In caso di incarico conferimento ad una ditta la spesa fatturata compresa l'I.V.A. il materiale per la pulizia qualora non compreso nel contratto d'appalto.
7. In caso di incarico conferito a persona fisica:
   - il salario, la tredicesima mensilità, le ferie, l'accantonamento per l'indennità di anzianità, i contributi previdenziali ed assistenziali e quant'altro previsto dalla normativa vigente;
   - il materiale per le pulizie.
8. Sale e/o sabbia per lo sgombero della neve.
9. Tassa rifiuti qualora esista locale uso esclusivo condominiale

ART. 4 – FOGNATURE E SCARICHI

A CARICO DEL LOCATORE

1. Allacciamento o rifacimento integrale del sistema, fognante fino al collettore stradale.
2. Sostituzione delle colonne di carico e scarico delle acque bianche e nere.
3. Sostituzione della rete di fognature, delle fosse biologiche e dei pozzi neri.
4. Riparazioni di tubazioni interne salvo che non sia provata la responsabilità dell'inquilino
5. Manutenzione straordinaria e sostituzione di parti avariate per vetustà dell'impianto di sollevamento

A CARICO DEL CONDUTTORE

6. Disostruzione delle condutture della rete fognante, solo in presenza di negligenza o colpa.
7. Disostruzione delle colonne montanti, del sifoni e delle braghe solo in presenza di negligenza o colpa.
8. Spurgo dei pozzi neri e delle fosse biologiche.
9. Pulizia e spurgo dei pozzetti.

ART. 5 – CORTILI E GIARDINI

A CARICO DEL LOCATORE

1. Costruzione dei passi carrabili.
2. Installazione e manutenzione straordinaria di apparecchiatura automatiche per la chiusura dei cancelli, portoni e sbarre.
3. Installazione di attrezzature per stendere la biancheria.
4. Esecuzione di segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto.
5. Acquisto e messa a dimora di alberi, cespugli, formazione di prati, acquisto delle attrezzature occorrenti per la manutenzione del giardino. Esecuzione di camminamenti in zone verdi, con materiali di qualunque tipo.
6. Acquisto delle attrezzature e delle macchine di particolare rilievo economico occorrenti per la manutenzione delle aree verdi.
7. Installazione e sostituzione di impianto di irrigazione e di attrezzature sportivo-ricreative (panchine, giochi per ragazzi, ecc.).
8. Rifacimento integrale e manutenzione straordinaria delle pavimentazioni delle corsie e delle rampe di autorimesse, dei cortili, dei marciapiedi e camminamenti, ecc.
9. Primo acquisto delle attrezzature e di parti mobili, di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bidoni immondizia e suoi contenitori, trespoli, ecc.).

A CARICO DEL CONDUTTORE

10. Manutenzione ordinaria delle apparecchiature di chiusura automatiche e non automatiche dei cancelli e dei portoni.
11. Manutenzione ordinaria di attrezzature per stendere la biancheria.
12. Manutenzione ordinaria delle aree verdi: taglio del tappeto erboso, potature, giardinaggio, annaffiature, acquisto dei concimi e degli antiparassitari, consumi d'acqua..
13. Manutenzione ordinaria delle attrezzature e delle macchine occorrenti per la gestione delle aree verdi.
14. Manutenzione ordinaria dell'impianto di irrigazione e delle attrezzature sportivo-ricreative.
15. Manutenzione ordinaria delle attrezzature e di parti mobili, di arredo e di completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bidoni immondizia e suoi contenitori, trespoli, ecc.).
16. Pulizia cortili e aree verdi, compreso lo sgombero della neve e la fornitura dei necessari materiali d'uso.

ART 6 – TETTI E LASTRICI

A CARICO DEL LOCATORE
1. Rifacimento o rimaneggiamento del tetto.
2. Sostituzione del sistema di raccolta e di allontanamento acque piovane.
3. Ricostruzione del manto di impermeabilizzazione del tetto e della pavimentazione protettiva. Trattamento vernici antiriflesso al manto di impermeabilizzazione su lastrico calpestabile.
4. Interventi di riparazione al tetto ed al lastrico solare; trattamento antitarlo. Pulizie camini.
5. Sostituzione di lattoniera: grondaie, converse, bandinelle, paraneve e pluviali.
6. Installazione e ricostruzione dei camini.

A CARICO DEL CONDUTTORE
7. Pulizia delle grondaie e sgombero nevi.
8. Manutenzione ordinaria del sistema di raccolta e allontanamento delle acque piovane.
9. Pulizie camini.

