

Accordo territoriale

per i contratti di locazione a canone concordato

del Comune di MONTALTO UFFUGO

- Accordo per i contratti per uso transitorio (art. 2);

In attuazione :

- della Legge 9 Dicembre 1998 n. 431;
- del Decreto del 30 dicembre 2002 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero delle Finanze;
- della deliberazione del CIPE del 13 novembre 2003;

TRA

Organizzazioni della proprietà edilizia:

ASPPI – Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari della provincia di Cosenza, in persona del legale rappresentante pro-tempore, Avv. Vincenzo Fuscaldi;

CONFEDILIZIA- Cosenza, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, Avv. Francesco Saverio Sesti;

UPPI- Unione piccoli proprietari immobiliari della provincia di Cosenza, in persona del legale rappresentante pro-tempore, Avv. Ilaria Sapia

E

Organizzazioni degli inquilini:

SUNIA – Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari – Federazione regionale della

Calabria, in persona del legale rappresentante pro-tempore, Antonio Spataro e del responsabile provinciale, Avv. Teresa Aiello

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1

NORME GENERALI

PARTE PRIMA

Le parti riproducono in allegato al presente Accordo Territoriale, tutte le norme contrattuali definite dalla Legge 431/98, dai Contratti Tipo elaborati dalla Convenzione Nazionale del 06-09-2002 e

recepiti dal Decreto Ministeriale del 30-12-2002, dalle norme ancora in vigore della Legge 392/78, dai Regolamenti Edilizi dei Comuni e dalla Normativa per la sicurezza degli impianti degli alloggi, di cui alla Legge 46/90.

PARTE SECONDA

Determinazione delle Fasce del Canone

2

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **MONTALTO UFFUGO**.

I) - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE.

Per il Comune di **MONTALTO UFFUGO**

Ai sensi e con le finalità di cui all'art.2, comma 3 L. 431/98, le parti, come sopra costituite, hanno individuato nel territorio del Comune di **MONTALTO UFFUGO** tre aree aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali, tipologie edilizie, di seguito denominate:

ZONA A: Zona Montana " ed aree limitrofe;

ZONA B : Centro storico Montalto Uffugo

ZONA C: " Zona valliva

ZONA A (Centro Montano ed aree limitrofe) comprende le località di **Vaccarizzo, Caldopiano, Santa Maria la Castagna, Commicelle**, e parte di **Parantoro** fino al **Campo sportivo di Montalto Uffugo**

ZONA B Centro Storico Montalto Uffugo: comprende **Via San Raffaele** in parte (dall'elettrodotto in poi direzione **Montalto Centro**), **Lucchetta, Madonna delle Grazie, Ponte corvo, Vignale, Acqua fredda, San Nicola, Pianette** in parte (dall' elettrodotto direzione **Montalto Centro**), **Montalto centro** tutto fino al **campo sportivo di Montalto Centro**

- **ZONA C: (Zona Valliva):** Fanno parte di quest'area le località di **Settimo, Santa Maria di Settimo, scalo Montalto, via Benedetto Croce, Mesca, Carigialto**, tutto la zona di **Taverna**, e **Pianette** fino (all' elettrodotto) e zone limitrofe, in questa parte della città sono localizzati la gran parte dei servizi e delle strutture commerciali.

II) MODALITA' PER IL CALCOLO DEL CANONE CONCORDATO:

I metri quadrati delle unità immobiliari (c.d. superficie convenzionale) sono dati dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie calpestabile;
- b) il 50% della superficie delle autorimesse singole;

Handwritten signatures and initials on the right margin of the document, including a large signature at the top and several initials below it.

- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.
- g) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto del 5%.

La superficie dei vani con altezza inferiore a m 1,70 è conteggiata al 15 %.

Per gli alloggi con superficie interna compresa tra 46 mq. e 70 mq. la superficie può essere aumentata del 15% e comunque non oltre i 70 mq.

Per gli alloggi con superficie interna pari e/o inferiore a 46 mq., la superficie è aumentata del 20% e comunque fino ad un massimo di 50 mq.

