

ACCORDO TERRITORIALE

in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del nuovo decreto 16.01.2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

* * *

Bolzano li 13/12/2019

Tra le seguenti Organizzazioni:

- CONFEDILIZIA – Associazione della Proprietà Edilizia – APE – della provincia autonoma di Bolzano, in persona del Presidente pro tempore Avv. Alberto Boscarolli;
- CENTRO CASA – MIETERSCHUTZ, in persona del Presidente pro tempore Dott.ssa Donatella Califano e dei Vice-Presidenti pro tempore Sig. Adolfo Detassis e Sig. Renato Zanieri;

(premesse che:

- in data 23.06.2005, è stato stipulato l'Accordo Territoriale per 108 Comuni altoatesini di cui all'allegato elenco (*allegato 1*), in attuazione della legge 431/1998 e del D.M. 30.12.2002;
- in data 16.01.2017 è stato emesso il Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'Art. 4 comma 2 della legge 9.12.1998 n. 431;
- pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo Territoriale per i 108 Comuni altoatesini in sostituzione di quello stipulato il 23.06.2005.)

si conviene e stipula, per i territori amministrativi dei 108 Comuni (*allegato 1*), il presente nuovo Accordo Territoriale, che sostituisce integralmente, dalla data del **01.02.2020**, quello concluso il 23.06.2005, che continuerà ad avere vigenza ed applicazione, fino alla loro scadenza naturale, solamente per i contratti stipulati prima della data di deposito in ogni Comune ed in Provincia del presente nuovo accordo, anche se tacitamente rinnovati o prorogati sotto la vigenza del presente nuovo Accordo.

* * *

CAPITOLO I

**CONTRATTI DI LOCAZIONE
ABITATIVA AGEVOLATI**
(art. 2, comma 3, della legge 431/98
e art. 1 del D.M. 16.01.2017)

- 1) L'ambito di applicazione del presente accordo, relativamente ai contratti in epigrafe, è costituito

GEBIETSABKOMMEN

in Durchführung des Gesetzes 9. Dezember 1998 Nr. 431 und des Dekretes 16.01.2017 des Ministers für Infrastrukturen und Transportwesen in Einklang mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen

* * *

Bozen am 13/12/2019

Zwischen folgenden Organisationen:

- CONFEDILIZIA – Verband der Hauseigentümer – VHE – der autonomen Provinz Bozen, in Persona des Präsidenten pro tempore RA. Alberto Boscarolli;
- CENTRO CASA – MIETERSCHUTZ, in Persona des Präsidenten pro tempore Frau Dr. Donatella Califano und der Vize-Präsidenten pro tempore Herrn Adolfo Detassis und Herrn Renato Zanieri;

(vorausgeschickt dass:

- am 23.06.2005 das Gebietsabkommen für die 108 südtiroler Gemeinden laut anliegender Auflistung (*Anlage 1*), in Anwendung des Gesetzes 431/1998 und des M.D. 30.12.2002 abgeschlossen wurde;
- am 16.01.2017 das Dekret des Ministers für Infrastrukturen und Transporte, in Einvernehmen mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen, erlassen wurde, zur Durchführung der Bestimmungen gemäß Art. 4, Absatz 2 des Gesetzes 9.12.1998 Nr. 431;
- daher ist es notwendig, ein neues Gebietsabkommen für die 108 südtiroler Gemeinden abzuschließen, welches jenes vom 23.06.2005 ersetzt.)

wird, für die Verwaltungsgebiete der 108 Gemeinden (*Anlage 1*), das vorliegende neue Gebietsabkommen vereinbart und abgefasst, welches, mit Datum **01.02.2020**, jenes vom 23.06.2005 vollständig ersetzt, welches jedoch für alle Mietverträge, welche vor der Hinterlegung auf der Gemeinde und der Provinz des vorliegenden Gebietsabkommens abgeschlossen wurden, bis zu deren natürlicher Fälligkeit, weiterhin seine Gültigkeit und Anwendung beibehält, auch wenn sich die Verträge unter dem vorliegenden Abkommen automatisch erneuern oder verlängern.

* * *

KAPITEL I

**BEGÜNSTIGTE
WOHNUNGSMIETVERTRÄGE**
(Art. 2, Absatz 3, des Gesetzes 431/98
und Art. 1 des M.D. 16.01.2017)

- 1) Der Anwendungsbereich dieses Abkommens hinsichtlich der in der Überschrift genannten

Donatella

[Signature]

[Signature]

[Signature]

dagli immobili abitativi siti nel territorio amministrativo dei comuni di cui all'allegato elenco (*allegato 1*).

- 2) Si precisa che, indipendentemente dalle informazioni che si sarebbero potute avere dalla delimitazione delle microzone catastali (ad oggi non ancora determinate), si è inteso, ad evitare la complessità dovuta ad un frazionamento dei territori comunali, prescindere da considerazioni attinenti l'individuazione di elementi di omogeneità particolareggiati e di zone di particolare pregio o degrado, privilegiando invece criteri di generalizzazione e riservando quindi, ad una maggiore ampiezza delle fasce di oscillazione del canone tra il minimo e il massimo, la possibilità per i contraenti di trovare un accordo rispondente alle concrete caratteristiche dello specifico immobile da locarsi.

In tale ottica si è deciso di comprendere l'intero territorio comunale di ogni singolo comune in un'unica area.

- 3) a) Per detta area unica di ciascun comune vengono definiti i valori, minimo e massimo, della unica fascia di oscillazione dei canoni, così come risultano dal prospetto allegato al presente accordo (*allegato 2*); i valori sono espressi in Euro, a mese, per metro quadro utile.

Si precisa, che si è ritenuto di determinare i valori minimi in misura contenuta, onde evitare di escludere dalle agevolazioni, con conseguente penalizzazione di entrambe le parti, contratti relativi ad immobili degradati o comunque affittati a canoni particolarmente moderati.

b) Si conviene, che i valori massimi delle fasce di oscillazione si intendono automaticamente soggetti, a decorrere dal 1° gennaio di ogni anno, ad aggiornamento in base al 75% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo, verificatasi dalla data di sottoscrizione del presente accordo.

c) Si conviene che al valore massimo della unica fascia di oscillazione, come sopra individuata, siano apportati i seguenti correttivi, in relazione alle caratteristiche del singolo immobile:

- VETUSTÀ:

* abitazione mai integralmente restaurata nei 40 anni precedenti la data di stipulazione del contratto di locazione -10%

- CONDIZIONI PARTICOLARI:

* mancanza assoluta di riscaldamento -10%
* appartamento sito al piano terra senza -5%

Verträge besteht aus den Wohngebäuden, welche sich im Verwaltungsgebiet der Gemeinden laut anliegender Auflistung (*Anlage 1*) befinden.

- 2) Es wird klargestellt, dass man, ungeachtet der Informationen, welche man aus den Abgrenzungen der Mikrozonon des Katasters (bis heute noch nicht festgelegt) hätte haben können, und um die Komplexität durch eine Unterteilung der Gemeindegebiete zu vermeiden, übereingekommen ist, von Erwägungen bezüglich der Festlegung detaillierter Kriterien der Homogenität und von Zonen mit besonderem Vorzug oder Nachteil abzusehen. Man hat hingegen allgemeine Kriterien bevorzugt und durch eine größere Breite des Schwankungsbereichs des Mietzinses zwischen dem Mindest- und dem Höchstbetrag den Vertragspartnern die Möglichkeit vorbehalten, eine Vereinbarung zu treffen, welche den konkreten Eigenschaften der jeweils zu vermietenden Immobilie entspricht.

Aus diesem Grund wurde beschlossen, das gesamte Gemeindegebiet jeder einzelnen Gemeinde in eine einzige Zone einzubeziehen.

- 3) a) Für die genannte Einheitszone jeder Gemeinde werden die Werte, Minimum und Maximum, des einzelnen Schwankungsbereichs des Mietzinses bestimmt, wie sie in der beigelegten Aufstellung (*Anlage 2*) angeführt sind. Die Werte sind in Euro pro Monat je nutzbarem Quadratmeter ausgedrückt.

Es wird klargestellt, dass man die Minimalwerte niedrig gehalten hat, um zu vermeiden, dass Verträge, welche für Immobilien in schlechtem Zustand oder zu einem besonders mäßigen Mietzins abgeschlossen werden, nicht von den Begünstigungen auszuschließen und folglich beide Parteien zu benachteiligen.

b) Es wird vereinbart, dass die Maximalwerte der Schwankungsbereiche automatisch, mit Beginn am 1. Januar jeden Jahres, der positiven Veränderung des vom ISTAT festgelegten Indexes der Verbraucherpreise gegenüber des Abschlussdatums des vorliegenden Abkommens, im Ausmaß von 75% angepasst werden.

c) Es wird vereinbart, dass der Maximalwert des Schwankungsbereichs, wie oben ermittelt, durch folgende Korrekturparameter, in Anbetracht der Charakteristiken der einzelnen Immobilie, angepasst wird:

- ALTER:

* Wohnung, welche in den letzten 40 Jahren vor Vertragsabschluss nie vollständig restauriert wurde -10%

- BESONDERE BEDINGUNGEN:

* völliges Fehlen einer Heizung -10%
* Parterrewohnung ohne eignen -5%

giardino in uso esclusivo

- * appartamento sito al piano seminterrato -15%
- * appartamento sito oltre il 2° piano senza ascensore -5%
- * assenza di soffitta e cantina -3%
- * sito in edificio CASA CLIMA A o superiore +15%
- * sito in edificio CASA CLIMA B +10%

d) Saranno le parti contrattuali private, nella loro libera discrezionalità, eventualmente assistite dalle rispettive associazioni, che, se richieste, si adopereranno per agevolare il raggiungimento di un accordo, a definire in concreto il canone effettivo, situandolo tra il minimo e il massimo della fascia di oscillazione di sua pertinenza, in considerazione delle agevolazioni, della maggiore o minore presenza di elementi di cui al punto a), nonché in considerazione di ogni ulteriore elemento, anche di carattere soggettivo, quali (a puro titolo esemplificativo): tipologia dell'alloggio; stato di manutenzione dell'alloggio e dell'intero stabile; zona di degrado o di pregio; affaccio su via trafficata o meno; comodità di trasporti; ecc.

e) Si conviene che il canone definito dalle parti venga aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, salvo che il locatore opti per la cedolare secca.