ART 7 – IMPIANTO D'ASCENSORE

A CARICO DEL LOCATORE
1. Installazione o sostituzione integrale dell'impianto.
2. Sostituzione o riparazioni di motori e pompe, funi o braccio oleopneumatico, porte, chiusure e serrature, ammortizzatori; piattaforma; tutte le parti meccaniche ed elettriche; ammortizzatori, parti meccaniche, parti elettriche ed elettroniche.
3. Installazione e sostituzione della gettoniera.
4. Lavori di adeguamento prescritti dalle norme USSL e dalle direttive 84/529/CEE e 86/316/CEE per gli ascensori installati e in funzione prima del 9 dicembre 1987.

A CARICO DEL CONDUTTORE
5. Manutenzione ordinaria.
6. Consumi forza motrice ed illuminazione.
7. Manutenzione e riparazioni ordinarie delle parti meccaniche, elettriche , elettroniche, sostituzione della pulsanteria, della stuoia, dell'olio, nonché delle parti avariate in conseguenza dell'uso.
8. Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli Enti predisposti e relative tasse di concessione.

ART 8 – IMPIANTO D'AUTOCLAVE

A CARICO DEL LOCATORE
1. Manutenzione impianto, manutenzione straordinaria.
2. Sostituzione dell'impianto per vetusta e danno accidentale.
3. Manutenzione di componenti primari (pompa, serbatoio, ecc.).

4. Allacciamento alla fognatura pubblica per scarico delle acque bianche e nere.
5. Collaudo dell'impianto, imposte e tasse.
6. Installazione impianto, manutenzione straordinaria e sostituzione per vetustà e danno accidentale e sostituzione di parti che siano conseguenti all'uso.
7. Ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione.

A CARICO DEL CONDUTTORE
8. Manutenzione ordinaria e sostituzione di parti non primarie e avariate in conseguenza dell'uso.
9. Consumi di forza motrice
10. Ricarica pressione del serbatoio.
11. Pulizia, depurazione e disinfestazione.
12. Canone per scarico acque bianche e nere.

ART 9 – IMPIANTO ELETTRICO

A CARICO DEL LOCATORE
1. Installazione e rifacimento integrale dell'impianto.
2. Installazione e rifacimenti integrali dell'impianto per aggiornamenti imposti da normative di legge.
3. Sostituzione e manutenzione straordinaria delle varie componenti dell'impianto: suoneria, comando tiro porte e cancelli; illuminazione vano scale, cortili e giardini; citofoni e videocitofoni; parafulmini; elettroserrature ecc.
4. Installazione di portalampade, plafoniere e lampadari.

A CARICO DEL CONDUTTORE
5. Manutenzione ordinaria degli impianti elettrici: suoneria, comando tiro porte e cancelli; illuminazione vano scale, cortili e giardini, citofoni e videocitofoni; temporizzatori, crepuscolari; paralumi; ecc. nonché di relais e di elettroserrature.
6. Manutenzione ordinaria di portalampade e sostituzione di lampadine, tubi al neon, reattori, Interruttori ecc.
7. Consumi di energia elettrica

ART. 10 – IMPIANTO IDRICO E ADDOLCIMENTO ACQUE

A CARICO DEL LOCATORE
1. Installazione e rifacimento integrale dell'impianto
2. Riparazioni straordinarie

A CARICO DEL CONDUTTORE
3. Manutenzione ordinaria dell'impianto (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali, pompe, ecc.)
4. Manutenzione ordinaria di componenti dell'impianto avariate in conseguenza dell'uso.
5. Consumi di sali, resine, e di forza motrice
6. Retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto.
7. Energia elettrica e forza motrice

ART. 11 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO PRODUZIONE DI ACQUA CALDA E CONDIZIONAMENTO IMPIANTO CENTRALIZZATO

A CARICO DEL LOCATORE
1. Installazione e sostituzione integrale dell'impianto.
2. Adeguamento dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e condizionamento alle normative di legge e relativi regolamenti e collaudi.

3. Sostituzione in centrale termica di: caldaia, bruciatore, tubature, valvole, saracinesca, rivestimento refrattario, impianto idrico ed elettrico, canna fumaria, serbatoio carburante, riparazione e sostituzione delle tubature della rete di distribuzione e avvolgimento elettrico pompe.
4. Ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti e relative tasse di concessione.
5. Sostituzione di apparecchiature o parti di esse per vetustà o danno accidentale (valvole, saracinesche, pompe di circolazione, manometri, termometri).
6. Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo. Acquisto estintori.

A CARICO DEL CONDUTTORE

7. Manutenzione ordinaria di parti accessorie delle apparecchiature (valvole, saracinesche, pompe di circolazione, manometri e termometri).
8. Manutenzione ordinaria di impianto antincendio.
9. Retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, compresi gli oneri assicurativi e previdenziali, nonché i compensi relativi alla tenuta del libretto impianto centrale (compresi i locali del portierato).
10. Acquisto del combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica, additivi.
11. Manutenzione ordianaria e pulizia caldaia, serbatoio combustibile, canne fumarie, bruciatori, locale caldaia, lavaggio e decalcificazione delle tubature, ecc.

