



# COMUNE DI CASSANO DELLE MURGE

70020 - PROVINCIA DI BARI - P.I. 00878940725

UFFICIO SEGRETERIA - Piazza A. Moro n.10 - Tel. 080/764333 - Fax 080/775600 -

E-mail [info@comune.cassano.bari.it](mailto:info@comune.cassano.bari.it) [http: www.comune.cassano.bari.it](http://www.comune.cassano.bari.it)

Prot. Nr. 16503

Cassano delle Murge, 9 Ottobre 2001

 Spett.le SUNIA  
Via F. Crispi n.14  
B A R I

Spett.le UNIAT  
Via Eritrea,31  
B A R I

Spett.le SICET  
Via Carulli,62  
B A R I

Spett.le U. G. L.  
Via Vaccaro, 45  
B A R I

Spett.le Confedilizia-Assedil  
Via De Nicolò, 37  
B A R I

Spett.le A.P.P.C. Piccoli Proprietari Case  
Via Bonazzi,18  
B A R I

**Oggetto:** invio copia di accordo territoriale ai sensi dell'art.12 – comma 3 – L.431/98,  
per il Comune di Cassano delle Murge

Per gli opportuni adempimenti consequenziali si trasmette copia dell'accordo in oggetto indicato.  
Distinti saluti.



IL SINDACO  
Avv. Giuseppe GENTILE



**ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI  
CASSANO DELLE MURGE  
AI SENSI DELL'ART. 2 - COMMA 3° - LEGGE N. 431/98**

Ai sensi di quanto disposto dall'art.2, comma 3 della legge 431/98 ed in attuazione Dell'Accordo Nazionale sottoscritto l'8 febbraio 1999 e recepito nel Decreto Ministeriale n.67 del 22/03/1999 del Ministero dei LL.PP. di concerto con il Ministero delle Finanze, L'anno 2001 il giorno diciannove luglio, in Cassano delle Murge, nella sede comunale

**TRA**

Le associazioni degli inquilini:

SUNIA, SICET, UNIAT, e ASSOCASA della Provincia di Bari

**E**

L'associazione della proprietà edilizia:

ASSEDIL CONFEDILIZIA, della provincia di Bari;

COMUNE DI CASSANO DELLE MURGE	
016129	-3 OTT. 01

**ALLA PRESENZA**

Del Sindaco Avv. Giuseppe Gentile e L'Assessore ai Servizi Sociali Sig. Vito Lionetti

**CONVENGONO E STIPULANO IL SEGUENTE ACCORDO:**

- 1) il presente accordo ha valore nelle micro- zone, uno, e due, del Comune di Cassano di cui alla nota del Dipartimento del Territorio di Bari n. 14950 del 22/6/1999 in fase di presa d'atto da parte del Consiglio Comunale così come previsto dall'art.3 comma 154 e 155 della legge 23/12/96 n.662 (**Allegato 1**). Resta inteso che, ove singoli edifici vengano attraversati dalla linea di confine delle zone, si considererà l'intero edificio incluso nella zona di maggior valore. Nelle microzone 3 e 4 il presente accordo non si applica in quanto le microzone 3 e 4 è zona agricola. In deroga a quanto sopra, le parti possono richiedere alla commissione paritetica di conciliazione di cui al presente accordo la determinazione del canone per gli immobili da locare in dette zone.
- 2) il canone di locazione viene stabilito all'interno di una sub fascia di oscillazione (min.e max) e quantificato in lire a metro quadro mensile per ogni sub fascia. **L'allegato n.2** definisce, inoltre, l'alloggio ammobiliato, mentre **L'allegato 2.1.** le condizioni generali dello stabile e dell'alloggio.
- 3) per ogni sub zona, il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato secondo **L'allegato n.3.**
- 4) I contratti di locazione avranno la durata minima di anni 3 (tre) e si rinnoveranno automaticamente in assenza di disdetta.
- 5) I canoni di locazione di cui all'**allegato n.3** saranno incrementati se di durata superiore ai tre anni:
  - del 3% per i contratti con durata di anni 4;
  - del 6% per i contratti con durata di anni 5;
  - del 10% per i contratti con durata di 6 e più anni
 6) Per la stipula dei contratti dovrà essere utilizzato il contratto tipo di cui all'**allegato n. 4.** Per i contratti di locazione di natura transitoria dovrà essere utilizzato l'**allegato n.4.1**

L'esigenza transitoria del locatore e/o del conduttore per giustificare la natura del contratto Viene 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:

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- Matrimonio;
- Matrimonio dei figli;
- Rientro da altro comune;
- Attesa di autorizzazioni per la ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo;
- Altra eventuale esigenza, specifica del locatore collegata ad evento certo, potrà essere prevista, previa richiesta alla Commissione di Conciliazione di cui all'allegato n.6.

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

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- contratto di locazione a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
- assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o da privati di un alloggio che si rende disponibile entro 18 mesi dimostrato con compromesso regolarmente registrato;
- vicinanza a parenti bisognosi;
- uso seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa nello stesso comune

8) Le parti in materia di oneri accessori, faranno riferimento all'accordo di cui all'allegato n.5. Resta comunque inteso che quanto non espressamente previsto si farà riferimento agli artt. 9 e 10 della legge 392/78.

Con il presente accordo, sottoscritto dal Comune di Cassano Murge, per quanto di competenza, e dalle Organizzazioni di cui sopra, sono fissati i criteri per il funzionamento ed il regolamento della Commissione Paritetica di Conciliazione prevista dal D.M. n.67 del 22/03/1999 ( **allegato 6** ). La Commissione fornirà ai locatori e conduttori un servizio di conciliazione stragiudiziale in materia di interpretazione ed esecuzione del contratto ed esatta applicazione del canone e dell'accordo comunale, La Commissione dovrà rispondere entro 30 giorni dal ricevimento del quesito.

Il verbale di conciliazione conclusivo costituisce parte integrante del contratto di locazione. Il Comune di Cassano Murge, metterà a disposizione gli strumenti logistici, e le risorse umane per il funzionamento della Commissione e la sede della sua segreteria.

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 alla Commissione di Conciliazione, la quale determinerà, nel termine perentorio di 90 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.

Detta Commissione sarà composta da 3 componenti, due indicati dalle Associazioni Sindacali del proprietario e del conduttore e designati dalle parti, il terzo componente/Presidente sarà il Sindaco di Cassano Murge o un suo delegato.

**L'amministrazione Comunale è impegnata a ridurre l'imposizione ICI ai proprietari che aderiranno al presente accordo.**

I firmatari del presente accordo si riservano di individuare ed integrare altre sub zone di pregio o di degrado all'interno delle sub zone previste.

**Al fine di integrare la capacità contrattuale dei soggetti stipulanti in riferimento alla determinazione dei contenuti, si rileva l'opportunità di un'assistenza sindacale nel senso che i contratti di locazione vengano stipulati con l'assistenza dei Sindacati.**

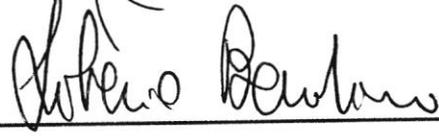
Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro anche a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di convenzione nazionale sostitutiva di quella sottoscritta l'otto febbraio 1999 e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorchè il Comune deliberi aliquote ICI specifiche per i locatori che affittano 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.

Le parti firmatarie del presente accordo si riuniranno entro dodici mesi per verificare congiuntamente l'applicazione e l'impatto dell'accordo.

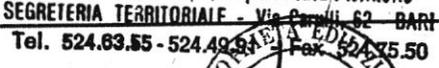
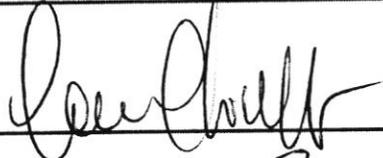
Il comune di Cassano delle Murge è impegnata a diffondere il presente accordo.