I suddetti limiti tengono conto della Sentenza della Corte Costituzionale n° 236 del 18/6/1987.

III) INCREMENTI O DIMINUZIONI NEL CALCOLO DEL CANONE CONCORDATO:

1. Le parti concordano che, limitatamente ai rinnovi contrattuali, gli incrementi riferiti alle superfici degli alloggi sino a 46 mq. non si applicheranno per i nuclei familiari e/o le coppie anche di fatto (registrate all'anagrafe del Comune o da quello di provenienza come famiglia anagrafica legata da vincoli affettivi debitamente certificata dallo stato di famiglia), il cui reddito familiare non sia superiore ad euro 12.395,00 (limite di decadenza della Regione Calabria per gli alloggi ERP), da calcolarsi in base all'art. 21, 1° comma della legge 457/78.
2. Il valore unitario al mq. delle fasce di oscillazione potrà essere ridotto sino ad un massimo del 15% per gli alloggi la cui superficie sia pari o superiore ai 120 mq.;
3. Per le unità immobiliari completamente arredate con mobilio efficiente e non degradato e con elettrodomestici completamente funzionanti, con una vetustà non superiore ai 7 anni, i valori delle fasce di oscillazione potranno aumentare fino ad un massimo del 20%;
4. Per le unità immobiliari parzialmente arredate e/o con mobilio scadente i valori delle fasce di oscillazione potranno aumentare fino ad un massimo del 10%.

FASCIA DI OSCILLAZIONE PER IL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO espressi in € /mq/mensile

ZONA A : Centro Montano

Fascia oscillazione : fascia minima 0,83-1,66 fascia media 1,83-2,1 Fascia massima 2,1-2,5

Zona B : Centro storico Montalto Uffugo

fascia Oscillazione : fascia minima 1,00-1,8 fascia media 1,8-2,5 fascia Massima 2,5-2,9

ZONA C : Valliva

Fascia Oscillazione : fascia minima 2,00-3,00; fascia media 3,00 - 3,5; fascia massima 3,5-4,3.

Al fine di individuare la specifica fascia di oscillazione di riferimento, per determinare il canone di locazione da applicare nei singoli casi, le parti convengono sulla definizione di alloggio "normale", che come tale si colloca nella fascia di oscillazione "media", per ogni unità abitativa che sia dotata di allacciamento alla rete idrica, di erogazione di gas (anche tramite deposito rispondente alle vigenti normative di sicurezza), di allacciamento alla rete fognante, di idoneo impianto di riscaldamento singolo, di uno stato di manutenzione generale normale e comunque dei requisiti previsti dall'allegata tabella 1.

L'alloggio di tipo "normale", come sopra definito, potrà collocarsi all'interno della fascia massima in presenza di almeno 3 parametri tra quelli di seguito indicati.

L'alloggio di tipo "sufficiente", di cui alla tabella 1, si colloca nella fascia di oscillazione "media" mentre l'alloggio di tipo "economico" si colloca nella fascia di oscillazione "minima".

La definizione del canone effettivamente applicabile, all'interno delle singole fasce (minima, media, massima), sarà determinata tra le parti, con l'assistenza delle organizzazioni sindacali di categoria, se richiesta anche da una sola parte, in riferimento allo stato di manutenzione dell'alloggio e dello stabile, dalla tipologia, dai servizi utilizzabili quali mezzi di trasporto, scuole, etc., da ogni elemento che lo caratterizzi tra quelli comunemente presenti nel mercato immobiliare: esposizione, rifiniture, infissi, etc..

Il canone individuato sarà diminuito di una percentuale pari al 20% per alloggi situati al piano seminterrato abitabile e per quelli posti oltre il terzo piano senza ascensore;

Aggiornamento ISTAT - Il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura non superiore

al 75% della variazione Istat; l'adeguamento decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta.

Per quanto riguarda la contrattazione integrativa con la grande proprietà immobiliare privata, e privatizzata, di cui al decreto Ministeriale citato, questa avverrà all'interno delle fasce di oscillazione, senza tenere conto dei parametri indicati nel presente accordo, essendo gli stessi riferiti esclusivamente alla piccola proprietà.