- 4) a) Si conviene, che la superficie dell'unità immobiliare locata venga, dalle parti contraenti, calcolata secondo le modalità di seguito indicate:

- per l'appartamento si considera la superficie interna (cioè escludendo soltanto i muri esterni o di confine con altro alloggio, ma comprendendo, quindi, tramezze interne, nicchie, soglie, soppalchi ecc.);
- la superficie dei garage va considerata al 75%;
- quella dei posti auto esclusivi al 30%;
- quella del verde esclusivo al 15%;
- quella di balconi e terrazze al 30%;
- quella di cantine e soffitte al 25%.

Nel caso di locazione di porzione di unità immobiliare, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, rispetto alla superficie dell'intero appartamento.

b) Si conviene una percentuale di maggiorazione o diminuzione del valore massimo della fascia di oscillazione, in relazione a ridotta o elevata superficie dell'alloggio, per rispondere al maggiore

Garten/Grünfläche

- * Wohnung im Tiefparterre -15%
- * Wohnung über dem 2. Stock ohne Aufzug -5%
- * Fehlen von Dachboden und Keller -3%
- * in Gebäude KLIMAHAUS A oder höher +15%
- * in Gebäude KLIMAHAUS B +10%

d) Die beiden privaten Vertragsparteien werden nach eigenem Gutdünken den effektiven Mietzins festlegen, eventuell mit dem Beistand der jeweiligen Interessenverbände, welche auf Anfrage behilflich sein werden eine Vereinbarung zu erreichen, indem sie ihn zwischen dem Minimum und dem Maximum des anzuwendenden Schwankungsbereichs einordnen unter Berücksichtigung der Begünstigungen und der höheren oder geringeren Anzahl der Elemente gemäß Punkt a), sowie unter Beachtung jedes weiteren, auch subjektiven Elementes, wie (nur als Beispiel angeführt): Art der Wohnung; Erhaltungszustand der Wohnung und des gesamten Gebäudes; Zone mit besonderem Nachteil oder Vorzug; Ausrichtung auf verkehrsreiche Straße oder nicht; Transportmöglichkeiten; usw.

e) Es wird vereinbart, dass der von den Parteien festgelegte Mietzins jährlich im Ausmaß von 75 % der Veränderung zum Vorjahr des vom ISTAT festgelegten Indexes der Verbraucherpreise für Familien von Arbeitern und Angestellten erhöht wird, außer der Vermieter besteuert die Miete durch die Ersatzsteuer.

- 4) a) Es wird vereinbart, dass die Fläche der vermieteten Immobilieneinheit von den Vertragsparteien gemäß folgenden Modalitäten definiert wird:

- für die Wohnung wird die Innenfläche berücksichtigt (also ausgeschlossen nur die Außenmauern oder die Grenzmauern zu anderen Wohnungen, jedoch inbegriffen interne Trennwände, Nischen, Stufen, Zwischenböden, usw.);
- die Fläche der Garagen wird zu 75% berücksichtigt;
- die der exklusiven Autostellplätze zu 30%;
- die der exklusiven Grünflächen zu 15%;
- die der Balkone und Terrassen zu 30%;
- die der Keller und Dachböden zu 25%.

Im Falle von Vermietung eines Teils einer Immobilieneinheit wird der Mietzins für die gesamte Wohnung im Verhältnis der Fläche jedes einzelnen vermieteten Teils zur Fläche der gesamten Wohnung aufgeteilt.

b) Es wird ein Prozentsatz für die Anhebung oder Senkung des Minimal- und Maximalwertes des Schwankungsbereichs in Bezug auf kleine oder große Flächen der Wohnung vereinbart, um dem

o minore valore proporzionale del canone per unità di dimensioni progressivamente calanti o rispettivamente crescenti, secondo il seguente schema, nel quale si considera solo la specifica superficie interna dell'alloggio come sopra indicata:

• superficie fino a 40 mq:	+ 25%
• superficie tra 40,01 e 55 mq:	+ 20%
• superficie tra 55,01 e 70 mq:	+ 15%
• superficie tra 70,01 e 120 mq:	0%
• superficie tra 120,01 e 150 mq:	- 5%
• superficie maggiore di 150 mq:	- 10%

c) Si conviene che non si dia luogo a revisione del canone, se, tra la superficie reale e quella considerata per la determinazione dei valori minimi e massimi del canone, vi sia una differenza, in più o in meno, che non superi il 10%.

- 5) Qualora le parti concordino una durata contrattuale superiore al minimo legale di tre anni, si conviene che il valore massimo della fascia di oscillazione, venga aumentato, a valere per l'intera durata contrattuale ed eventuale proroga biennale legale, del 2% per ogni anno oltre la durata minima.
- 6) Qualora l'appartamento locato sia parzialmente ammobiliato, il valore massimo della fascia sarà aumentato fino ad un massimo del 10%; qualora l'appartamento locato sia completamente ammobiliato, il valore massimo della fascia sarà aumentato fino ad un massimo del 20%.
- 7) Le diverse percentuali di variazione dei valori minimi e massimi delle fasce relative alla superficie di cui all'art. 4 b), ai correttivi di cui all'art. 3 c), alla durata di cui all'art. 5 ed al mobilio di cui all'art. 6, sono cumulabili tra loro.
- 8) Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori tra locatore ed inquilino, si conviene di osservare la tabella allegata (allegato D) al D.M. 16.01.2017 (*allegato 3a*), oppure la stessa tabella in lingua tedesca, (*allegato 3b*) del presente accordo; per le voci non considerate nella citata tabella si rinvia a quella approvata in data 12.01.2017 e registrata a Bolzano in data 20.02.2017 sub n. 712 serie 3 (*allegato 3c*), oppure la stessa tabella in lingua tedesca, (*allegato 3d*).
- 9) Come previsto dal D.M. 16.01.2017 le parti stipuleranno il contratto di locazione, utilizzando il tipo di contratto allegato A (*allegato 4a*) al citato D.M. oppure lo stesso tipo di contratto in lingua tedesca, (*allegato 4b*) del presente accordo.

verhältnismäßig höheren oder geringeren Wert des Mietzinses für progressiv kleinere beziehungsweise größere Einheiten Rechnung zu tragen und zwar nach folgendem Schema, bei welchem ausschließlich die Innenfläche der Wohnung, berücksichtigt wird:

• Fläche bis zu 40 qm:	+ 25%
• Fläche zwischen 40,01 und 55 qm:	+ 20%
• Fläche zwischen 55,01 und 70 qm:	+ 15%
• Fläche zwischen 70,01 und 120 qm:	0%
• Fläche zwischen 120,01 und 150 qm:	- 5%
• Fläche über 150 qm:	- 10%

c) Es wird vereinbart, dass der Mietzins nicht verändert wird, wenn zwischen der effektiven Fläche und der zur Bestimmung der Minimal- und Maximalwerte herangezogenen Fläche eine negative oder positive Differenz besteht, die 10% nicht übersteigt.

- 5) Falls die Parteien eine längere Vertragsdauer vereinbaren als das gesetzliche Minimum von drei Jahren, so wird festgelegt, dass der Maximalwert des Schwankungsbereiches für die gesamte Vertragsdauer und die eventuelle zweijährige gesetzliche Verlängerung um jeweils 2 % je zusätzlichem Jahr erhöht wird.
- 6) Falls die Wohnung teilmöbliert ist, wird der Maximalwert des Schwankungsbereiches bis zu höchstens 10% erhöht - falls sie vollständig möbliert ist, wird der Maximalwert des Schwankungsbereiches um bis zu höchstens 20% erhöht.
- 7) Die verschiedenen prozentuellen Veränderungen der Minimal- und Maximalwerte der Schwankungsbereiche bezüglich Fläche gemäß Art. 4 b), der Korrekturparameter gemäß Art. 3 c), der Dauer gemäß Art. 5 und der Einrichtung gemäß Art. 6) sind untereinander kumulierbar.
- 8) Bezüglich der Aufteilung der Nebenspesen zwischen Vermieter und Mieter wird vereinbart, die dem M.D. 30.12.2002 anliegende Tabelle (Anlage D) (*Anlage 3a*), oder dieselbe Tabelle in deutscher Sprache, (*Anlage 3b*) des vorliegenden Abkommens, einzuhalten; für jene Posten, die in der genannten Tabelle nicht enthalten sind, wird auf die am 12.01.2017 abgeschlossenen Tabelle, registriert in Bozen am 20.02.2017 unter der Nr. 712, Serie 3, verwiesen (*Anlage 3c*), oder dieselbe Tabelle in deutscher Sprache, (*Anlage 3d*).
- 9) Wie vom M.D. 16.01.2017 vorgesehen, schließen die Parteien den Mietvertrag unter Verwendung der dem obgenannten M.D. anliegenden bindenden Vertragsvorlage (Anlage A) (*Anlage 4a*) oder derselben bindenden Vertragsvorlage in deutscher Sprache, (*Anlage 4b*) des vorliegenden Abkommens, ab.