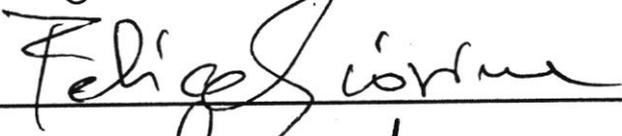
**IL PRESENTE ACCORDO E' SOTTOSCRITTO DA:**

U.N.I.A.T. \_\_\_\_\_ 

ASSOCASA UGL \_\_\_\_\_  

S.U.N.I.A. \_\_\_\_\_  

S.I.C.E.T. \_\_\_\_\_   

ASSEDIL CONFEDILIZIA \_\_\_\_\_  

IL SINDACO DI CASSANO DELLE MURGE \_\_\_\_\_ 

**ALLEGATO N. 1:**  
**DELIBERA MICROZONE**  
**INSERIMENTO A CURA DEL COMUNE**



## MICROZONA 1:

La microzona 1 (uno) comprende il territorio comunale identificato con le zone omogenee centro storico, centrale o corona urbana e periferica, catastalmente è rappresentata dai seguenti fogli catastali:

21 - 22 - 27 - 28 - 29 - 38 - 40 - 41.

### Valori immobiliari rilevati a metroquadrato:

valore minimo: lire 500.000.=  
valore massimo: lire 1.400.000.=  
valore medio: lire 950.000.=

### Valori immobiliari di locazione (lire al metroquadrato per anno):

valore minimo: lire 20.000.=  
valore massimo: lire 56.000.=  
valore medio: lire 38.000.=

### Verifica interna:

V.max/V.min <= 2 (oppure 3)       $1.400.000 / 500.000 = 2,8$

Destinazione prevalente: residenziale.

Zone omogenee: "A" - "B" - "C".

### Statistiche catastali:

Foglio catastale	Categoria	Num_Uiu censite	Num_uiu non censite	percentuale sul totale
0021	A 1	1	0	0,007%
0021	A 2	21	0	0,156%
0021	A 3	6	0	0,044%
0021	A 4	3	0	0,022%
0021	A 6	1	0	0,007%
0021	A 7	3	0	0,022%
0021	C 1	2	0	0,015%
0021	C 2	4	0	0,030%
0021	C 3	1	0	0,007%
0021	C 6	27	0	0,200%
0021	E 3	1	0	0,007%
0021	0	0	53	0,393%
0022	A 2	98	0	0,727%
0022	A 3	137	0	1,016%

# CAR - TECH

Cartografia e Teonologia per il territorio

47832 - Cerasolo Ausa (RN)  
Via Ausa n.83

Tel.0541-759852 fax 0541-759858  
e-mail: info@car-tech.com

0022	A 4	54	0	0,400%
0022	A 6	22	0	0,163%
0022	A 7	3	0	0,022%
0022	A 8	1	0	0,007%
0022	A 10	2	0	0,015%
0022	C 1	7	0	0,052%
0022	C 2	49	0	0,363%
0022	C 3	7	0	0,052%
0022	C 6	164	0	1,216%
0022	D 7	1	0	0,007%
0022	D 8	1	0	0,007%
0022	0	0	287	2,128%
0027	A 2	151	0	1,120%
0027	A 3	158	0	1,172%
0027	A 4	39	0	0,289%
0027	A 5	1	0	0,007%
0027	A 6	11	0	0,082%
0027	A 7	24	0	0,178%
0027	B 5	1	0	0,007%
0027	C 1	17	0	0,126%
0027	C 2	88	0	0,653%
0027	C 3	16	0	0,119%
0027	C 6	209	0	1,550%
0027	D 2	1	0	0,007%
0027	D 3	1	0	0,007%
0027	D 7	2	0	0,015%
0027	0	0	360	2,669%
0028	A 2	239	0	1,772%
0028	A 3	103	0	0,764%
0028	A 4	33	0	0,245%
0028	A 5	5	0	0,037%
0028	A 6	8	0	0,059%
0028	A 7	20	0	0,148%
0028	A 8	1	0	0,007%
0028	A 10	2	0	0,015%
0028	C 1	28	0	0,208%
0028	C 2	94	0	0,697%
0028	C 3	13	0	0,096%
0028	C 6	233	0	1,728%
0028	D 1	4	0	0,030%
0028	D 7	1	0	0,007%
0028	D 8	5	0	0,037%
0028	E 3	1	0	0,007%
0028	0	0	492	3,648%
0029	A 2	75	0	0,556%
0029	A 3	256	0	1,898%
0029	A 4	860	0	6,377%
0029	A 5	168	0	1,246%

0029	A 6	11	0	0,082%
0029	A 10	2	0	0,015%
0029	B 4	2	0	0,015%
0029	B 5	2	0	0,015%
0029	B 7	2	0	0,015%
0029	C 1	98	0	0,727%
0029	C 2	151	0	1,120%
0029	C 3	8	0	0,059%
0029	C 6	419	0	3,107%
0029	D 1	5	0	0,037%
0029	D 3	1	0	0,007%
0029	D 5	1	0	0,007%
0029	D 8	1	0	0,007%
0029	E 3	2	0	0,015%
0029	E 6	1	0	0,007%
0029	E 7	6	0	0,044%
0029	0	0	177	1,312%
0038	A 2	334	0	2,477%
0038	A 3	421	0	3,122%
0038	A 4	140	0	1,038%
0038	A 5	4	0	0,030%
0038	A 6	35	0	0,260%
0038	A 7	116	0	0,860%
0038	A 8	1	0	0,007%
0038	A 10	3	0	0,022%
0038	B 1	3	0	0,022%
0038	B 7	1	0	0,007%
0038	C 1	38	0	0,282%
0038	C 2	187	0	1,387%
0038	C 3	14	0	0,104%
0038	C 6	449	0	3,329%
0038	D 1	1	0	0,007%
0038	D 7	1	0	0,007%
0038	0	0	1121	8,312%
0040	A 2	58	0	0,430%
0040	A 3	117	0	0,868%
0040	A 4	81	0	0,601%
0040	A 6	27	0	0,200%
0040	A 7	22	0	0,163%
0040	A 10	1	0	0,007%
0040	C 1	9	0	0,067%
0040	C 2	67	0	0,497%
0040	C 3	8	0	0,059%
0040	C 6	118	0	0,875%
0040	D 1	1	0	0,007%
0040	0	0	275	2,039%
0041	A 2	82	0	0,608%
0041	A 3	173	0	1,283%

0041	A 4	143	0	1,060%
0041	A 5	7	0	0,052%
0041	A 6	33	0	0,282%
0041	A 7	4	0	0,030%
0041	A 8	1	0	0,007%
0041	C 1	10	0	0,074%
0041	C 2	67	0	0,497%
0041	C 3	9	0	0,067%
0041	C 6	122	0	0,906%
0041	D 7	3	0	0,022%
0041	0	0	462	3,426%
<b>TOTALE</b>		<b>7112</b>	<b>3227</b>	<b>76,665%</b>



Cartografie e Tecnologia per il territorio

47082 - Cassano d'Adda (CR)

Via Assisi n.25

Tel.0544-750082 fax:0544-750083

e-mail: info@car-tech.com

## MICROZONA

La microzona 2 (due) comprende il territorio comunale identificato con la zona omogenea suburbana-zona turistica, catastalmente è rappresentata dai seguenti fogli catastali

32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 39 - 44 - 45 - 47 - 48 - 56.