La contrattazione per la grande proprietà farà riferimento alla fascia media di ogni zona, con variazioni in diminuzione o in aumento della stessa, in presenza di situazioni, accertate tra le parti, di degrado o di maggior pregio.

Parametri di riferimento per il calcolo del canone concordato

All'interno delle fasce di oscillazione per il calcolo del canone agevolato si tiene conto dei seguenti parametri e/o elementi:

- 1. Posto auto;
- 2 Cortile d'uso comune, storico o attrezzato a verde;
- 3 Cantina;
- 4 Terrazza o balcone;
- 5 Area verde di pertinenza;
- 6 Impianto di condizionamento;
- 7 Impianto sportivo di pertinenza;
- 8 Doppi servizi;
- 9 Porta blindata;
- 10 Doppi vetri;
- 11 Giardino ad uso esclusivo con superficie di 80 mq. o oltre;
- 12 Stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni;
- 13 Sistema di sicurezza o sistema di allarme;
- 14 Cucina abitabile con finestra;
- 15 Videocitofono;
- 16 Antenna centralizzata o impianto satellitare;

Handwritten signatures and initials in the right margin, including a large stylized signature at the top, a vertical line with a loop in the middle, and another signature at the bottom.

17 Linea telefonica e ADSL;

18 Riscaldamento autonomo;

19 Palazzina non superiore a quattro piani, con un massimo di tre appartamenti a piano;

20 Strutture di superamento di barriere architettoniche.

ART. 2

CONTRATTI PER USO TRANSITORIO

(Art. 5, comma 1, Legge 431/98)

Questi contratti corrispondenti alle normative dettate dalla Legge 431/98 e dal DM Infrastrutture 30.12.2002, non sono ammessi ai benefici fiscali e sono possibili solo alle condizioni sotto elencate e nei Comuni firmatari del presente Accordo.

- Durata: minima 1 (uno) mese – massima 18 (diciotto) mesi;
- Canoni: come da Accordo Territoriale per i canoni concordati;
- La transitorietà del contratto può essere motivata rispettivamente e separatamente sia da esigenze del locatore che del conduttore individuate all'atto della stipula del contratto come segue:

Particolari esigenze dei locatori

Quando il Proprietario ha necessità di adibire l'immobile, entro 18 mesi, ad uso proprio o di un parente, per motivi di:

- trasferimento temporale della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro dall'estero.

Particolari esigenze dei conduttori

Quando l'inquilino ha necessità transitoria per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
- assegnazione di alloggio di ERP o, acquisto di immobile in Cooperativa o presso privati e che si renderà libero entro 18 mesi, come dimostrato dal Compromesso regolarmente registrato;

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the top, a smaller one below it, and a set of initials at the bottom.

- necessità di vicinanza momentanea a parenti bisognosi di cure;
- frequenza a corsi di studio inferiori ai 6 (sei) mesi, debitamente comprovata.

Si precisa inoltre che per la stipula dei contratti di cui sopra è necessaria e sufficiente la sussistenza in capo ad una sola delle parti contraenti di una delle suindicate esigenze.

Validità contratti

I Contratti sono validi solo se stipulati secondo i Modelli Ministeriali previsti dal DM 30.12.2002 (Allegato C).

ART. 3

DIRITTI SINDACALI

Premessa

L'introduzione del metodo concertato e della contrattazione tra le parti sociali, apre un nuovo capitolo rispetto alle recenti relazioni sindacali. Ferma rimanendo la distinzione tra piccola e grande proprietà, si conviene tuttavia di dotarsi di una disciplina comune e unitaria per l'intero universo dell'inquilinato e di una carta dei diritti sindacali. Resta inteso che la Grande Proprietà si configura in quei Locatori che detengono oltre 15 alloggi, anche se in Comuni diversi.

Riunione

Le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini possono effettuare riunioni in ambienti idonei messi a disposizione della proprietà.

Delega sindacale

Laddove è possibile e comunque nei Grandi Enti, pubblici e privati, la Proprietà provvederà alla trattenuta mensile dei contributi sindacali per i Conduuttori che ne facciano richiesta mediante la delega sottoscritta dal Conduuttore e inoltrata al Proprietario dallo stesso, o per tramite l'Organizzazione Sindacale alla quale l'inquilino aderisce.