Donella CP

[Signature]

[Signature]

[Signature]

* * *

CAPITOLO II

CONTRATTI DI LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

(art. 5, comma 1, della legge 431/98
e art. 2 del D.M. 16.01.2017)

Per i contratti in epigrafe, relativi ad immobili abitativi siti nel territorio amministrativo dei Comuni di cui all'allegato I, le organizzazioni firmatarie ricordano tra l'altro:

- che le locazioni aventi esclusivamente finalità turistiche non sono soggette alla disciplina in questione;
- che, ai sensi dell'art. 2, n. 1, del D.M. 16.01.2017, i contratti non possono avere una durata superiore a diciotto mesi;
- che il canone di locazione viene liberamente concordato dalle parti senza tenere conto dei valori minimi e massimi di cui al capitolo I del presente accordo, trattandosi di comuni con numero di abitanti inferiori a 10.000.

- 1) Per i contratti in epigrafe, le organizzazioni firmatarie del presente accordo, convengono di richiamare integralmente quanto previsto al capitolo I, numeri: 1) e 8).
- 2) Le organizzazioni firmatarie convengono di individuare le esigenze transitorie rispettivamente del locatore e del conduttore, nelle seguenti fattispecie, con la precisazione che è sufficiente la sussistenza di una di esse, in capo anche ad una sola delle parti contraenti, allegando al contratto documentazione eventualmente esistente:

per il locatore; quando egli preveda il verificarsi, entro 18 mesi, di una delle seguenti circostanze:

- a) le ipotesi previste dall'art. 3 legge 431/98 alle lettere a), e);
- b) qualsiasi esigenza specifica del locatore o suoi familiari, collegata ad un evento certo, a data prefissata, che sia espressamente indicata in contratto;

per il conduttore:

- a) trasferimento temporaneo della sede di lavoro o, comunque, trasferimento legato ad esigenze temporanee di lavoro, formazione, avviamento professionale, di cura o assistenza per se o propri familiari;
- b) esigenze di studio, inteso anche come frequenza di corsi temporanei di istruzione, formazione, specializzazione od altro;
- c) separazione o divorzio;
- d) assegnazione di alloggio di edilizia pubblica, o acquisto in cooperativa o da privati, di un alloggio che si renda disponibile entro 18 mesi, dimostrato con

* * *

KAPITEL II

WOHNUNGSMIETVERTRÄGE FÜR ÜBERGANGSZEIT

(Art. 5, Absatz 1, des Gesetzes 431/98
und Art. 2 des M.D. 16.01.2017)

Für die in der Überschrift benannten Verträge bezüglich Wohneinheiten im Verwaltungsgebiet der Gemeinden der Anlage 1, erinnern die unterzeichnenden Organisationen unter anderem:

- dass die Vermietung für ausschließlich touristische Zwecke nicht unter diese Bestimmungen fällt;
- dass die Verträge, im Sinne von Art. 2, Nr. 1, des M.D. vom 16.01.2017, eine Dauer von nicht mehr als achtzehn Monate haben können;
- dass der Mietzins von den Parteien frei vereinbart wird, ohne Berücksichtigung der in Kapitel I festgelegten Mindest- und Höchstwerte, da es sich um Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern handelt.

- 1) Die unterzeichnenden Organisationen der vorliegenden Vereinbarung sind übereingekommen, für die in der Überschrift genannten Verträge die Inhalte der Nummern 1) und 8) von Kapitel I vollständig zu übernehmen.
- 2) Die unterzeichnenden Organisationen bestimmen einvernehmlich die Voraussetzungen für einen Übergangsvertrag für den Vermieter und für den Mieter wie folgt, mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass es ausreicht, wenn eine der Voraussetzungen auch nur bei einer der Vertragsparteien besteht:

für den Vermieter, wenn er voraussieht, dass sich einer der folgenden Umstände innerhalb 18 Monaten ereignet:

- a) die im Art. 3, Gesetz 431/98 unter den Buchstaben a), e) vorgesehenen Fälle;
- b) jedes spezifische Bedürfnis des Vermieters oder seiner Angehörigen, welches mit einem sicheren Ereignis mit festgelegtem Datum zusammenhängt, wenn dies ausdrücklich im Vertrag angeführt wird;

für den Mieter:

- a) zeitlich begrenzte Verlegung des Arbeitssitzes oder Verlegung verbunden mit zeitlich begrenzten Erfordernissen für Arbeit, berufliche Aus- oder Fortbildung, für Pflege oder Beistand für sich oder eigene Angehörige;
- b) Erfordernisse für Studium, verstanden auch als Teilnahme an befristeten Kursen für Aus- und Fortbildung, Spezialisierung und anderes;
- c) Trennung oder Scheidung;
- d) Zuweisung einer Wohnung des öffentlichen Wohnbaues oder Kauf in einer Genossenschaft oder von Privaten, wenn die Wohnung innerhalb von 18

attestazione o preliminare;

- e) esigenza di un alloggio per non più di 18 mesi da parte di un conduttore straniero o richiedente asilo, nell'ambito di una iniziativa prefettizia di accoglienza (in questo caso alla stipulazione del contratto di locazione dovrà intervenire anche l'organizzazione che fosse incaricata della gestione dell'iniziativa dell'accoglienza);
 - f) qualsiasi esigenza specifica del conduttore documentabile e/o collegata ad un evento certo previsto entro 18 mesi.
- 4) In caso di fattispecie non previste al punto 3 o difficilmente documentabili, esse possono essere certificate a mezzo di sottoscrizione del contratto da parte di entrambe le associazioni firmatarie del presente accordo.
- 5) Come previsto dal D.M. 16.01.2017 le parti stipuleranno il contratto di locazione, utilizzando il tipo di contratto allegato B (*allegato 5a*) al citato D.M. oppure lo stesso tipo di contratto in lingua tedesca, (*allegato 5b*) del presente accordo.

* * *

CAPITOLO III

CONTRATTI DI LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, comma 2 e 3, della legge 431/98
e art. 3 del D.M. 16.01.2017)

Essendo i Comuni di cui all'allegato elenco (*allegato 6*) confinanti con Comuni sede di università o corsi universitari, è possibile, con decorrenza dal presente accordo, stipulare i contratti in epigrafe con studenti universitari fuori sede.

Per i contratti in epigrafe, relativi ad immobili abitativi siti nel territorio amministrativo dei Comuni di cui all'Allegato 6, le organizzazioni firmatarie del presente accordo, ricordano che la durata non può essere inferiore a mesi sei e superiore a mesi trentasei.

- 1) Per i contratti in epigrafe, le organizzazioni firmatarie del presente accordo, convengono di richiamare integralmente quanto previsto al capitolo I, numeri: 1), 2), 3), 4), 6), 7) e 8).
- 2) Le organizzazioni firmatarie convengono che per i predetti contratti il limite minimo e massimo della

Monaten verfügbar wird und dies durch eine Bescheinigung oder einen Vorvertrag bewiesen wird;

- e) Erfordernis einer Wohnung für nicht mehr als 18 Monate für einen ausländischen oder Asyl beantragenden Mieter bei einer gerichtlich angeordneten Aufnahmeinitiative (in diesem Fall muss bei Abschluss des Mietvertrags auch die Organisation aufscheinen, welche mit dem Aufnahmeverfahren beauftragt ist);
 - f) jegliches Erfordernis des Mieters, wenn dieses belegbar und/oder mit einem innerhalb 18 Monaten vorgesehenen sicheren Ereignis verbunden ist.
- 4) Im Falle von Erfordernissen, welche unter Punkt 3) nicht vorgesehen sind oder schwer belegbar sind, können diese durch die Gegenzeichnung des Mietvertrags seitens beider Verbände, welche das Gebietsabkommen unterzeichnet haben, bestätigt werden.
- 5) Wie vom M.D. 16.01.2017 vorgesehen, schließen die Parteien den Mietvertrag unter Verwendung der dem obgenannten M.D. anliegenden bindenden Vertragsvorlage - Anlage B (*Anlage 5a*) oder derselben bindenden Vertragsvorlage in deutscher Sprache, (*Anlage 5b*) des vorliegenden Abkommens, ab.

* * *

KAPITEL III

WOHNUNGSMIETVERTRÄGE FÜR UNIVERSITÄTSSTUDENTEN

(Art. 5, Absatz 2 und 3, des Gesetzes 431/98
und Art. 3 des M.D. 16.01.2017)

Nachdem die Gemeinden der anliegenden Auflistung (*Anlage 6*) an jene Gemeinden angrenzen, welche Sitz einer Universität oder von Universitätskursen sind, ist es mit Inkrafttreten dieses Abkommens möglich, die in der Überschrift genannten Mietverträge mit Universitätsstudenten aus jeweils anderen Gemeinden abzuschließen.

Für die in der Überschrift benannten Verträge bezüglich Wohnungen im Verwaltungsgebiet der Gemeinden gemäß Anlage 6, erinnern die dieses Abkommen unterzeichnenden Organisationen daran, dass die Dauer nicht weniger als sechs Monate und nicht mehr als sechsunddreißig Monate betragen kann.

- 1) Die unterzeichnenden Organisationen der vorliegenden Vereinbarung sind übereingekommen, für die in der Überschrift genannten Verträge die Inhalte folgender Nummern von Kapitel I vollständig zu übernehmen: 1), 2), 3), 4), 6), 7) und 8).
- 2) Die unterzeichnenden Organisationen vereinbaren, dass für die genannten Verträge der Minimal- und

fascia di oscillazione di cui al Capitolo I, n. 3) sono aumentati del 20% come da prospetto di cui all'allegato 2.