**Valori immobiliari rilevati a metroquadrato:**

valore minimo: lire 900.000.=  
 valore massimo: lire 1.800.000.=  
 valore medio: lire 1.350.000.=

**Valori immobiliari di locazione (lire al metroquadrato per anno):**

valore minimo: lire 36.000.=  
 valore massimo: lire 72.000.=  
 valore medio: lire 54.000.=

**Verifica interna:**

$V_{max}/V_{min} \leftarrow 2$   $1.600.000 / 800.000 = 2$

**Destinazione prevalente:** residenziale.

**Zone omogenee:** "E".

**Statistiche catastali:**

Foglio catastale	Categoria	Num. Ulu con site	Num. ulu non con site	percentuale sul totale
0032	A 2	7	0	0,052%
0032	A 3	143	0	1,060%
0032	A 7	254	0	1,863%
0032	C 1	2	0	0,015%
0032	C 2	7	0	0,052%
0032	C 6	10	0	0,074%
0032	D 3	1	0	0,007%
0032	0	0	184	1,364%
0033	A 2	10	0	0,074%
0033	A 3	6	0	0,044%
0033	A 4	1	0	0,007%
0033	A 7	67	0	0,497%
0033	C 2	5	0	0,037%
0033	C 6	6	0	0,044%
0033	0	0	37	0,274%

# CAR - TECH

Cartografie e Topologia per il territorio

47082 - Corsico Ausa (RN)

Via Anso n.53

Tel.0541-780082 fax 0541-780083

e-mail: info@car-tech.com

0034	A2	3	0	0,022%
0034	A3	116	0	0,860%
0034	A4	5	0	0,037%
0034	A7	505	0	3,745%
0034	A8	1	0	0,007%
0034	C1	1	0	0,007%
0034	C2	17	0	0,126%
0034	C6	13	0	0,098%
0034	D7	2	0	0,015%
0034	0	0	144	1,068%
0035	A3	15	0	0,111%
0035	A7	255	0	1,891%
0035	A8	1	0	0,007%
0035	C2	6	0	0,044%
0035	C6	13	0	0,098%
0035	D2	1	0	0,007%
0035	D7	2	0	0,015%
0036	0	0	125	0,927%
0036	A3	110	0	0,816%
0036	A7	59	0	0,437%
0036	D8	1	0	0,007%
0036	0	0	76	0,564%
0037	A3	3	0	0,022%
0037	A7	60	0	0,445%
0037	A8	1	0	0,007%
0037	C2	2	0	0,015%
0037	C6	3	0	0,022%
0037	0	0	18	0,133%
0039	A3	6	0	0,044%
0039	A4	2	0	0,015%
0039	A6	1	0	0,007%
0039	A7	31	0	0,230%
0039	A8	1	0	0,007%
0039	C2	7	0	0,052%
0039	C6	5	0	0,037%
0039	0	0	20	0,149%
0044	A7	78	0	0,578%
0044	0	0	140	1,038%
0045	A4	2	0	0,015%
0045	A7	111	0	0,823%
0045	C1	24	0	0,178%
0045	C2	2	0	0,015%
0045	D7	1	0	0,007%
0045	0	0	47	0,349%
0047	A7	2	0	0,015%
0047	C2	1	0	0,007%
0047	0	0	4	0,030%
0048	A2	1	0	0,007%

# CAR - TEC

Cartografie e Tecnologie per il terr

47082 - Casaleo Auno (RN)

Via Auno s.03

Tel.0541-780082 Fax 0541-78009

e-mail: info@carttech.com

0048	A 3	2	0	0,015%
0048	A 4	1	0	0,007%
0048	A 6	1	0	0,007%
0048	A 7	10	0	0,074%
0048	C 2	1	0	0,007%
0048	C 6	4	0	0,030%
0048	0	0	8	0,059%
0055	A 7	63	0	0,467%
0055	C 1	1	0	0,007%
0055	C 8	5	0	0,037%
0055	0	0	8	0,059%
<b>TOTALI</b>		<b>2077</b>	<b>817</b>	<b>21,459%</b>

## ALLEGATO N 2. CALCOLO DEL METRO QUADRO DEFINIZIONE DELL'ALLOGGIO AMMOBILIATO

Con riferimento alla suddivisione del Comune di Cassano delle Murge i canoni di locazione sono determinati in lire metro quadro convenzionale mensile.

La superficie convenzionale dell'immobile è data dalla somma dei seguenti elementi:

1) Superficie netta misurata a metro quadro a netto dei muri perimetrali e di quelli interni (così detta superficie calpestabile).

Per la superficie netta inferiore ai 60 metri va applicata una maggiorazione del 15%. Per gli appartamenti con superficie convenzionale superiore ai 115 metri quadri, si applica una riduzione del 10% sul valore della fascia da applicare.

2) Accessori e pertinenze misurate al netto dei muri perimetrali ed interni secondo le seguenti percentuali:

a) balconi, terrazze ad uso esclusivo, cantine al 25%;

b) autorimesse singole al 50%;

c) posto macchina in autorimesse di uso comune al 20%;

d) posto macchina in spazi comuni e spazi di pertinenza ad uso esclusivo al 15%.

La superficie dei vani con altezza utile compresa fra 1 metro e 1,70 con partenza dal piano di calpestio va calcolata al 70%.

La superficie dei sopralchi ed ammezzati con altezza utile superiore al metro e 70 con accesso da scala fissa va calcolata al 100%.

Vanno esclusi dal computo della superficie utile convenzionale:

- I così detti ripostigli "aerei" intendendo come tali quelli ricavati generalmente al di sopra del vano bagno e vano cucina, non raggiungibili con scala fissa;
- Tutti gli spazi comuni condominiali, quali il locale caldaia e autoclave, l'androne scala, il lastrico solare, e tutte quelle superfici che consentono l'accesso all'unità immobiliare locata.

**Per immobile totalmente ammobiliato si intende quello dotato dei seguenti arredi:**

**a) Cucina:**

- 1) pensili a muro oppure credenza;
- 2) frigorifero;
- 3) fornello;
- 4) tavolo con sedie;
- 5) scola piatti e stoviglie.

**b) Camera da letto:**

- 1) letto con materasso;
- 2) comodino;
- 3) armadio- guardaroba;
- 4) sedia.

**c) Camera studio**

- 1) scrivania con sedia
- 2) libreria

**d) Soggiorno Tinello**

- 1) tavolo con sedie
- 2) vetrinetta

**e) Bagno arredato ( mensole, specchio e sedia**

Tutte le camere devono essere provviste di idonea illuminazione elettrica.

Per l'immobile parzialmente arredato si intende quello dotato di parte degli arredi innanzi indicati tranne quelli al vano cucina, alla camera da letto ed al bagno che devono essere sempre presenti.

## ALLEGATO 2.1

### CONDIZIONI GENERALI DELLO STABILE "BUONE"

Per buone condizioni dello stabile deve intendersi:

- portone di accesso funzionante con adeguato dispositivo di chiusura/ apertura;
- impianto citofonico funzionante;
- pavimentazione androne senza sconnessioni;
- rivestimento pareti androne e vano scale senza distacchi o presenza di umidità di risalita;
- rivestimento gradini con alzate e pedate senza marmi lesionati o sconnessi;
- presenza di ringhiere ancorate alla struttura;
- finestroni vano scale funzionanti senza problemi di chiusura o di infiltrazione d'acqua;
- assenza di umidità all'intradosso del solaio dell'ultimo piano;
- funzionalità delle porte di accesso ai locali condominiali (vano ascensore, autoclave, ecc.);
- facciate sia interne che esterne senza distacchi o rigonfiamenti di intonaco o mancanza e/o distacco di altro materiale presente;

### PER BUONE CONDIZIONI DELL'APPARTAMENTO DEVE INTENDERSI:

- pavimentazione in piano ovvero senza dislivelli e/o sconnessioni;
- rivestimenti vano cucina e bagno in stato ovvero senza distacchi e/o mancanza;
- infissi interni ed esterni muniti di dispositivi di chiusura ed apertura funzionanti;
- infissi esterni corredati da avvolgibili o altri dispositivi di oscuramento;
- impianto di adduzione e di scarico acqua funzionanti.

**ALLEGATO N. 3 SUB FASCE DEL CANONE DI LOCAZIONE**

**SUB ZONA 1:** comprende il territorio comunale identificato con le zone omogenee Centro storico, centrale o corona urbana.

**ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE**

- affaccio interno ed esterno
- allacciamento al gas metano
- autoclave
- verde condominiale e/o attrezzato
- cortile in comune
- ingresso e/o balcone su piazza
- impianto di ricezione satellitare
- riscaldamento centralizzato oppure autonomo
- ripostiglio
- ascensore
- impianto di condizionamento
- doppi servizi
- infissi interni ed esterni in buono stato
- porta blindata o corazzata
- box auto
- parquet
- 1° posto auto
- 2° posto auto
- attico
- impianti sportivi
- adeguamento impianto elettrico alla legge 46/90
- cassaforte
- cantina

**SUB FASCIA A - ALMENO DIECI ELEMENTI**

MINIMO: £ 4600 mq mensile

MASSIMO: £ 5500 mq mensile

**SUB FASCIA B - ALMENO SETTE ELEMENTI**

MINIMO: £ 3600 mq mensile

MASSIMO: £ 4500 mq mensile

**SUB FASCIA C - FINO A CINQUE ELEMENTI**

MINIMO: £ 2500 mq mensile

MASSIMO: £ 3500 mq mensile

**N.B. per rientrare nelle fasce "A" "B" "C" i servizi igienici (tazza, lavabo, doccia ovvero vasca) devono essere presenti all'interno dell'immobile, nonché la dotazione di impianto di riscaldamento e impianto elettrico a norma. Si precisa che il posto auto ovvero box auto di pertinenza dell'alloggio dopo il 1973 non può essere affittato separatamente dall'appartamento.**

**N.B. Rientrano nella fascia A gli immobili che presentano particolari rifiniture all'interno dell'appartamento quali piastrellatura di almeno due metri in entrambi i servizi e nella cucina, pavimentazione in marmo od altro di particolare pregio. Costituisce elemento indispensabile l'adeguamento impianto elettrico.**

**N.B. Balcone/ingresso su piazza: deve intendersi ingresso/affaccio diretto su piazza, toponomasticamente previsto dal Comune.**

**N.B. cortile in comune deve intendersi spazio recintato di esclusivo godimento degli occupanti gli alloggi ove è possibile socializzare.**

**I' immobile con l'ingresso dello stabile posto su Piazza Garibaldi, Via Convento, Che hanno almeno il riscaldamento e l'impianto elettrico adeguato e le condizioni generali dell'immobile in buono stato. (allegato 2.1) rientrano nella sub fascia A.**

**Ammobiliato:**

- **l'immobile totalmente ammobiliato va inserito nella fascia A se ha almeno l'autoclave, il riscaldamento, l'ascensore a partire dal terzo piano.**
  - **l'immobile totalmente ammobiliato rientra nella fascia B se ha almeno uno dei tre elementi innanzi indicati.**
  - **L'immobile parzialmente ammobiliato rientra nella fascia B se ha l'autoclave, l'ascensore a partire dal terzo piano e il riscaldamento.**
- È escluso l'ammobiliato per gli immobili, situati al piano terra e piani interrati.**

-----

**SUB ZONA 2** fogli di Mappa n° 32,33,34,35,36,37,39,44,45,47,48,56. Come da cartina in allegato.

**ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI LOCAZIONE**

- **allacciamento al gas metano**
- **ascensore**
- **affaccio interno ed esterno**
- **autoclave**
- **verde condominiale e/o verde attrezzato**
- **impianti sportivi**
- **ingresso/balcone su piazza**
- **cortile in comune**
- **impianto di ricezione satellitare**
- **riscaldamento centralizzato oppure autonomo**
- **porta blindata o corazzata**
- **ripostiglio**
- **doppi servizi**
- **impianto di condizionamento**
- **infissi interni ed esterni in buono stato**
- **1° posto auto**
- **2° posto auto**
- **box auto**
- **cassaforte**
- **parquet**
- **attico**
- **adeguamento impianto elettrico alla Legge 46/90**
- **cantina**

**SUB FASCIA A- ALMENO DIECI ELEMENTI**

MINIMO £ 6100 mq mensile

MASSIMO £ 7000 mq mensile

**SUB FASCIA B- ALMENO OTTO ELEMENTI**

MINIMO £ 5100 mq mensile

MASSIMO £ 6000 mq mensile

**SUB FASCIA C- FINO A SEI ELEMENTI**

MINIMO £ 4100 mq mensile

MASSIMO £ 5000 mq mensile

**L'immobile con servizi igienici all'esterno dell'alloggio o privo di impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico non a norma e di autoclave rientra nell'ultima fascia. Si precisa che il posto auto ovvero box auto di pertinenza dell'alloggio dopo il 1973 non può essere affittato separatamente dall'appartamento.**

**N.B. Rientrano nella sub fascia A gli immobili che presentano particolari rifiniture all'interno dell'appartamento quali piastrellatura di almeno due metri in entrambi i servizi e nella cucina, pavimentazione in marmo, od altro di particolare pregio. Costituisce elemento indispensabile l'adeguamento impianto elettrico.**

**Cortile in comune deve intendersi come spazio recintato di esclusivo godimento degli occupanti gli alloggi ove è possibile socializzare.**

**Ammobiliato:**

- **l'immobile totalmente ammobiliato va inserito nelle sub fascia A se ha almeno il riscaldamento, l'ascensore oltre il terzo piano.**
  - **L'immobile totalmente ammobiliato rientra nella sub fascia B se ha almeno uno dei due elementi innanzi indicati.**
  - **L'immobile parzialmente ammobiliato rientra nella sub fascia c se ha l'autoclave, l'ascensore a partire dal 3 piano e il riscaldamento.**
- E' escluso l'ammobiliato per gli immobili, situati al piano terra e piani interrati.**
-

**ALLEGATO N. 4**  
**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**  
 Ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431  
 e come da accordo territoriale di Cassano delle Murge

Il/La Sig.ra/Soc. (1) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ seguito  
 denominato/a locatore (assistito/a da (3) \_\_\_\_\_ in persona di  
 \_\_\_\_\_)

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al/alla

Sig.

(1)

\_\_\_\_\_ di seguito denominato/a conduttore identificato/a mediante (2)  
 \_\_\_\_\_ (assistito/a da (3) \_\_\_\_\_ in persona di  
 \_\_\_\_\_)

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Cassano Murge alla via  
 \_\_\_\_\_ n. civico \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_ scala \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_  
 composta di vani \_\_\_\_\_, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti accessori (cantina,  
 autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.: indicare quali) \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ per un totale di elementi \_\_\_\_\_ e di metri quadri convenzionali  
 \_\_\_\_\_. L'immobile è ubicato nella sub zona \_\_\_\_\_, sub fascia  
 \_\_\_\_\_.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni

1) il contratto è stipulato per la durata di anni \_\_\_\_\_ (4) dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto per 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'art. 3 della legge 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'art.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 la 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 riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito 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 disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

- 2) Il conduttore, ove ricorrano gravi motivi, potrà in qualsiasi momento recedere anticipatamente dal contratto, dando un preavviso di tre mesi, mentre in ogni altro caso con preavviso di sei mesi. In relazione all'anticipato recesso la spesa per la comunicazione fiscale della risoluzione del contratto sarà ad esclusivo carico del conduttore.
- 3) La destinazione dell'unità immobiliare sarà per esclusivo uso di ABITAZIONE del conduttore e delle persone con lui conviventi e costituenti il suo nucleo familiare. Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.
- 4) Il canone mensile di locazione secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale depositato in data \_\_\_\_\_ presso il Comune di Cassano Murge è convenuto in lire \_\_\_\_\_/e Euro \_\_\_\_\_ che il conduttore si obbliga a corrispondere, anticipatamente all'inizio di ciascuna mensilità, nel domicilio, ovvero secondo le modalità che il locatore andrà a comunicare. Il canone mensile sarà/ non sarà aggiornato a richiesta del locatore, ed a decorrere dall'inizio del \_\_\_\_\_ anno locativo in misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT verificatosi nell'anno precedente.
- 5) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978 n. 392.
- 6) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati previo avviso scritto e comunicazione del motivo.
- 7) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e- così- di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima, custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.
- 8) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.
- 9) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.
- 10) A titolo di garanzia per gli adempimenti di cui al presente contratto, il conduttore deposita la somma di lire \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) i cui interessi si cumuleranno con il deposito cauzionale e non potranno essere imputati in conto pigioni o altri corrispettivi. Detto deposito sarà restituito alla riconsegna dell'immobile se non vi saranno danni (esclusi quelli da normale uso) e sempre il conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi contrattuali.  
**ALTRE FORME DI GARANZIA** \_\_\_\_\_
- 11) A carico del conduttore ricadranno tutti gli oneri accessori, di cui all'allegato numero 5 dell'accordo territoriale, da pagarsi direttamente all'amministratore del condominio o al

locatore nella misura risultante da preventivo e/o consuntivo. Il locatore all'uopo sin da ora delega il conduttore a chiedere all'amministratore documentazione e giustificativi delle spese relative agli oneri accessori ovvero di prendere visione anche tramite la propria organizzazione sindacale.