Gestione contrattuale

Ferma rimanendo la possibilità di Locatori e Conduuttori, di richiedere l'assistenza delle organizzazioni firmatarie della presente Intesa Contrattuale, queste ultime si impegnano alla reciproca contestuale assistenza delle parti. Per la gestione contrattuale è prevista una quota di servizio del Locatore e del Conduuttore.

ART. 4

COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

Le parti firmatarie del presente Accordo Territoriale si dotano di una "Commissione" per la risoluzione delle controversie sui canoni, sulla classificazione degli immobili, sugli oneri accessori, sulla ripartizione delle spese e sui diritti contrattuali e sindacali. Il ricorso avverrà dopo un primo tentativo esperito in sede sindacale. Tale Commissione terrà conto anche di quanto previsto nel Protocollo d'Intesa tra Confedilizia e Sunia – Sicut – Uniat – siglato in Roma il 20 maggio 1999.

1. Locatori e Conduttori, assistiti dalle rispettive Associazioni firmatarie dell'Intesa Territoriale, potranno attivare una procedura di accertamento contrattuale e di verifica della congruità e conformità del canone alle parti normative degli accordi locali e ai fini della compatibilità con le misure di agevolazioni fiscali previste al comma 4, dell'art. 2 e comma 1 dell'art. 8 della Legge 431/98, e successive modifiche.

2. Tale accertamento potrà essere fatto presso la Commissione di Conciliazione Stragiudiziale, costituita presso il Comune di Montalto Uffugo, che si darà un proprio regolamento di disciplina, entro tre mesi dalla data del presente accordo.

3. Se il tentativo di conciliazione darà esito positivo si procederà alla stipula di un Verbale di intesa conclusiva, il quale costituirà parte integrante del Contratto di Locazione.

4. Il ricorso alla Commissione di Conciliazione Comunale, o il mancato accordo, non annullano il diritto delle parti sociali di promuovere ricorso alla Magistratura Ordinaria.

Art. 5

DISPOSIZIONI FINALI

Il presente Accordo entra in vigore con la firma di tutti i soggetti interessati e ammessi dalla Legge 431/98 e dal momento della sua deposizione presso la Casa del Comune di Montalto Uffugo, nonché dei Comuni che rientrano nelle disposizioni della Legge 431/98.

La sua validità è di 3 (tre) anni, a partire dal deposito presso la Sede del Comune.

Il presente Accordo Territoriale, potrà formare oggetto di revisione anche prima della scadenza, per uno dei seguenti motivi:

1. che il Comune deliberi nuove aliquote IMU per l'affitto contrattato, rispetto al presente contratto;

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the top, a vertical line with a circle at the bottom, and another signature below it.

- 2. che si modifichino le normative fiscali previste all'art. 8 della legge 431/98;
- 3. che siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti;
- 4. qualunque variazione o modifica non potrà comunque avvenire con atto unilaterale di una delle parti contraenti ma, con il metodo della proposta e della concertazione tra tutte le Parti Sociali ed Istituzionali firmatarie del presente Accordo Territoriale;
- 5. ma comunque mantiene la sua validità sino al raggiungimento di un'eventuale nuovo Accordo Territoriale.

TABELLA 1

Alloggio Normale *

- Buona conservazione, intendendo l'alloggio di nuova costruzione o ristrutturazione avvenuta entro 30 anni:
- riscaldamento autonomo ;
- servizi igienici completi (doccia e/o vasca da bagno, bidet ecc..);
- garage o posto auto;
- per gli alloggi con mobilio: mobilio completo in buono stato ed elettrodomestici efficienti.

Alloggio Medio *

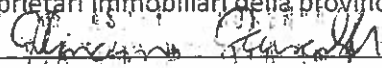
- Conservazione media;
- costruzione o ristrutturazione effettuata oltre il 30° anno;
- riscaldamento centralizzato;
- servizi igienici incompleti;
- mancanza posto auto o garage.