Nel caso di locazione di porzione di unità immobiliare, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, rispetto alla superficie dell'intero appartamento.

- 3) Si conviene che, ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a mesi sei, il valore massimo della fascia di oscillazione in questione, venga aumentato del 2% per ogni ulteriore semestre, a valere per l'intera durata contrattuale.
- 4) Come previsto dal D.M. 16.01.2017, le parti stipuleranno il contratto individuale di locazione, utilizzando il tipo di contratto allegato C (*allegato 7a*) al citato D.M. oppure lo stesso tipo di contratto in lingua tedesca (*allegato 7b*) del presente accordo.

* * *

CAPITOLO IV

VERBALE DI CONSEGNA/RICONSEGNA

Al fine di ridurre il rischio di contenzioso riferibile alle condizioni di consegna e riconsegna dell'immobile locato, le Organizzazioni firmatarie hanno concordemente predisposto un modulo di verbale in lingua italiana (*allegato 8a*) oppure lo stesso tipo di verbale in lingua tedesca (*allegato 8b*) che sarà completato e sottoscritto dai contraenti all'atto della consegna e riconsegna dell'immobile locato.

* * *

CAPITOLO V

1) Le organizzazioni firmatarie convengono che, qualora le agevolazioni fiscali, di cui all'articolo 8, comma 1, della legge 431/98, previste, ad oggi, per i soli contratti agevolati (e per quelli per studenti universitari) relativi ad immobili siti nei comuni ad alta tensione abitativa, venissero estese anche ai restanti comuni o, comunque, venissero disposte agevolazioni fiscali applicabili anche ai contratti di cui al presente accordo, esse troveranno immediata applicazione.

2) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'art. 7, comma 2 del D.M. 16.01.2017, ha durata di 5 anni decorrenti dal giorno 01.02.2020 e resterà in vigore, anche dopo tale scadenza, fino a che non interverrà un nuovo accordo.

Maximalwert des Schwankungsbereiches gemäß Kapitel I, Nr. 3) entsprechend der Auflistung Anlage 2 um 20 % erhöht sind.

Im Falle von Vermietung eines Teils einer Immobilieneinheit wird der Mietzins für die gesamte Wohnung im Verhältnis der Fläche jedes einzelnen vermieteten Teils zur Fläche der gesamten Wohnung aufgeteilt.

- 3) Falls die Parteien eine Dauer von mehr als sechs Monaten vereinbaren, wird übereingekommen, dass der Maximalwert des Schwankungsbereiches für jedes weitere Semester und für die gesamte Dauer des Vertrages um 2% erhöht wird.

- 4) Wie vom M.D. 16.01.2017 vorgesehen, schließen die Parteien den Mietvertrag unter Verwendung der dem obgenannten M.D. anliegenden bindenden Vertragsvorlage - Anlage C (*Anlage 7a*) oder derselben bindenden Vertragsvorlage in deutscher Sprache, (*Anlage 7b*) des vorliegenden Abkommens, ab.

* * *

KAPITEL IV

ÜBER-/RÜCKGABEPROTOKOLL

Um das Risiko eines Rechtsstreits bezüglich des Zustandes der Immobilie bei der Übergabe und der Rückgabe zu minimieren haben die unterzeichnenden Organisationen einverständlich eine Modell eines Protokolls in italienischer (*Anlage 8a*) oder in deutscher Sprache (*Anlage 8b*) erstellt, welches von den Vertragsparteien bei der Wohnungsübergabe und bei der Wohnungsrückgabe vervollständigt und unterzeichnet wird.

* * *

KAPITEL V

1) Falls die Steuerbegünstigungen gemäß Artikel 8, 1. Absatz, des Gesetzes 431/98, die bisher nur für begünstigte Mietverträge (oder für jene für Universitätsstudenten) bezüglich Immobilien in Gemeinden mit hoher Bevölkerungsdichte vorgesehen sind, auch auf die übrigen Gemeinden ausgedehnt würden oder im Falle der Einführung neuer Steuerbegünstigungen, welche für die Verträge des vorliegenden Abkommens angewandt werden können, vereinbaren die unterzeichnenden Parteien, dass diese unverzüglich Anwendung finden.

2) Dieses Abkommen, hinterlegt gemäß der Modalitäten des Art. 7, Komma 2 des M.D. 16.01.2017, hat eine Laufzeit von 5 Jahren ab dem 01.02.2020 und bleibt auch nach dieser Fälligkeit in Kraft, bis ein neues Abkommen abgeschlossen wird.

Donato Cefo

[Signature]

[Signature]

[Signature]
7

3) Le organizzazioni firmatarie convengono che il presente accordo possa, di comune intesa, formare oggetto di revisione, aggiornamento, integrazione, sia in caso di modifica del D.M. 16.01.2017, sia quando ciò apparirà opportuno alle organizzazioni stesse, per mutate condizioni del mercato, della normativa e delle specifiche agevolazioni, nonché dell'imposizione fiscale.

4) In tale ipotesi, così come alla scadenza del presente accordo, l'organizzazione firmataria che intendesse modificarlo o stipularne uno nuovo, inviterà l'altra organizzazione ad avviare gli opportuni incontri e, qualora la parte invitata non vi aderisse, potrà richiedere al Comune la convocazione delle organizzazioni tutte e, qualora il comune non vi provveda entro 30 giorni, potrà convocare di propria iniziativa la riunione delle organizzazioni stesse.

5) Le organizzazioni firmatarie si impegnano a prestare assistenza alla stipulazione dei contratti ai sensi del presente accordo ed eventualmente a controfirmare congiuntamente i contratti stessi.

6) L'attestazione prevista dagli artt. 1 comma 8, e 2 comma 8 e 3 comma 5, del D.M. 16.01.2017 è rilasciata da una organizzazione firmataria del presente accordo tramite la compilazione dell'allegato modello di attestazione in lingua italiana (*allegato 9a*) o in lingua tedesca (*allegato 9b*).

L'attestazione viene redatta sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali con relativa assunzione di responsabilità delle parti stesse sulla rispondenza dei dati dichiarati.

7) Le organizzazioni firmatarie si impegnano inoltre ad istituire a richiesta la Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale di cui all'art. 6 del D.M. 16.01.2017, secondo la procedura di cui all'allegato E) del D.M. 16.01.2017.

8) Le organizzazioni firmatarie del presente accordo si impegnano a non sottoscrivere altri accordi territoriali diversi dal presente.

9) Il presente accordo verrà depositato presso la segreteria dei rispettivi Comuni e presso la Provincia autonoma dell'Alto Adige.

Allegati:

- 1) Elenco dei 108 Comuni;
- 2) Prospetto delle fasce di oscillazione del canone;
- 3a) Tabella di ripartizione degli oneri accessori in lingua italiana - D.M. 16.01.2017;
- 3b) Tabella di ripartizione degli oneri accessori in lingua tedesca - D.M. 16.01.2017;
- 3c) Tabella di ripartizione degli oneri accessori in lingua italiana - Bolzano;

3) Die unterzeichnenden Parteien vereinbaren, dass das vorliegende Abkommen in gegenseitigem Einvernehmen jederzeit überarbeitet, abgeändert oder ergänzt werden kann, wenn das M.D. 16.01.2017 abgeändert werden sollte oder falls dies den Organisationen aufgrund veränderter Bedingungen des Marktes, der Rechtsvorschriften und der spezifischen Steuerbegünstigungen sowie der Besteuerung zweckdienlich erscheint.

4) In einem solchen Fall, sowie bei Fälligkeit dieses Abkommens, kann die unterzeichnende Organisation, welche eine Änderung oder ein neues Abkommen anstrebt, die andere Organisation einladen, um die notwendigen Treffen zu vereinbaren und, sofern die eingeladene Partei nicht zustimmen sollte, die Gemeinde mit der Einberufung aller Organisationen beauftragen; sollte die Gemeinde dieser Aufforderung nicht innerhalb von 30 Tagen nachkommen, kann die Partei selbst die Versammlung der Organisationen einberufen.

5) Die unterzeichnenden Organisationen verpflichten sich, Beistand bei der Abfassung der Mietverträge im Sinne des vorliegenden Abkommens zu leisten und eventuell genannte Verträge gemeinsam gegenzuzeichnen.

6) Die Bescheinigung gemäß Art. 1, Absatz 8, und Art. 3, Absatz 5, des M.D. 16.01.2017 wird von einer der Unterzeichnerorganisationen dieses Abkommens durch das Ausfüllen des Bescheinigungsmodells in italienischer Sprache (*Anlage 9a*) oder in deutscher Sprache (*Anlage 9b*) ausgestellt.

Die Bescheinigung wird anhand der von den Vertragsparteien erklärten objektiven Elemente abgefasst. Die Vertragsparteien selbst übernehmen die volle Verantwortung bezüglich der Richtigkeit der erklärten Daten.

7) Die unterzeichnenden Organisationen verpflichten sich außerdem, auf Antrag die Kommission für außergerichtliche Verhandlungs- und Vergleichsverfahren gemäß Art. 6 des M.D. 16.01.2017, nach dem Verfahren gemäß der Anlage E) des M.D. 16.01.2017, einzuführen.

8) Die unterzeichnenden Organisationen verpflichten sich, keine anderen Gebietsabkommen, die sich vom gegenwärtigen unterscheiden, zu unterschreiben.

9) Das vorliegende Gebietsabkommen wird im Sekretariat der jeweiligen Gemeinde und in der autonomen Provinz Südtirol hinterlegt.