Per la ripartizione degli oneri le parti faranno applicazione della "tabella ripartizione oneri accessori" di cui all'accordo comunale allegato n.5

- 12) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.
- Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tal caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condòmini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.
- 13) Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.
- 14) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, con le seguenti modalità:
- 

- 15) Il conduttore ha/non ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo l'art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n.392.
- 16) Il conduttore ha/non ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.
- 17) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.
- 18) 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 detenga, presso l'ufficio di segreteria del comune ove è situato l'immobile locato.
- 19) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.
- 20) Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terza i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675).
- 21) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale ex articolo 4 comma 2 legge 431/98 del 5- 03- 1999 e alle disposizioni del codice

civile, della legge 27/7/1978 n. 392, della legge 9/12/1998 n. 431 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

22) Ciascuna parte potrà adire, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo comunale, anche a riguardo del canone di locazione, la Commissione di Conciliazione Stragiudiziale come da intesa depositata presso il comune di Cassano Murge.

23) Altre pattuizioni non in contrasto con il presente contratto \_\_\_\_\_

Il locatore \_\_\_\_\_

Il conduttore \_\_\_\_\_

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 5), 6), 8), 10), 11), 12), 13), 16), 21), 22) e 23).

Il locatore \_\_\_\_\_

Il conduttore \_\_\_\_\_

**SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA**

#### NOTE

- (1) Per le persone fisiche, riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero iscrizione Tribunale nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.
- (2) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'Autorità di P. S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 del decreto- legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'Autorità di P. S. ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n. 286/1998.
- (3) Assistenza facoltativa.
- (4) La durata minima è di anni tre.

## ALLEGATO N. 4.1

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO  
DI NATURA TRANSITORIA**

Ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 Dicembre 1998, n.431  
E come da accordo territoriale di Cassano delle Murge

Il/La Sig.ra /Soc. ( 1 ) \_\_\_\_\_

seguito denominato/a locatore (assistito / a (3) \_\_\_\_\_ in persona di

**CONCEDE IN LOCAZIONE**

Al/alla Sig.(1) \_\_\_\_\_

Di seguito denominato/a conduttore identificato/a mediante (2) \_\_\_\_\_

Assistito/a da \_\_\_\_\_ in persona di \_\_\_\_\_ )

Che accetta, per sé e i suoi aventi in causa, l'unità immobiliare posta in Cassano Murge in via

\_\_\_\_\_ n.civico \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_ scala \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_

Di vani \_\_\_\_\_, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti accessori:  
(cantina, autorimessa singola, posto macchina singolo o meno, ecc: indicare quali)

per totali di elementi \_\_\_\_\_ e di metri quadri convenzionali \_\_\_\_\_

L'immobile è ubicato nella micro zona \_\_\_\_\_ sub fascia \_\_\_\_\_

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

- 1- il contratto è stipulato per la durata di mesi \_\_\_\_\_ (4) dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_  
allorchè, fatto salvo quanto previsto dal punto 2), cesserà senza disdetta alcuna, e il locatore nel rispetto di quanto previsto dalla Convenzione Nazionale firmata in data 8/2/1999, dall'articolo 2 del Decreto dei Ministri dei Lavori Pubblici e Finanze n. 67 del 22-03-1999, e come dall'accordo territoriale depositato il \_\_\_\_\_ presso il Comune di Cassano Murge dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto \_\_\_\_\_
- 2- Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi dell'evento e della dichiarazione che ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata A/R da inviarsi al conduttore nel termine di giorni \_\_\_\_\_ prima della scadenza del contratto. In caso di mancato invio della lettera ovvero di venire meno delle condizioni che

hanno giustificato la transitorietà, il contratto si intende ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 431/98.

In ogni caso ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi espressamente dichiarati nel contratto il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'art.2 comma 1 legge 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

3- Ai sensi di quanto previsto dell'Accordo depositato le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per il periodo non eccedente i \_\_\_\_\_ mesi per il seguente motivo \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ che documenta allegando al presente contratto \_\_\_\_\_

4- Nel caso previsto all'art.2, il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 3 mesi prima.

5-La destinazione dell'unità immobiliare sarà per esclusivo uso di ABITAZIONE del conduttore e delle persone con lui conviventi e costituenti il proprio nucleo familiare. Per la successione del contratto si applica l'art.6 della legge 27 luglio 1978, n.392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

6-Il canone di locazione secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale depositato in data \_\_\_\_\_ presso il Comune di Cassano Murge è convenuto in lire \_\_\_\_\_ / e Euro \_\_\_\_\_, che il conduttore si obbliga a corrispondere anticipatamente all'inizio di ciascuna mensilità nel domicilio, ovvero secondo le modalità che il locatore andrà a comunicare.

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 ( nonché di quanto 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 luglio 1978, n. 392.

8- Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai suoi incaricati previo avviso scritto a comunicazione del motivo.

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

- 10-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.
- 11-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.
- 12-A titolo di garanzia per gli adempimenti di cui al presente contratto, il conduttore deposita la somma di lire \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) i cui interessi si cumuleranno con il deposito cauzionale e non potranno essere imputati in conto pigioni o altri corrispettivi. Detto deposito sarà restituito alla riconsegna dell'immobile se non vi saranno danni (esclusi quelli da normale uso) e sempre che il conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi contrattuali.
- ALTRE FORME DI GARANZIA**
- 13- A carico del conduttore ricadranno tutti gli oneri accessori, come da allegato n.5 dell'accordo depositato, da pagarsi direttamente all'amministratore del condominio o al locatore nella misura risultante da preventivo e/o consuntivo. Il locatore all'uopo sin da ora delega il conduttore a richiedere all'amministratore documentazione e giustificativi delle spese relativi agli oneri accessori ovvero di prendere visione anche tramite la propria organizzazione sindacale. Per la ripartizione degli oneri accessori le parti faranno applicazioni della " tabella ripartizioni oneri accessori " di cui all'accordo comunale allegato n. 5.
- 14- Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche dove 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.
- 15-Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata- si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore - in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.
- 16- Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità: \_\_\_\_\_
- 17- Il conduttore ha/non ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo l'art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n.392.
- 18- Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del contratto.
- 19- 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.

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

21- 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).

22- Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale ex articolo 4 comma 1 legge 431/98 del 8-02-1999, al decreto dei Ministri e dei Lavori Pubblici e delle Finanze ex articolo 4 comma 2 legge 431/98 del 5-03-1999 e alle disposizioni del codice civile, della legge 27-07-1978 n. 392, della legge 9/12/98 n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

23- Ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo Comunale anche a riguardo del canone di locazione, la Commissione di Conciliazione Stragiudiziale come da intesa depositata presso Il Comune di Cassano Murge.