Alloggio Economico *

- conservazione scadente dello stabile e dell'alloggio;
- costruzione o ristrutturazione integrale effettuata oltre il 50° anno;
- riscaldamento centralizzato;
- servizi igienici incompleti, con solo lavabo e WC;
- mobilio insufficiente e vetusto
- mancanza garage o posto auto.

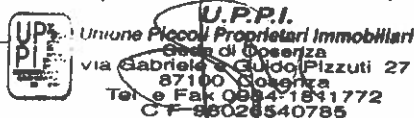
*Il Canone potrà oscillare in rapporto agli elementi richiamati

Letto, approvato e sottoscritto

ASPPI – Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari della provincia di Cosenza, in persona del legale rapp. p.t. Avv. Vincenzo Fuscaldi 

CONFEDILIZIA Cosenza, in persona del legale rappresentante p.t. Avv. Francesco Saverio Sesti _____

UPPI-Unione Piccoli proprietari Immobiliari della provincia di Cosenza, in persona del legale rapp. p.t. Avv. Maria Sapia 



S.U.N.I.A. – Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari, Federazione regionale della

Calabria - in persona del Segretario generale, rappresentante legale p.t. Antonio Spataro 

E del responsabile prov.le Avv. Teresa Aiello 



**FEDERAZIONE REGIONALE
SUNIA CALABRIA**

Via Massara, 22 - 88100 CATANZARO
Tel. e Fax 0961.77841 - 770323
E-mail: suniacalabria@gmail.com

In rappresentanza del Comune di Montalto Uffugo

Il Sindaco

Avv. Pietro Caracciolo 



Ai sensi dell'art. 2, comma 3 e artt. 4 e 4 bis, della Legge 431/98, prendono atto di quanto convenuto e stipulato tra le Parti Sociali, assicurandone la Pubblicazione all'Albo Pretorio di ogni singolo e rispettivo Comune sopra richiamato.

Montalto Uffugo, lì 01 Febbraio 2016.

Contratto di Locazione Abitativa Concordata

(Stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. 431/98)

Il signor _____, di seguito denominato **Locatore**

Concede in locazione

alla signora _____, di seguito denominata **Conduttore**

CHE ACCETTA

per sé e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in _____ in
Via _____, _____, e più precisamente, appartamento posto al Piano _____
, censito al N.C.E.U. di _____ al foglio _____, particella _____, sub _____, composta
da _____ camere da letto, cucina, n _____ bagno, di _____ mq, .

Viene mostrato alla sottoscrizione del presente contratto l'Attestato di Prestazione Energetica:
edificio di classe _____, come da certificato del ____/____/____, redatto dall' _____
e messo a disposizione del Signor _____

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni tre, con decorrenza dal _____ e scadenza il _____; a tale scadenza, ove il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1 della L. 431/98, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata – contenente la specificazione del motivo invocato – almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza, il medesimo contratto si rinnova per ulteriori due anni.
2. Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi e giustificati motivi dal contratto in questione in qualsiasi momento, previo avviso da recapitarsi al locatore, a mezzo di lettera raccomandata, almeno 1 (uno) mese prima della data del rilascio dell'immobile. Ricorrendo siffatta ipotesi, resta a carico del conduttore, il pagamento della tassa dovuta per l'anticipata risoluzione del contratto da versare all'Ufficio del Registro.
3. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone abitualmente con lui conviventi.
4. Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 392/78, nel testo ancora vigente.
5. Il canone annuo di locazione viene determinato ai sensi e per gli effetti del richiamato art. 2, comma 3 della L. 431/98 (canone concordato), del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero delle Finanze del 30/12/2002, della Deliberazione del CIPE del 13/11/2003 e dell'Accordo Territoriale di Montalto Uffugo, sottoscritto il 01/02/2016 da ASPPI, Confedilizia, UPPI e Sunia, protocollo

n° _____. Per tale motivo, tenuto conto del fatto che l'immobile possiede ____ dei 20 parametri caratterizzanti le abitazioni definiti in sede di accordo nazionale tra le OO.SS. degli inquilini e dei proprietari, la locazione a mq/mensile risulta essere pari ad € _____, poiché il suddetto alloggio, ricade nella _____ e dunque può essere calcolato come alloggio _____ di fascia _____, e, tenuto conto che la superficie dell'appartamento oggetto della presente transazione è pari a mq _____, il canone annuo risulterà essere pari ad € _____ (euro _____/00). Il canone dovrà essere corrisposto in 12 (dodici) rate mensili anticipate di € _____ entro il 05 del primo mese del trimestre di riferimento del canone di locazione, per mezzo di bonifico su c/c del locatore.