Anlagen:

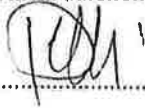
- 1) Auflistung der 108 Gemeinden;
- 2) Auflistung der Schwankungsbereiche des Mietzinses;
- 3a) Aufteilungstabelle der Nebenspesen in italienischer Sprache - M.D. 16.01.2017;
- 3b) Aufteilungstabelle der Nebenspesen in deutscher Sprache - M.D. 16.01.2017;
- 3c) Aufteilungstabelle der Nebenspesen in italienischer Sprache - Bozen;

- 3d) Tabella di ripartizione degli oneri accessori in lingua tedesca - Bolzano;
- 4a) Tipo di contratto per locazione abitativa agevolata in lingua italiana;
- 4b) Tipo di contratto per locazione abitativa agevolata in lingua tedesca;
- 5a) Tipo di contratto per locazione abitativa di natura transitoria in lingua italiana;
- 5b) Tipo di contratto per locazione abitativa di natura transitoria in lingua tedesca;
- 6) Elenco dei Comuni per i contratti a studenti universitari;
- 7a) Tipo di contratto per locazione abitativa per studenti universitari in lingua italiana;
- 7b) Tipo di contratto per locazione abitativa per studenti universitari in lingua tedesca;
- 8a) Verbale di consegna/riconsegna in lingua italiana;
- 8b) Verbale di consegna/riconsegna in lingua tedesca;
- 9a) Modello di attestazione in lingua italiana;
- 9b) Modello di attestazione in lingua tedesca.

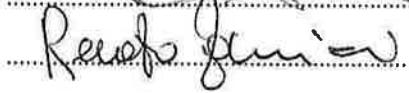
Il presente accordo entra in vigore in data 01.02.2020.

Letto, confermato e sottoscritto in data 13/12/2019 dalle organizzazioni stipulanti l'accordo:

CONFEDILIZIA - Associazione della Proprietà Edilizia - APE - della provincia autonoma di Bolzano



CENTRO CASA - MIETERSCHUTZ

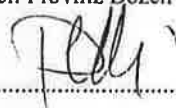



- 3d) Aufteilungstabelle der Nebenspesen in deutscher Sprache - Bozen;
- 4a) Standardvertrag für begünstigte Wohnungsvermietung in italienischer Sprache;
- 4b) Standardvertrag für begünstigte Wohnungsvermietung in deutscher Sprache;
- 5a) Standardvertrag für Wohnungsvermietung für Übergangszeit in italienischer Sprache;
- 5b) Standardvertrag für Wohnungsvermietung für Übergangszeit in deutscher Sprache;
- 6) Auflistung der Gemeinden für Mietverträge für Universitätsstudenten;
- 7a) Standardvertrag für Wohnungsvermietung für Universitätsstudenten in italienischer Sprache;
- 7b) Standardvertrag für Wohnungsvermietung für Universitätsstudenten in deutscher Sprache;
- 8a) Über-/Rückgabeprotokoll in italienischer Sprache;
- 8b) Über-/Rückgabeprotokoll in deutscher Sprache;
- 9a) Bescheinigungsmodell in italienischer Sprache;
- 9b) Bescheinigungsmodell in deutscher Sprache.

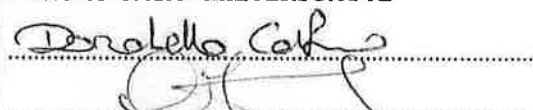
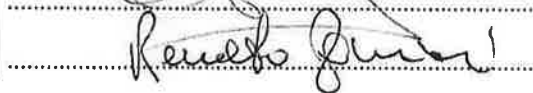
Dieses Abkommen tritt am 01.02.2020 in Kraft.

Gelesen, bestätigt und unterzeichnet am 13/12/2019 von den das Abkommen abschließenden Organisationen:

CONFEDILIZIA - Verband der Hauseigentümer - VHE - der autonomen Provinz Bozen



CENTRO CASA - MIETERSCHUTZ

**PROSPETTO DELLE FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI
AUFLISTUNG DER SCHWANKUNGSBEREICHE DES MIETZINSES**

CONTRATTI AGEVOLATI BEGÜNSTIGTE MIETVERTRÄGE		CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITÄRI VERTRÄGE FÜR UNIVERSITÄTSSTUDENTEN			
AREA ZONE	FASCIA BEREICH	MINIMO MINIMUM in Euro per mq al mese in Euro je m ² pro Monat	MASSIMO MAXIMUM in Euro per mq al mese in Euro je m ² pro Monat	MINIMO MINIMUM in Euro per mq al mese in Euro je m ² pro Monat	MASSIMO MAXIMUM in Euro per mq al mese in Euro je m ² pro Monat
AREA UNICA EINZIGE ZONE	FASCIA UNICA EINZIGER BEREICH	Euro 2,00	Euro 10,75	Euro 2,20	Euro 12,90

TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
Ispezioni e collaudi		C

AUTOCLAVE

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme		C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L	
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni		C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili		C
Installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza	L	
Manutenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza		C

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA

Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C
Lettura dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria	L	
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)		C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)		C

IMPIANTO ANTINCENDIO

Installazione e sostituzione dell'impianto	L	
Acquisti degli estintori	L	
Manutenzione ordinaria		C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi		C

IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE

DATI INFORMATIVI

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare		C

PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L	
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico		C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L	
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari		C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti		C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L	
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		C
Installazione e sostituzione di serrature	L	
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati		C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L	
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		C

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		C
Rifacimento di chiavi e serrature		C
Tinteggiatura di pareti		C
Sostituzione di vetri		C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, del cavo, dell'impianto citofonico e videocitofonico e dell'impianto individuale di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo e satellitare		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento		C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento	L	

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L10%	C90%
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L10%	C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto	L	
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.		C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L	
Spese per le pulizie appaltate a ditta		C
Materiale per le pulizie		C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L	
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia		C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L	
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso		C
--	--	---

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

TABELLE DER NEBENSPESEN AUFTEILUNG ZWISCHEN VERMIETER UND MIETER

AUFZUG

Ordentliche Instandhaltung und kleine Reparaturen.....	M
Installation und außerordentliche Instandhaltung der Anlagen.....	V
Anpassung an neue Gesetzesvorlagen	V
Energieverbrauch für Antrieb und Beleuchtung	M
Inspektionen und Kollaudierungen.....	M

WASSERPUMPANLAGE

Installation und vollständige Erneuerung der Anlage oder von Hauptkomponenten (Pumpe, Tank, rotierendes Element, elektrische Aufwicklung, usw.)	V
Ordentliche Instandhaltung	M
Steuern für die Anlage	V
Antriebskraft	M
Druckausgleich des Tanks	M
Inspektionen, Kollaudierungen und Zählerablesung.....	M

BELEUCHTUNGS-, VIDEOSPRECHANLAGE, VIDEOÜBERWACHUNGSANLAGE UND BESONDERE ANLAGEN

Installierung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Beleuchtungsanlage.....	V
Ordentliche Instandhaltung der gemeinschaftlichen Beleuchtungsanlage.....	M
Installierung und Erneuerung der Glocken und Alarmanlage	V
Ordentliche Instandhaltung der Glocken und Alarmanlage	M
Installierung und Erneuerung der Sprech- und Videosprechanlage	V
Ordentliche Instandhaltung der Sprech- und Videosprechanlage.....	M
Installierung und Erneuerung von speziellen Alarmanlagen, Sicherheitsanlagen oder ähnlichem	V
Ordentliche Instandhaltung von speziellen Alarmanlagen, Sicherheitsanlagen oder ähnlichem	M
Installierung und Erneuerung der Videoüberwachungsanlage	V
Ordentliche Instandhaltung der Videoüberwachungsanlage	M

HEIZUNGS- UND KLIMAAANLAGE, WARMWASSERPRODUKTION, WASSERAUFBEREITUNG

Installation und Erneuerung der Anlagen	V
Anpassung der Anlagen an Gesetzesvorlagen	V
Ordentliche Instandhaltung der Anlagen, inbegriffen die hitzebeständige Beschichtung.....	M
Jährliche Reinigung der Anlagen und der Filter und periodische Abstellung	M
Ablesung der Zähler	M
Ankauf Brennstoffe, Verbrauch für Antrieb, Energie und Wasser	M

SPORTANLAGEN

Installation und außerordentliche Instandhaltung.....	V
Angestellte (Bademeister, Reinigungspersonal, ordentliche Instandhalter, usw.).....	M
Wasserverbrauch für Reinigung, Ankauf von Materialien für ordentliche	

Instandhaltung (z.B. roter Sand)M

BRANDSCHUTZANLAGE

Installation und Erneuerung der Anlage V
Ankauf der Feuerlöscher V
Ordentliche InstandhaltungM
Auffüllung der Feuerlöscher, Inspektion und KollaudierungM

TV-ANLAGEN

Installierung, Erneuerung oder Verstärkung der zentralen TV-Anlage und für den Zugang an jede andere Art von Informationsdaten auch über Kabel oder Satelliten V
Ordentliche Instandhaltung der zentralen TV-Anlage und für den Zugang an jede andere Art von Informationsdaten auch über Kabel oder SatellitenM