24- Altre pattuizioni non in contrasto con il presente contratto \_\_\_\_\_

Il locatore \_\_\_\_\_

Il conduttore \_\_\_\_\_

A mente dell'Art. 1342 secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1),2),3),5),6),8),10),11),12),13),16),21),22),24).

Il locatore \_\_\_\_\_

Il conduttore \_\_\_\_\_

#### SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

- 1) Per le persone fisiche, riportare nome cognome luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita iva, numero d'iscrizione Tribunale nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.
  - 2) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'Autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n.59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'Autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n. 286/1998.
  - 3) Assistenza facoltativa.
  - 4) La durata minima è di mesi uno e quella massima è di mesi diciotto.
-

**ALLEGATO N. 5 / TABELLA RIPARTIZIONE ONERI ACCESSORI****MANUTENZIONE E GESTIONE DELLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO  
ART.I -AMMINISTRAZIONE****A CARICO DEL LOCATORE:**

1. Cancelleria, copisteria, postali, noleggio sala riunioni (50%);
2. Compenso dell'Amministratore dei Condominio (50%);
3. Imposte e tasse per occupazioni di suolo pubblico e tributi riferiti alla proprietà comune;
4. Depositi cauzionali per erogazioni di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua telefono ecc.).

**A CARICO DEL CONDUTTORE:**

1. Cancelleria, copisteria, postali, noleggio sala riunioni (50%);
2. Compenso dell'Amministratore dei Condominio (50%);
3. Tassa per passo carraio se usufruito;
4. Cancelleria copisteria, postali e noleggio sala riunioni, se trattasi di assemblee straordinarie convocate per iniziative dei conduttori; spese di fotocopia dei documenti giustificativi richiesti. i 2, 3. 4.

**ART.2 PORTIERATO****A CARICO DEL LOCATORE:**

1. Indumenti da lavoro dei portiere (10%);
2. 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 al 10%.
3. Costo dell'alloggio in misura pari all'indennità sostitutiva prevista dal CCNL per una quota dei 10% del totale, manutenzione straordinaria dello stesso per una quota dei 100%;
4. Manutenzione straordinaria della guardiola.

**A CARICO DEL CONDUTTORE:**

1. Indumenti da lavoro dei portiere (90%).
2. 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 al 90%.
3. Costo dell'alloggio in misura pari all'indennità sostitutiva prevista dal CCNL per una quota dei 90% del totale; manutenzione ordinaria dello stesso per una quota dei 100%;
4. Indennità particolari come da contratto nazionale ed accordi particolari: 1) annaffiamento aiuole, giardini, fiori e piante; 2) rotazione sacchi e/o bidoni della spazzatura e loro eventuale trasporto dal piano cantina al piano stradale; 3) conduzione impianto riscaldamento, condizionamento e acqua calda.

**ART.3 - PULIZIE****A CARICO DEL LOCATORE:**

1. Acquisto e sostituzione macchinari per pulizia (aspirapolvere, lavamoquette, lavavetri, lucidatrice ecc.), in caso di incarico conferito a persona fisica o di gestione del servizio di pulizia da parte degli utenti del fabbricato;
2. Spese di 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:

1. 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 da parte degli utenti del fabbricato;
2. In caso di incarico conferito a impresa o società: la spesa fatturata compresa l'I.V.A.; il materiale per la pulizia qualora non compreso nel contratto d'appalto;
3. In caso di incarico conferito a persona fisica: il salario, la tredicesima, le ferie, l'accantonamento per l'indennità di anzianità, i contributi previdenziali ed assistenziali quant'altro previsto dalla normativa vigente;
4. Materiale per le pulizie;
5. Sale e/o sabbia per lo sgombero della neve.

#### ART4 - FOGNATURA E SCARICHI

##### A CARICO DEL LOCATORE:

1. Allacciamento o rifacimento del sistema fognante fino al collettore stradale
2. Sostituzione e riparazione delle colonne di scarico acque bianche e nere
3. Riparazioni straordinarie della rete di fognature, delle fosse biologiche e dei pozzi neri anche se imposte dalle autorità competenti.

##### A CARICO DEL CONDUTTORE.

1. Disostruzione delle condutture della rete fognante e dei sifoni o delle braghe, fatta eccezione per i casi dovuti a difetti di costruzione
2. Pulizia e spurgo dei pozzetti a sifone
3. Spurgo dei pozzi neri e delle fosse Biologiche.
5. Riparazione delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilive ivi compresi i pozzetti a sifone.

#### ART.5 - CORTILI E GIARDINI

##### CA RICO DEL LOCATORE:

1. Costruzione dei passi carrabili.
2. Installazione, sostituzione e manutenzione straordinaria di apparecchiature- automatiche e non automatiche- per la chiusura dei cancelli e dei portoni
3. Esecuzione della segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto;
4. Acquisto e messa dimora di alberi cespugli, formazione di prati, acquisto delle attrezzature occorrenti per la manutenzione del giardino, spesa per il conferimento dell'appalto
5. Acquisto delle attrezzature e macchine di particolare rilievo economico occorrenti per la manutenzione delle aree verdi
6. Installazione e sostituzione di impianto di irrigazione e di attrezzatura sportiva ricreativa ( panchine, giochi per ragazzi ecc)
7. Rifacimento integrale e manutenzione straordinaria delle pavimentazioni delle corsie e delle rampe delle autorimesse, dei cortili, dei marciapiedi e camminamenti
8. 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

1. Manutenzione periodica della segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto in conseguenza dell'uso;
2. Manutenzione ordinaria della apparecchiatura - automatiche e non automatiche - per la chiusura dei cancelli e dei portoni;
3. Manutenzione ordinaria delle aree verdi: taglio dei tappeti erbosi, potature, giardinaggio annaffiature;
4. Acquisto concime antiparassitari, consumi d'acqua e quant'altro per il mantenimento, delle aree verdi;
5. Manutenzione ordinaria delle attrezzature e delle macchine accorrenti per la cura delle aree verdi (motocoltivatori, tosaerba, tubazioni, irrigatori) e manutenzione di quanto al precedente punto 5;
6. Manutenzione ordinaria dell'impianto d'irrigazione e delle attrezzature sportive ricreative, 7. Pulizia cortili e aree verdi ivi compresa lo sgombero della neve e la fornitura dei necessari materiali d'uso.

#### ART. 6 - TETTI E LASTRICI

##### A CARICO DEL LOCATORE:

1. Rifacimento o ripassatura dei tetti;
2. Sostituzione del sistema di raccolta e di allontanamento delle acque piovane;
3. Ricostruzione del manto di impermeabilizzazione dei tetti e della pavimentazione preventiva;
4. Interventi di riparazione al tetto ed al lastrico solare;
5. Manutenzione straordinaria e sostituzione di parti lattoneria: grondaie, converse, bandinelle, porta neve e pluviali;
6. Installazione e ricostruzione camini.

##### A CARICO DEI CONDUTTORE:

1. Pulizia grondaie e sgombero neve;
2. Pulizia camini;

#### ART. 7 - IMPIANTO DELL'ASCENSORE

##### A CARICO DEL LOCATORE:

1. Installazione e sostituzione integrale dell'impianto per danno accidentale o usura;
2. Sostituzione o manutenzione straordinaria di motori e pompe, braccio oleopneumatico, porte, chiusure e serrature, ammortizzatori, piattaforma, parti meccaniche, parti elettriche ed elettroniche,
3. ispezioni e collaudi periodici seguiti dall'ENPI o da enti predisposti;
4. Manutenzione straordinaria compresa sostituzione motore parti meccaniche, parti elettriche;
5. Lavori di adeguamento prescritti dalle norme ASL e dalle direttive 841529/CEE e 361316/CEE per gli ascensori installati ed in funzione prima del 9 dicembre 1987.