6. Avendo deciso il locatore di avvalersi del pagamento delle imposte per mezzo dell'imposta sostitutiva, definita cedolare secca, come da art 3 del D. lgs. 23 del 14 marzo 2011 e successive modificazioni, non vi saranno imputati oneri di registrazione e aggiornamenti di canone.

Qualora il locatore volesse revocare la scelta di avvalersi dell'imposta sostitutiva cedolare secca, come al c. 11 dell'art. 3 del D. lgs. 23 del 2011, farà comunicazione al conduttore tramite raccomandata A/R entro il termine di registrazione annuale del contratto di locazione, al fine di procedere al pagamento, ognuno in parti uguali, dell'imposta di registro dovuta. In tal caso il canone sarà conseguentemente aggiornato con un incremento del 75% della variazione dell'indice ISTAT.

- 7. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo: il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli art. 5 e 55 della L.392/78.
- 8. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore o al suo amministratore, nonché ai loro incaricati, ove gli stessi ne dimostrino le ragioni.
- 9. A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, i conduttori versano al locatore € _____ (_____/00) della quale si rilascia regolare quietanza. Il deposito cauzionale, non imputabile in conto pigione, è improduttivo di interessi legali e sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'ammontare delle spese a carico dei conduttori
- 10. Il conduttore prende in consegna l'immobile nello stato descritto dalle parti e ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi si costituisce custode del medesimo, il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.
- 11. E' vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano essere di molestia agli altri inquilini dello stabile; il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, miglioria, innovazione, addizione ai locali avuti in locazione alla loro destinazione o agli impianti esistenti senza il preventivo consenso scritto del locatore.
- 12. Per gli oneri accessori le parti fanno riferimento Tabella oneri accessori, concordata tra Confedilizia e SUNIA-SICET-UNIAT registrata il 30 aprile 2014 presso Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale Roma 2, n°8455/3. Il pagamento degli oneri anzidetti deve

avvenire -in sede di consuntivo- entro sessanta (60) 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 il diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale) dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

13. Il conduttore si impegna a volturare tutte le utenze di sua pertinenza, quali: energia elettrica, fornitura gas, RSU, servizio idrico. E' a carico del conduttore la quota parte della TASI. La percentuale di quota di TASI spettante al conduttore verrà determinata con Delibera del Comune di Montalto Uffugo.

14. Le spese condominiali sono a carico del conduttore.

15. Nel caso il locatore intendesse vendere la cosa locata, il conduttore dovrà consentire la visita dell'unità immobiliare una volta alla settimana per non più di due ore, con esclusione dei giorni festivi, oppure con modalità che dovranno essere concordate.

16. Le spese di bollo per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore.

17. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali e ove egli non li occupi più, presso l'ufficio di segreteria del comune ove è situato il medesimo immobile

18. Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e non può essere provata se non mediante atto scritto.

19. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione (L.675/96)

20. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso riferimento alle disposizioni del C.C., alla L.392/78 per quanto non abrogato, alla L.431/98 e comunque alle vigenti norme e agli usi locali.

22. Per tutte le controversie nascenti dal presente contratto sarà esperito preliminarmente un tentativo di mediazione secondo il regolamento di conciliazione adottato dalla Camera di Commercio di Cosenza. Nell'ipotesi di mancato accordo, ovvero di rifiuto espresso del suddetto tentativo di conciliazione si conviene la competenza del Foro di Cosenza.

Letto, approvato e sottoscritto

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'art. 1342 secondo comma C.C., le parti approvano tutti gli articoli del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]