GEMEINSCHAFTLICHE TEILE

Erneuerung von Dachrinnen, Siphonen und Abflussrinnen..... V
Ordentliche Instandhaltung von Dachrinnen, Siphonen und AbflussrinnenM
Außerordentliche Instandhaltung von Dächern und Dachterrassen V
Ordentliche Instandhaltung von Dächern und DachterrassenM
Außerordentliche Instandhaltung des Kanalisierungsnetzes V
Ordentliche Instandhaltung des Kanalisierungsnetzes, inbegriffen die Beseitigung von Verstopfungen von Kanälen und AbzugsgräbenM
Erneuerung von Marmor, Handläufen, Stiegegeländer V
Ordentliche Instandhaltung der Mauern, Handläufe, Stiegegeländer für gemeinschaftliche Teile.....M
Wasser- und Energieverbrauch für gemeinschaftliche TeileM
Installierung und Erneuerung von Schlössern..... V
Instandhaltung der Grünflächen, inbegriffen die Reparaturen von Werkzeugen.....M
Installierung: Postkästen, Signalschilder, Abfallbehälter, Zählerkästen, Fußabstreifer, Teppiche, Wegweiser und andere Einrichtungsgegenstände V
Ordentliche Instandhaltung: Postkästen, Signalschilder, Abfallbehälter, Zählerkästen, Fußabstreifer, Teppiche, Wegweiser und andere Einrichtungsgegenstände M

INTERNE TEILE DER GEMietetEN WOHNUNG

Vollständige Erneuerung von Böden und Verkleidungen..... V
Ordentliche Instandhaltung von Böden und Verkleidungen.....M
Ordentliche Instandhaltung von Einfassungen, Schlössern, Heizungsanlagen und sanitären AnlagenM
Erneuerung von Schlüsseln und Schlössern.....M
Anstreichen der Wände.....M
Erneuerung von Fensterscheiben.....M
Ordentliche Instandhaltung von Apparaten, Stromleitungen und Kabeln der Sprech- und Videosprechanlage und der Videoüberwachungsanlage, für den Radio- und Fernsehempfang und für den Zugang an jede andere Art von Informationsdaten auch über Kabel oder SatellitenM
Lackierung von Holz- oder Metallarbeiten.....M
Ordentliche Instandhaltung der Heizungs- und KlimaanlageM
Außerordentliche Instandhaltung der Heizungs- und Klimaanlage V

PORTIERDIENST

Entlohnung des Hausmeisters und der Vertretung, inbegriffen Beitrags- und Versicherungszahlungen, Zurücklegung der Abfertigung, dreizehntes Gehalt, Prämie, Ferien und verschiedene Entschädigungen, auch lokaler Art, wie

gemäß nationalem Kollektivvertrag.....	V 10%	M90%
Reinigungsmaterial		M
Eventuelle Hausmeisterwohnung (gleichgestellt der Entschädigung wie im nationalen Kollektivvertrag vorgesehen)	V 10%	M90%
Ordentliche Instandhaltung der Portiersloge.....	V 10%	M90%
Außerordentliche Instandhaltung der Portiersloge.....	V	

REINIGUNG

Spesen für Anstellung eines Angestellten		M
Entlohnung des Angestellten, inbegriffen Beitrags- und Versicherungszahlungen, Zurücklegung der Abfertigung, dreizehntes Gehalt, Prämie, Ferien und verschiedene Entschädigungen, auch lokaler Art, wie gemäß nationalem Kollektivvertrag		M
Spesen für die Vergabe an eine Firma	V	
Reinigungsspesen für die einer Firma vergebenen Arbeiten.....		M
Reinigungsmaterial		M
Ankauf oder Erneuerung von Reinigungsmaschinen.....	V	
Ordentliche Instandhaltung von Reinigungsmaschinen.....		M
Rattenbekämpfung und Entwesung der mit der Müllsammlung in Verbindung stehenden Lokale.....		M
Desinfektion der Müllkontainer		M
Müllabfuhrgebühr oder Ersatzsteuer		M
Ankauf von Müllkontainern, Gerüsten und Behältern.....	V	
Säcke für die Müllsammlung		M

SCHNEERÄUMUNG

Spesen bezüglich des Schneeräumungsdienstes, Gebrauchsmaterialien inbegriffen..		M
---	--	---

ZEICHENERKLÄRUNG

V = Vermieter

M = Mieter

RIPARTIZIONE DELLE SPESE TRA PROPRIETARIO E INQUILINO

La tabella indica come vanno ripartiti secondo equità (non, necessariamente, secondo legittimità) gli oneri accessori tra i soggetti interessati a servizi, prestazioni e altri tipi di spese. Per essere a ogni effetto vincolante, la tabella deve quindi essere richiamata nei singoli contratti di locazione stipulati ai sensi della Legge 9 dicembre 1998, n° 431, Art. 2, comma 1, in modo da superare ogni dubbio o falsa interpretazione.

Nei singoli contratti di locazione, per rendere vincolante la presente tabella (che è applicabile anche al di fuori della realtà condominiali) è sufficiente inserire nei contratti stessi la seguente clausola : "Per la ripartizione degli oneri accessori al presente contratto di locazione si fa rinvio alla *Tabella di ripartizione oneri accessori proprietario / conduttore concordata tra l'Associazione della Proprietà Edilizia - CONFEDILIZIA Sede di Bolzano, l'ANACI Sede provinciale di Bolzano, l'Unione commercio turismo servizi di Bolzano, Il Centro Tutela Consumatori Utenti della provincia di Bolzano ed il Centro Casa della Provincia di Bolzano e registrata a Bolzano - Atti privati al n. 712, serie 3, in data 20.02.2017 e presso la CCIAA di Bolzano.*"

Naturalmente sono possibili accordi nei quali questa suddivisione sia richiamata solo parzialmente : in questo caso bisognerà ricopiare a parte le voci che interessano, e allegare questo accordo speciale al contratto di locazione.

Attenzione : la lettera **P** indica che a pagare deve essere il proprietario, la **I** l'inquilino.

AMMINISTRAZIONE	
Depositi cauzionali per erogazione di servizi comuni (illuminazione, forza motrice, gas, acqua, telefono, ecc.)	P
Assicurazione delle stabile, ivi compresi gli impianti	P
Cancelleria, copisteria, postali, bancarie, noleggio sala per riunioni	50%
Cancelleria, copisteria, postali e noleggio sala per riunioni, se trattasi di assemblee straordinarie convocate per iniziativa dei conduttori ; spese di fotocopia dei documenti giustificativi richiesti dal conduttore	I
Compenso all'amministratore del condominio per la gestione ordinaria	50%
Adempimenti fiscali ordinari del condominio sostituto d'imposta	50%
Adempimenti fiscali straordinari del condominio sostituto d'imposta	P
Tasse per occupazione temporanea di suolo pubblico e tributi in genere	P
Tassa per passo carraio	I
ASCENSORE	
Installazione	P
Sostituzione integrale dell'impianto	P
Manutenzione straordinaria compresa sostituzione motore, ammortizzatori, parti meccaniche, parti elettriche	P
Consumi forza motrice e illuminazione	I
Riparazione e manutenzione ordinaria della cabina, delle parti meccaniche, elettriche, dei dispositivi di chiusura, della pulsantiera, comprensive delle sostituzioni di piccola entità	I
Ispezione e collaudi periodici eseguiti da enti preposti	I
Adeguamento alle norme legislative	P
Manutenzione in abbonamento	I
Sostituzione delle funi in conseguenza all'uso	I

AUTOCLAVE	
Installazione e integrale rifacimento	P
Sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc.)	P
Consumi forza motrice	I
Collaudo, imposte e tasse di impianto	P
Ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti	I
Riparazione e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso	I
Manutenzione in abbonamento	I
Ricarica pressione del serbatoio	I
Consumo acqua potabile e calda	I
Depurazione e decalcificazione	I
CANTINE (SPAZI DI DISIMPEGNO)	
Installazione impianto elettrico e suo rifacimento	P
Ordinaria manutenzione, sostituzione lampadine e riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo ecc.	I
Installazione impianto idrico e suo anche parziale rifacimento	P
Ordinaria manutenzione, riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, ecc.)	I
Sostituzione contatori divisionali e lavello	P
Servizio di disinfestazione : derattizzazione	I
Servizio di disinfestazione : deblattizzazione e disinfezione dei bidoni dell'immondizia	I
Consumi di energia elettrica ed acqua	I
Tinteggiatura pareti e soffitti	50%
Pulizia e relativi materiali d'uso	I
COPERTURE - LASTRICI - TERRAZZE A LIVELLO	
Rifacimento della struttura delle coperture, dei lastrici e delle terrazze a livello. Ivi compreso il manto	P
Manutenzione ordinaria, ripassatura e riparazione della copertura, dei lastrici e delle terrazze a livello	I
Rifacimento nei lastrici solari e nelle terrazze a livello del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione e spese per ulteriori lavori conseguenti	P
Sostituzione grondaie, converse, bandinelle, paraneve e pluviali	P
Ordinaria manutenzione, pulizia e verniciatura grondaie e sgombero neve nei lastrici e nelle terrazze agibili	I
Rifacimento camini	P
Pulizia e manutenzione ordinaria camini	I