ART. 11 bis – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO PRODUZIONE DI ACQUA CALDA E CONDIZIONAMENTO IMPIANTO AUTONOMO

A CARICO DEL LOCATORE

1. Installazione e sostituzione integrale dell'impianto.
2. Adeguamento dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e condizionamento alle normative di legge e relativi regolamenti e collaudi. Prima prova fumi e libretto di impianto.
3. Sostituzione per vetustà o danno accidentale della caldaia, delle tubature, delle valvole e delle parti elettriche, della canna fumaria e delle tubature di rete e distribuzione.
4. Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo.
5. Acquisto estintori.

A CARICO DEL CONDUTTORE

6. Manutenzione ordinaria di parti accessorie delle apparecchiature.
7. Acquisto dei combustibili, e consumi di energia elettrica.
8. Manutenzione ordinaria e pulizia caldaia, canne fumarie, lavaggio, decalcificazione delle tubature e prova fumi successive alla prima.
9. Manutenzione libretto di impianto con gli adempimenti da esso previsto.

ART. 12 – IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUA

A CARICO DEL LOCATORE

1. Installazione e sostituzione integrale dell'impianto.
2. Manutenzione straordinaria di pompa, elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc.

A CARICO DEL CONDUTTORE

3. Consumo forza motrice dell'impianto.
4. Manutenzione ordinaria.

ART. 13 – IMPIANTO ANTENNA CENTRALIZZATA

A CARICO DEL LOCATORE

1. Installazione o sistituzione di impianto centralizzato.
2. Sostituzione dei cavi, prese ed altri accessori.

A CARICO DEL CONDUTTORE

3. Manutenzione ordinaria dell'impianto centralizzato.
4. Integrazione dell'impianto centralizzato preesistente per la ricezione di eventuali altri canali, solo a carico di chi intende allacciarsi.

ART. 14 – SPESE VARIE (scale, atrii, corsie, ecc.)

A CARICO DEL LOCATORE

1. Restauro integrale delle facciate, dei balconi, delle pensiline, delle recinsioni e delle altre parti comuni comprendete: rifacimento intonaci, paramenti, rivestimenti, tinteggiature, verniciature delle opere in legno ed in ferro (inferriate, cancellate, portoni, infissi, ecc.)
2. Interventi alle strutture in fondazione o in elevazione ai fini della salvaguardia statica dell'edificio.
3. Spese tecniche per progetti e direzione lavori.
4. Fornitura, sostituzione e montaggio di armadietto per contatori (gas, luce, acqua) e di bacheca portatarghe.
5. Forniture, sostituzione e montaggio di casellari postali.
6. Ritinteggiatura vani ingresso scale, ivi compresi gli infissi, il parapetto ed i corrimano.

A CARICO DEL CONDUTTORE

7. Manutenzione e sostituzione di serrature, maniglie, chiudi porte, vetri, chiavi, ecc. relative a infissi e seminfissi. Manutenzione e sostituzione di guide a pavimento e zerbini. Manutenzione ordinarie dell'armadietto dei contatori (gas, luce, acqua) e di bacheca portatarghe.
8. Manutenzione ordinarie di casellari postali.
9. Manutenzione ordinaria di accessori vari (cartelli indicatori, segnaletica, bidoni immondizia, ecc.)
10. Fornitura ed installazione di targhette nominative per casellari postali, pulsantiere, citofoni, ecc.
11. Sgombro neve, compresi i relativi materiali d'uso.
12. Servizio disinfestazione (deblattizzazione, derattizzazione), disinfezione, ecc. relativi alle parti comuni (giardini, cantinato, sottotetti, cortili, corsie, contenitori immondizie).

ART 15 – PRE-RACCOLTA RIFIUTI

A CARICO DEL LOCATORE

1. Acquisto o noleggio di trespoli, bidoni e contenitori per spazzatura.
2. Polizza assicurativa contro gli infortuni.

A CARICO DEL CONDUTTORE

3. Sacchi pre-raccolta
4. Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie.
5. Contributi previdenziali ed assicurativi addetto.
6. Salario o compenso addetto pre-raccolta rifiuti.
7. Manutenzione e gestione dell'unità immobiliare

ART 16 – IMPIANTO ELETTRICO

A CARICO DEL LOCATORE

1. Installazione e sostituzione integrale degli impianti di suoneria, tiro, luce scala, citofoni e videocitofono
2. Aggiornamenti ed adeguamenti alle Leggi vigenti in materia.
3. Riparazione straordinaria dell'impianto.