##### A CARICO DEL CONDUTTORE.

1. Manutenzione ordinaria in abbonamento con esclusione di riparazioni e sostituzione di parti;
2. Manutenzione ordinaria delle parti meccaniche, elettriche, elettroniche, del dispositivo di chiusura, della pulsantiera, della stuoia ecc.,
3. Consumi di forza motrice ed illuminazione;
4. Tasse di concessione nonché quelle relative, ad ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti predisposti.

## ART.8 - IMPIANTO D'AUTOCLAVE

### A CARICO DEL LOCATORE:

1. Ispezioni e collaudi eseguiti dagli enti preposti,
2. Installazione e integrale rifacimento;
3. Sostituzione dei componenti primari (pompa, serbatoi, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.);
4. Collaudo imposte e tasse d'impianto;
5. Allacciamento alla fogna pubblica per scarico acque bianche e nere.

### A CARICO DEL CONDUTTORE:

1. Tasse di concessione relative ad ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti predisposti;
2. Consumi di forza motrice;
3. Manutenzione in abbonamento;
4. Ricarica pressione dei serbatoio;
5. Consumo acqua potabile e calda;
6. Pulizia depurazione e decalcificazione;
7. Riparazione e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso.

## ART.9 - IMPIANTO ELETTRICO

### A CARICO DEI LOCATORE.

1. Installazione e rifacimento integrale dell'impianto, nonché per aggiornamenti imposti da normative di legge;
2. Sostituzione o manutenzione straordinaria delle componenti dell'impianto;
3. Installazione e sostituzione per vetustà di portalampada, plafoniere e lampadari.

### A CARICO DEL CONDUTTORE:

1. Manutenzione ordinaria degli impianti elettrici: suoneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale cortili e giardini, citofoni e video citofoni, temporizzatori, crepuscolari, paralumi, portalampada, relais, elettroserratura ecc.;
2. Sostituzione lampadine, tubi al neon, reattori, interruttori ecc.;
3. Sostituzione di portalampada, plafoniere lampadari in caso di dolo;
4. Consumi energia elettrica.

## ART.10 -IMPIANTO IDRICO

### A CARICO DEL LOCATORE:

1. Installazione e rifacimento integrale dell'impianto;
2. Riparazioni straordinarie.

### A CARICO DEL CONDUTTORE:

1. Manutenzione ordinaria dell'impianto (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali ecc.);
2. Canoni e tributi acqua, fogna e depurazione.

## ART.11 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, PRODUZIONE D'ACQUA CALDA E CONDIZIONAMENTO.

### A CARICO DEL LOCATORE:

1. Installazione e sostituzione Integrale dell'impianto;
2. Adeguamento dell'impianto di riscaldamento, produzione d'acqua calda e condizionamento alle normative di legge e relativi regolamenti e collaudi;
3. Sostituzione in centrale termica di caldaia, bruciatore, tubature, valvole, boiler, saracinesca, rivestimento refrattario, impianti idrico ed elettrico, canna fumaia, serbatoio carburante, depurazione e sostituzione delle tubature della rete di distribuzione;
4. Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti;
5. Acquisto estintori;

6. Sostituzione di apparecchiatura o parti di esse per vetustà o danno accidentale (valvole, saracinesche pompe di circolazione, manometri, termometri);
7. Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio comprese le relative spese di collaudo.

#### A CARICO DEL CONDUTTORE:

1. Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica, additivi ecc.;
2. Manutenzione ordinaria anche in abbonamento e pulitura annuale della caldaia, serbatoio combustibile, canile fumarie, bruciatori, locale caldaia, lavaggio e decalcificazione delle tubature ecc.;
3. Manutenzione ordinaria di parti accessorie delle apparecchiature (valvole saracinesche, pompe di circolazione manometri e termometri);
4. Ricarica e riparazioni estintori;
5. Avvolgimento elettrico pompa;
6. Manutenzione ordinaria impianto antincendio;
7. Tasse di concessione relative a ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti;
8. Retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, ivi compresi gli oneri assicurativi e previdenziali, nonché i compensi relativi alla tenuta dei Libretto d'impianto.

#### 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:

1. Manutenzione ordinaria, sostituzione di parti avariate in conseguenza dell'uso;
2. Consumo forza motrice.

#### ART.13 - IMPIANTO TRATTAMENTO ACQUE

#### A CARICO DEL LOCATORE.

1. Installazione e sostituzione integrate dell'impianto per addolcimento, deferrizzazione ecc.,
2. Manutenzione straordinaria.

#### A CARICO DEL CONDUTTORE.

1. Consumi di sali, di resine e di forza motrice;
2. Manutenzione ordinaria;
3. Retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto;
4. Energia elettrica e forza motrice.

#### ART.14 - IMPIANTO CENTRALIZZATO ANTENNA TV

#### A CARICO DEL LOCATORE.

1. Installazione e sostituzione;
2. Installazione e sostituzione di cavi, prese ed altri accessori.

#### A CARICO DEL CONDUTTORE:

1. Manutenzione ordinaria;
3. Integrazione dell'impianto centralizzato preesistente per la ricezione di eventuali altri canali. ART.15 - SPESE VARIE (scale, atri, corsie ecc.)

#### A CARICO DEL LOCATORE:

1. Restauro integrale delle facciate, dei balconi, delle pensiline, delle recinzioni e delle altre parti comuni comprendente: rifacimento intonaci, paramenti, rivestimenti, tinteggiature, verniciature delle opere in legno e in ferro (inferiate, cancellate, portoni, infissi ecc.);

2. Fornitura, sostituzione e montaggio di casellari postali;
3. Interventi alle strutture in fondazione o in elevazione al fini della salvaguardia statica dell'edificio, comprese spese tecniche per progetto e direzione lavori;
4. Fornitura sostituzione e montaggi di armadietto contatori (gas, luce).

#### A CARICO DEL CONDUTTORE

1. Manutenzione di serrature, maniglie, chiudi porte, vetri, chiavi relative a infissi e seminfissi;
2. Manutenzione dell'armadietto per contatori (gas, luce, acqua) e di bacheche porta targhe;
3. Fornitura ed installazione di targhette nominative per casellari postali, pulsantiere, citofoni ecc;
4. Riparazione e manutenzione di casellari postali;
5. Manutenzione ordinaria di accessori vari ( cartelli indicatori, segnaletiche, bidoni immondizia ecc);
6. Servizio di disinfestazione (deblattazione e derattizzazione ), disinfezione ecc relativi alle parti comuni (giardini, cantinato, sottotetto, cortili, corsie e contenitore immondizie);
7. Sacchi per raccolta rifiuti.

### MANUTENZIONE E GESTIONE UNITA' IMMOBILIARE LOCATA ART. 16 - IMPIANTO ELETTRICO

#### A CARICO DEI LOCATORE:

1. Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria, tiro, luce scala, citofono e videocitofono, Aggiornamenti e adeguamenti di legge, se previsti;
2. Riparazione straordinaria dell'impianto.

#### A CARICO DEL CONDUTTORE

1. Manutenzione ordinaria dell'impianto elettrico e degli impianti di suoneria, tiro luce scala, citofono e videocitofono.
2. Sostituzione degli interruttori prese di corrente dei Pulsanti e segnalatosi acustici e luminosi, se già adeguati alle norme di sicurezza.

### ART. 17 - IMPIANTO IDRICO SANITARIO

#### A CARICO DEL LOCATORE

1. Installazione e sostituzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda;
2. Sostituzione della rubinetteria (gas e acqua) cassette di lavaggi, e apparecchi sanitari (water bidè lavabo, vasca, lavello, sifoni, accessori ecc), nel caso di vetustà o cessato funzionamento;
3. Rifacimento integrale o parziale dell'impianto.

#### A CARICO DEL CONDUTTORE

1. Pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda;
2. Manutenzione ordinaria delle rubinetterie Gas e acqua e cassette di lavaggio;
3. Manutenzione delle apparecchiature del bagno e della cucina ( water, bidè, lavabo, sifoni, accessori, ecc.);
4. Disotturazione di elemento di raccordo alle colonne montanti ( braghe) ivi comprese le riparazioni connesse;
5. Pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso e loro sostituzione.