Installazione parafulmine	P
CORSIE E RAMPE AUTORIMESSE	
Rifacimento delle pavimentazioni	P
Riparazione e manutenzione delle pavimentazioni	I
Installazione di apparecchiature automatiche e non automatiche per il comando di elementi di chiusura e di radiocomando	P
Riparazione degli automatismi di chiusura e di radiocomando, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità	I
Installazione e rifacimento di impianto elettrico d'illuminazione	P
Sostituzione di lampadine ; riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo	I
Installazione impianto idrico e suo anche parziale rifacimento	P
Ordinaria manutenzione, riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, ecc.)	I
Sostituzione contatori divisionali e lavello	P
Installazione e sostituzione della segnaletica verticale	P
Realizzazione della segnaletica orizzontale	P
Manutenzione ordinaria della segnaletica	I
Sostituzione di elementi protettivi (guard-rail, parapetti, cavedi, ecc.)	P
Riparazione e verniciatura degli elementi protettivi (guard-rail, parapetti, cavedi, ecc.)	I
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo	P
Ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti	I
Consumi di energia elettrica, di acqua e lo smaltimento acqua, compreso il canone	I
Pulizia corsie e rampe, compresi i relativi materiali d'uso	I
Sgombero neve	I
Acquisto e spandimento sale	I
CORTILI E GIARDINI	
Installazione e sostituzione di recinzioni e di cancelli	P
Costruzione dei passi carrabili	P
Ordinaria manutenzione, riparazione e verniciatura dei cancelli e recinzione	I
Installazione e sostituzione di apparecchiature automatiche e non automatiche per il comando di elementi di chiusura e di radiocomando	P
Ordinaria manutenzione, riparazione degli automatismi di chiusura e di radiocomando, comprensiva delle sostituzioni di piccola entità	I
Esecuzione di pavimentazione di cortili, marciapiedi e camminamenti in zone verdi eseguita con materiali di qualsiasi natura	P
Riparazione e verniciatura di attrezzature per stendere la biancheria	I

Installazione e sostituzione di attrezzature per stendere la biancheria	I
Realizzazione di segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto	P
Rifacimento periodico della segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto, in conseguenza dell'uso	I
Impianto arboreo ed erbaceo per le aree verdi, abbattimento alberi ad alto fusto	P
Acquisto attrezzature e macchine occorrenti per la manutenzione delle aree verdi	P
Riparazione delle attrezzature e delle macchine occorrenti per la manutenzione delle aree verdi, in conseguenza d'uso	I
Manutenzione delle aree verdi; taglio del tappeto erboso, potature, giardinaggio, innaffiamenti, acquisto concimi e antiparassitari, consumo d'acqua	I
Installazione e sostituzione di impianto di irrigazione e di attrezzature sportivo/ricreative (panchine, giochi per ragazzi, ecc.)	P
Riparazione dell'impianto di irrigazione e delle attrezzature sportivo/ricreative	I
Installazione impianto di illuminazione	P
Riparazione impianto di illuminazione, sostituzione lampadine	I
Consumi energia elettrica	I
Pulizia cortili e aree verdi : sgombero neve (compresi i relativi materiali d'uso)	I
FOGNATURE E SCARICHI	
Allacciamento rete comunale	P
Rifacimento anche non integrale della rete fognaria dal collettore urbano al fabbricato e all'interno del fabbricato stesso	P
Installazione sifone	P
Installazione e rifacimento delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilizie ivi compresi i pozzetti a sifone	P
Ordinaria manutenzione delle colonne montanti e della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilizie ivi compresi i pozzetti a sifone	I
Installazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto, compreso l'avvolgimento elettrico della pompa	P
Riparazione e sostituzione dell'impianto di sollevamento delle acque di rifiuto in conseguenza dell'uso (cuscinetti, paracqua, ecc.)	I
Ordinaria manutenzione pulizia, spurgo e disotturazione delle reti fognarie, delle colonne di scarico, dei relativi pozzetti e dei sifoni	I
IMPIANTO CENTRALIZZATO TV	
Installazione e sostituzione di impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali ed esteri	P
Ordinaria manutenzione e riparazione dell'impianto centralizzato TV per ricezioni di programmi nazionali ed esteri	I
Sostituzione cavi ed altri accessori anche per l'ampliamento della ricezione	P

IMPIANTI SPORTIVI (PISCINE, CAMPI DA TENNIS)	
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari)	I
Acqua, pulizia, depurazione, acquisto terra rossa, manutenzione, materiali, ecc.	I
Installazione e manutenzione straordinaria	P
PARETI ESTERNE	
Restauro integrale delle facciate	P
Rifacimento di intonaci, tinteggiature dei rivestimenti, dei basamenti, dei balconi, delle pensiline e di ogni altro motivo ornamentale	P
PORTIERATO E VIGILANZA	
Salario, tredicesima, ferie, accantonamento, liquidazione, indennità supplementari come da vigente contratto nazionale di lavoro dei portieri ed eventuali contratti integrativi provinciali, contributi previdenziali e assicurativi	I 90% P 10%
Costo dell'eventuale alloggio del portiere pari all'indennità sostitutiva prevista dal c.c.n.l.	I 90% P 10%
Indennità particolari come da contratto nazionale e accordi particolari	I 90% P 10%
1) compensi o indennità per: annaffiamento aiuole, giardini, fiori e piante	I
2) compensi o indennità per: rotazione sacchi e/o bidoni della spazzatura e loro eventuale trasporto dal piano cantina al piano stradale	I
3) compensi o indennità per: conduzioni impianto riscaldamento, condizionamento e acqua calda	I
Indumenti da lavoro portiere	I
Vigilanza notturna	I
PULIZIE E PRE-RACCOLTA RIFIUTI	
Acquisto attrezzature specifiche (lucidatrice, aspirapolvere, scale, ecc.)	P
Salario o compenso addetto pre-raccolta rifiuti	I
Contributi previdenziali e assicurativi addetto	I
Sacchi per pre-raccolta e acquisto materiale di pulizia	I
Pulizia e ordinaria manutenzione, derattizzazione e disinfestazione in genere dei locali legati alla raccolta immondizie	I
Tassa rifiuti	I

RISCALDAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, CONDIZIONAMENTO	
Adeguamento dell'impianto di riscaldamento, produzione d'acqua calda e di condizionamento alle leggi e ai regolamenti in materia di prevenzione incendi, contenimento dei consumi o altro	P
Sostituzione di caldaia, bruciatore, cisterne e boyler	P
Installazione e sostituzione dell'impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda e di condizionamento	P
Sostituzione di apparecchiature o parti di esse per danno accidentale (valvole, pompe di circolazione, saracinesche, manometri, termometri, ecc.) limitatamente al danno accidentale	I
Riparazione di parti accessorie delle apparecchiature : valvole, pompe di circolazione, saracinesche, manometri, termometri, ecc. ; avvolgimento elettrico pompe, ecc.	I
Installazione e/o sostituzione apparecchi per la contabilizzazione del calore	P
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio, comprese le relative spese di collaudo ; acquisto estintori	P
Ricarica estintori; ispezione e collaudi periodici eseguiti dagli Enti preposti; compresi costi relativi alla tenuta del libretto di centrale	I
Retribuzione degli addetti alla conduzione della caldaia, ivi compresi gli oneri assicurativi previdenziali	I
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	I
Pulizia annuale dell'impianto per la messa a riposto stagionale : caldaie, bruciatori, canne fumarie, ecc.	I
Riparazione del rivestimento refrattario	I
Ricostruzione del predetto	P
Costi della fornitura del calore comprendenti consumo combustibile, assistenza tecnica all'impianto, forza motrice per il bruciatore, compenso a fuochista	I
Spese manutenzione e funzionamento dei depuratori d'acqua	I
Piccola manutenzione e pulizia filtri dell'impianto di condizionamento e di depurazione dell'acqua	I
Per l'impianto autonomo, manutenzione ordinaria e piccole riparazioni a : caldaia, bruciatore, tubazioni, radiatori, valvole e manopole, ecc.	I
Compenso a tecnici per "bilanciamento" dell'impianto termico	I
Tassa ASL verifica impianto	I
SCALE E ALTRI	
Ricostruzione struttura portante della scale, dei gradini e dei pavimenti di pianerottoli	P
Tinteggiatura e verniciatura delle pareti del vano scale, ivi compresi il parapetto e il corrimano	50%
Fornitura e montaggio di armadietto per contatori (gas, luce, acqua) ; di contenitori per i bidoni immondizie ; di bacheca portatarghe	P
Riparazione, manutenzione dell'armadietto per contatori (gas, luce, acqua) ; di contenitori per i bidoni immondizie ; di bacheca portatarghe	I
Installazione di: impianto elettrico , suoneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, ecc.	P
Fornitura di guide e zerbini	I

Fornitura e montaggio di casellari postali	P
Riparazione di parti dell'impianto elettrico : soneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, compresi relais, elettroserrature e temporizzatori	I
Sostituzione predetti	P
Applicazione targhette nominative personali	I
Installazione di dispositivi automatici di chiusura (chiudiporta a braccio o a pavimento) con relative chiavi	P
Riparazione e sostituzione di dispositivi automatici di chiusura e chiavi relative	I
Sostituzione dei vetri	I
Installazione e sostituzione dell'impianto antincendio comprese le relative spese di collaudo ; acquisto estintori	P
Ricarica degli estintori ; ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti	I
Installazione di portalampade, plafoniere e lampadari	P
Riparazione e sostituzione di portalampade, plafoniere, sostituzione lampadine e neon	I
Consumi energia elettrica	I
TRATTAMENTO DELLE ACQUE POTABILI	
Installazione di impianto di trattamento delle acque potabili (addolcimento, ecc.)	P
Riparazione e sostituzione di parti componenti l'impianto di trattamento delle acque potabili, necessaria in conseguenza all'uso	I
Consumo di sali, di resine, di forza motrice, ecc.	I
Retribuzione dell'addetto alla conduzione dell'impianto	I
IMPIANTO ELETTRICO	
Rifacimento integrale e riparazione straordinaria dell'impianto elettrico; cablaggio	P
Ordinaria manutenzione dell'impianto elettrico e sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi)	I

SPESENAUFTEILUNG ZWISCHEN EIGENTÜMER UND MIETER

Die Aufstellung enthält eine Aufteilung laut Gerechtigkeitssinn (nicht unbedingt nach Gesetzmäßigkeit) der zum Mietzins zusätzlichen Spesen zwischen den Parteien, welche an verschiedenen Dienstleistungen interessiert sind. Um in jeder Hinsicht bindend zu sein, muss auf die Aufstellung ausdrücklich in den laut Staatsgesetz vom 9. Dezember 1998 Nr. 431 Art. 2, Absatz 1 abgeschlossenen Mietverträgen hingewiesen werden, um jegliche Zweifel und falsche Auslegungen zu vermeiden.