A CARICO DEL CONDUTTORE

4. Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria, tiro, luce scala, citofoni e videocitofono.
5. Riparazione ed eventuale integrale sostituzione dell'impianto elettrico per corto circuito solo se dovuto a negligenza, se è a norma di Legge.

ART 17 – IMPIANTO IDRICO – SANITARIO – GAS

A CARICO DEL LOCATORE

1. Rifacimento integrale dell'impianto
2. Installazione e sostituzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda.
3. Sostituzione delle rubinetterie (gas e acqua), cassette di lavaggio e apparecchi sanitari (water, bidet, lavabo, vasca, lavello, accessori, ecc.)

A CARICO DEL CONDUTTORE

4. Manutenzione ordinaria ed eventuale sostituzione delle apparecchiature del bagno e della cucina in conseguenza di dolo o colpa (water, bidet, lavabo, vasca, lavello, accessori, ecc..).
5. Pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso e loro sostituzione se dovuta a dolo o colpa.
6. Manutenzione ordinarie delle rubinetterie (gas, acqua) e cassette di lavaggio in conseguenza dell'uso e loro sostituzione se dovuta a dolo o colpa.
7. Sostituzione e disotturamento di sifoni per negligenza o colpa.
8. Disotturazione di elemento di raccordo alle colonne montanti per negligenza o colpa.

ART. 18 – IMPIANTO RISCALDAMENTO, PRODUZIONE D'ACQUA CALDA E CONDIZIONAMENTO.

A CARICO DEL LOCATORE

1. Rifacimento integrale dell'impianto.
2. Sostituzione di parti degli impianti di riscaldamento e condizionamento: caldaia, bruciatore e condizionatore.
3. Sostituzione del bollitore dell'acqua calda dall'inizio sino al 4° anno di locazione compreso. Dopo tale termine le spese di sostituzione sono ripartite in parti uguali con il conduttore.

A CARICO DEL CONDUTTORE

4. Manutenzione ordinarie delle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento, produzione d'acqua calda e condizionamento: caldaia, pompa, bruciatore, avvolgimento pompa, gigleurs, sfiato, elementi riscaldanti, valvole, manopole, canne fumarie, ecc.
5. Manutenzione ordinarie del bollitore dell'acqua calda.
6. Sostituzione del bollitore dell'acqua calda dopo il 4° anno compreso, di locazione, in parti uguali con il locatore.
7. Pulizia canne fumarie e caldaia con la tenuta del libretto di impianto a norma di legge.

ART. 19 –IMPIANTO ANTENNA TV E PARABOLE

A CARICO DEL LOCATORE

1. Installazione dell'impianto privato, manutenzione e asportazione dell'intero impianto di antenna TV.

A CARICO DEL CONDUTTORE

2. installazione dell'impianto privato, manutenzione e asportazione dell'intero impianto di parabola TV.
3. Riparazione e ripristino di danneggiamenti alle parti comuni dell'edificio ed alle proprietà private.

ART. 20 – SERRAMETNI E INFISSI

A CARICO DEL LOCATORE

1. Sostituzione integrale: di porte, telai finestre, serrande avvolgibili, persiane, scuri.
2. Verniciature all'esterno dell'appartamento di finestre e finestroni, di serrande avvolgibili, di persiane e di scuri.
3. Riparazioni delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri e sostituzione di parti accessorie delle stesse (maniglie, serrature, stipiti) per vetustà.

A CARICO DEL CONDUTTORE

4. Riparazione e sostituzione delle cordelle di attacco al rullo, dei ganci, dei perni e delle molle nelle serrande avvolgibili.
5. Manutenzione ordinaria delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri e sostituzione di parti accessorie delle stesse (maniglie, serrature, vetri, stipiti, ecc.) per cattivo uso e/o colpa.
6. Verniciatura all'interno dell'appartamento di finestre finestroni e telai, nonché di porte.
7. Sostituzione di parti accessorie alle serrature.
8. Rifacimento delle chiavi e serrature.

ART. 21 – SPESE VARIE

A CARICO DEL LOCATORE

1. Rifacimento di intonaci con relative tinte, vernici e parati.
2. Rifacimento di pavimenti e di rivestimenti per vetustà od usura.

A CARICO DEL CONDUTTORE

3. Rifacimento di intonaci con relative tinte, vernici e parati, se dovuto a negligenza d'uso.
4. Tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti se pattuite e/o negligenza d'uso.
5. Montaggio di carta da parati o altri materiali se voluto dal conduttore con l'obbligo dei ripristini al termine della locazione se richiesta.
6. Riparazione di pavimenti e di rivestimenti per negligenza d'uso e/o colpa.

ART. 22 – RIFERIMENTI NORMATIVI

Per quanto non previsto nel presente accordo, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, della Legge n. 392/78 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.