### ART.18 - IMPIANTO AUTONOMO DI RISCALDAMENTO, PRODUZIONE D'ACQUA CALDA E CONDIZIONAMENTO

### A CARICO DEL LOCATORE:

1. Sostituzione di parti degli impianti di riscaldamento e di condizionamento: caldaia, pompa, bruciatore e condizionatore;
2. Rifacimento integrale dell'impianto.

### A CARICO DEL CONDUTTORE

1. Manutenzione ordinaria delle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento, produzione d'acqua calda e condizionamento: caldaia, pompa, bruciatore, avvolgimento pompa, gicleurs, sfiato elementi riscaldanti, valvole, manopole, canne fumarie, scheda elettronica ecc;
2. Manutenzione ordinaria del bollitore e dell'acqua calda.

## ART.19 - IMPIANTO AUTONOMO ANTENNA TV

### A CARICO DEL CONDUTTORE.

1. Installazione, manutenzione e asportazione dell'intero impianto (antenna, filo di collegamento e varie apparecchiatura);
3. Riparazione e ripristino di danneggiamenti alle parti comuni dell'edificio e alle proprietà private.

## ART.20 - SERRAMENTI E INFISSI

### A CARICO DEL LOCATORE:

1. Sostituzione di Porte, telai finestre, serrande avvolgibili, persiane scuri;
2. Verniciatura di serramenti esterni: serrande avvolgibili, persiane, scuri.

### A CARICO DEL CONDUTTORE.

1. Riparazione delle serrande avvolgibili nei seguenti elementi: stecche e rullo;
2. Riparazione delle porte dei telai finestre, delle persiane, degli scuri e sostituzione di parti accessorie delle stesse (maniglie, serrature, stipiti);
3. Manutenzione ordinaria delle porte dei telai finestre, delle persiane, degli scuri e sostituzione di parti accessorie delle stesse (maniglie, serrature, vetri, stipiti) per negligenza d'uso;
4. Manutenzione ordinaria delle cordelle di attacco al rullo dei ganci, dei perni e delle molle nelle serrande avvolgibili
5. Verniciatura serramenti interni: porte e telai Finestre;
6. Rifacimento chiavi e serrature.

## DEFINIZIONI DI MANUTENZIONI E RIPARAZIONI DEGLI IMMOBILI

### 1. MANUTENZIONE ORDINARIA.

Lavori di piccola e non rilevante entità, e di ricorrente esecuzione; dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso e non dovuti a vetustà e/o da caso fortuito. Sostanzialmente le opere atte a mantenere in buono stato di conservazione l'interno dell'unità abitativa. I lavori di manutenzione ordinaria non devono comportare mutamento alcuno delle caratteristiche e delle tipologie originarie, non dovranno alterare la struttura, modificare manufatti e la disposizione dei locali.

### 2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

Concernono le opere necessarie per rinnovare o sostituire parzialmente parti dell'alloggio nonché per integrare o rinnovare i servizi igienici e tecnologici, anche con la modifica dei manufatti. I lavori non devono prevedere interventi strutturali. Le opere non devono incrementare i volumi, le superfici, i vani delle singole unità abitative, nonché la modifica di destinazione d'uso. L'oggetto dell'intervento di manutenzione straordinaria dovrà riguardare o singole unità abitative o singoli elementi delle parti comuni degli edifici, quindi non l'intero stabile nel suo complesso.

### 3. RIPARAZIONE STRAORDINARIA

Sono gli interventi che si attuano sull'intero edificio per conservare le caratteristiche tipologiche, strutturali e di stabilità anche attuando delle sostituzioni di materiali o il consolidamento di questi. Le opere dovranno migliorare la funzionalità complessiva attraverso la riorganizzazione distributiva dello stabile o delle singole unità abitative.

## ALLEGATO N.6

### COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

Le associazioni della proprietà edilizia, Organizzazioni sindacali degli inquilini e il comune di Cassano delle Murge, firmatarie del presente accordo comunale, istituiscono presso il comune di Cassano delle Murge, la Commissione di Conciliazione, disciplinata da apposito regolamento.

Tale commissione fornirà a locatori e conduttori interessati, un servizio di conciliazione stragiudiziale in materia di esatta applicazione, interpretazione ed esatta esecuzione del contratto e dell'accordo comunale. Ognuna delle parti contraenti, così come previsto nei relativi contratti tipo, potrà attivare la procedura avanti la commissione suddetta nel rispetto dell'accordo Comunale.

### REGOLAMENTO DELLA COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE

L'attività della Commissione di Conciliazione è così regolata:

#### a. **Competenze e Composizione della Commissione di Conciliazione**

Su iniziativa dei firmatari del presente accordo è istituita presso il Comune di Cassano delle Murge, il Servizio di conciliazione per le liti insorte, a qualsiasi titolo, fra le parti, nei rapporti di locazione disciplinati dalla legge 9 dicembre 1998, n.431. Detto Servizio verrà esercitato attraverso la Commissione di Conciliazione Stragiudiziale paritetica, con le modalità e i limiti stabiliti dal presente regolamento. Il tentativo di conciliazione viene esperito da una Commissione composta pariteticamente da due componenti delle Associazioni di rappresentanza, uno per la proprietà e uno per l'inquilino, designati dalle parti che intendono definire la controversia, e il Sindaco o suo delegato in qualità di Presidente, il quale convoca le riunioni e ne regola il funzionamento.

La Commissione è un organo perfetto.

#### b. **Finalità**

La Commissione di Conciliazione ha lo scopo di definire le controversie inerenti la conformità del contratto all'Accordo locale di cui alla Legge n. 431/1998. La Commissione di Conciliazione ha la funzione di favorire la formazione di un accordo che le parti sottoscriveranno dichiarando di voler definire la controversia.

#### c. **La domanda di conciliazione**

Il procedimento di conciliazione può essere attivato su richiesta di una delle parti, anche attraverso la propria Organizzazione.

L'istanza, deve contenere: le generalità delle parti; l'oggetto della controversia; una sommaria descrizione delle ragioni che l'hanno indotta; le domande della parte e copia del contratto di locazione in corso ed ogni altro eventuale documento ritenuto utile; l'associazione di cui intende avvalersi per l'assistenza nel tentativo di conciliazione, che dovrà nominare un proprio rappresentante come componente la Commissione di Conciliazione. L'istanza deve essere inviata o depositata presso la segreteria della Commissione.

#### d. **La Segreteria**

Presso il Comune è istituita la segreteria che coordina lo svolgimento del procedimento e si occupa delle comunicazioni alle parti e alle Associazioni designate per la nomina dei

conciliatori. La Segreteria provvede a rimettere copia dei verbali di conciliazione alle parti interessate al procedimento.

**e)La procedura di conciliazione**

A seguito dell'istanza di conciliazione presentata dalla parte, la segreteria notifica all'altra l'inizio della procedura. Quest'ultima deve far conoscere, entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione, la propria disponibilità ad accettare il tentativo di conciliazione e l'organizzazione di cui intende avvalersi per l'assistenza nei tentativo di conciliazione. La prima riunione della Commissione di Conciliazione è convocata dalla segreteria entro 10 giorni successivi dalla ricezione della comunicazione. La Commissione si riunisce il giorno stabilito, eventualmente convocando le parti, esamina il contenzioso dei caso, aggiornando la seduta per l'esame di eventuali perizie o per le conclusioni. La Commissione dovrà rispondere entro 30 giorni dal ricevimento dei quesito. Se il tentativo di conciliazione riesce, viene redatto un verbale di conciliazione, vincolante per le parti, che ha natura di scrittura privata. Del verbale di conciliazione è fornita copia alle parti a cura della segreteria della Commissione. Gli eventuali oneri fiscali per la registrazione, quando prevista dalla legge, del verbale di conciliazione sono a carico delle parti in eguale misura.

---