In den einzelnen Mietverträgen ist es ausreichend (Anwendung auch außerhalb eines Condominiums) folgende Klausel einzufügen: "Für die Aufteilung der zusätzlichen Spesen verweisen die Vertragsparteien auf die Spesenaufteilung zwischen Eigentümer und Mieter, welche zwischen dem Verband der Hauseigentümer – CONFEDILIZIA Provinz Bozen, der ANACI – Sektion Bozen, dem Verband für Kaufleute und Dienstleister der Provinz Bozen, der Verbraucherzentrale der Provinz Bozen und dem Mieterschutz – Centro Casa der Provinz Bozen vereinbart und beim Registeramt in Bozen - Privatakten Nr. 712, Serie 3, vom 20.02.2017 sowie bei der Handelskammer hinterlegt wurde."

Natürlich sind andere Vereinbarungen möglich, in denen diese Aufteilung nur teilweise übernommen wird. In diesem Fall müssen die zutreffenden Punkte müssen gesondert angeführt und die Sondervereinbarung dem Mietvertrag beigelegt werden.

Hinweis : der Buchstabe **E** gibt die Punkte an, welche der Eigentümer zahlen muss, während beim Buchstaben **M** der Mieter zu zahlen hat.

VERWALTUNG	
Kautionshinterlegungen für Gemeinschaftsdienste (Beleuchtung, Betriebskraft, Gas, Wasser, Telefon usw.)	E
Versicherung des Gebäudes und der Anlagen	E
Verwaltungs-, Telefon-, Kanzlei-, Kopier-, Post- sowie Bankspesen – Anmietung von ev. Versammlungssälen	50%
Kanzlei-, Kopier-, Postspesen – Anmietung von ev. Versammlungssälen für außerordentliche, auf Anregung der Mieter einberufene Versammlungen; Spesen für Kopien von Dokumenten, die der Mieter beantragt,	M
Honorar des Condominiungsverwalters für die ordentliche Gebarung	50%
Erfüllung der ordentlichen Steuervorschriften des Condominiums als Steuersubstitut	50%
Erfüllung der außerordentlichen Steuervorschriften des Condominiums als Steuersubstitut	E
Gebühr für die vorübergehende Benützung von öffentlichem Grund und allgemeine Gebühren	E
Durchfahrtsgebühr	M
AUFZUG	
Installierung	E
Auswechseln der gesamten Anlage	E
Außerordentliche Instandhaltungen sowie Auswechseln von Motor, Stoßdämpfern, mechanischen Teilen, Elektroteilen	E
Stromverbrauch für Betriebskraft und Beleuchtung	M
Reparatur und ordentliche Instandhaltung des Fahrstuhles, von mechanischen Teilen, Elektroteilen, Schließvorrichtungen, Drucktaster einschließlich Austausch von Kleinmaterialien	M
Inspektionen und periodische Abnahmen der zuständigen Körperschaften	M
Maßnahmen zur Anpassung an die Gesetzesbestimmungen	E
Abonnierte Instandhaltung	M

Auswechseln der Zugseile infolge der Abnutzung	M
WASSER-HEBEANLAGE	
Installation und ganzheitliche Erneuerung	E
Auswechseln von primären Bestandteilen (Pumpe, Tank, Drehteil, elektrische Aufwicklung u.ä.m.)	E
Stromverbrauch für Betriebskraft	M
Abnahme, Gebühren und Steuern der Anlage	E
Inspektionen und periodische Abnahmen seitens der zuständigen Körperschaften	M
Reparatur und Instandhaltungen von Materialien infolge deren Abnutzung	M
Abbonnierte Instandhaltung	M
Druckauffüllung im Tank	M
Trink- und Warmwasserverbrauch	M
Klärung und Entkalkung	M
KELLER (ABSTELLPLÄTZE)	
Installation der Elektroanlage und deren ganzheitliche Erneuerung	E
Ordentliche Instandhaltung, Auswechseln der Glühbirnen sowie Reparatur der Elektroanlage, des Zeitschalters u.ä.m.	M
Installation der Wasseranlage und deren auch teilweise Erneuerung	E
Ordentliche Instandhaltung und Reparatur der Wasseranlage (Wasserhähne, Absperrschieber, u.ä.m.)	M
Auswechseln der Wasserzähler und Waschbecken	E
Desinfektion: Rattenbekämpfung	M
Schabenbekämpfung und Desinfektion der Mülltonnen	M
Strom- und Wasserverbrauch	M
Wand- und Deckenanstrich	50%
Reinigung und dazu erforderliche Verbrauchsmittel	M
DACHABDECKUNGEN UND DACHTERRASSEN	
Erneuerung des Unterbaus der Abdeckungen, der Dach- und Geschossterrassen inkl. des Bodenbelags	E
Ordentliche Instandhaltung, Überholung und Reparatur der Abdeckungen, der Dach- und Geschossterrassen	M
Erneuerungen an den Dachterrassen und bei den Geschossterrassen des Isolierbelages und des darüber liegenden Bodenbelages sowie der Kosten für weitere Nachfolgearbeiten	E
Austausch der Dachrinnen, Schneenasen, Dachkehlen, Abflussrohre	E
Ordentliche Instandhaltung, Reinigung, und Lackierung der Dachrinnen, Schneeräumung auf den zugängliche Dach- und Geschossterrassen	M
Erneuerung bzw. Ersetzung Kamine	E
Reinigung und ordentliche Instandhaltung der Kamine	M

Installierung eines Blitzableitersystems	E
GARAGENZUFahrTEN UND -RAMPEN	
Erneuerung des Bodenbelages	E
Reparatur und Instandhaltung des Bodenbelages	M
Einbau von automatischen und nicht automatischen Anlagen zur Steuerung der Schließvorrichtungen und der Funksteuerung	E
Reparatur der automatischen Schließvorrichtungen und der Funksteuerung einschließlich sowie Auswechseln von Kleinmaterialien	M
Installation und Neuverlegung der elektrischen Beleuchtungsanlage	E
Auswechseln der Glühlampen, Reparaturen an der Elektroanlage und Zeitschaltautomatik	M
Installation der Wasseranlage und deren auch teilweise Erneuerung	E
Ordentliche Instandhaltung und Reparatur der Wasseranlage (Wasserhähne, Absperrschieber, u.ä.m.)	M
Auswechseln der Wasserzähler und Waschbecken	E
Errichtung und Auswechseln der Beschilderung	E
Realisierung der Markierungstreifen	E
Ordentliche Instandhaltung der Markierungen und der Beschilderung	M
Austausch von Sicherheitsvorrichtungen (Leitblechen, Geländer, u.ä.m.)	E
Reparatur und Streichen von Sicherheitsvorrichtungen (Leitblechen, Geländer, u.ä.m.)	M
Einbau und Auswechseln der Feuerlöschanlage einschließlich diesbezüglicher Abnahmespesen	E
Periodische Inspektionen und Abnahmen seitens der zuständigen Körperschaften	M
Strom- und Wasserverbrauch sowie des Abwassers inklusive Fixgebühr	M
Reinigung der Fahrbahnen und Rampen, einschließlich der Verbrauchsmittel	M
Schneeräumung	M
Ankauf und Streuen von Salz	M
HOF UND GARTEN	
Einbauen und Auswechseln von Umzäunungen und Gittertüren	E
Errichtung von Einfahrten	E
Ordentliche Instandhaltung, Reparatur und Lackieren von Gittertüren und Umzäunungen	M
Einbau und Ersetzung von automatischen und nicht automatischen Anlagen zur Steuerung der Schließvorrichtungen und der Funksteuerung	E
Ordentliche Instandhaltung und Reparatur der automatischen Schließvorrichtungen und der Funksteuerung sowie Auswechseln von Kleinmaterialien	M
Bodenbelagarbeiten für Höfe, Gehsteige und begehbbare Flächen in den Grünanlagen mit unterschiedlichsten Materialien	E
Reparatur und Anstrich von Vorrichtungen zum Wäsche aufhängen	M

Installierung von Vorrichtungen zum Wäsche aufhängen	M
Beschilderung sowie Markieren der Autostellplätze im Freien	E
Periodisches Auffrischen der Markierung bzw. der Schilder der Autostellplätze im Freien infolge Abnutzung	M
Ankauf und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Grasflächen sowie Fällen von großen Bäumen	E
Ankauf von Geräten und Maschinen für die Instandhaltung von Grünflächen	E
Reparatur von Geräten und Maschinen für die Instandhaltung von Grünflächen infolge Abnutzung	M
Instandhaltung der Grünflächen (Gras- und Baumschnitt, Ankauf von Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmittel, Bewässern von Beeten, Gärten, Blumen und Pflanzen, Wasserverbrauch)	M
Errichtung und Ersetzung der Bewässerungsanlage, der Gartenbänke, Spielanlagen für Kinder, Sport- und Freizeitgeräte u.ä.m.	E
Reparatur der Bewässerungsanlage und der Einrichtungen für Sport und Erholung	M
Installation der Beleuchtungsanlage	E
Instandhaltung der Beleuchtungsanlage, Auswechseln der Glühbirnen	M
Stromverbrauch	M
Reinigung der Hof- und Grünflächen, Schneeräumung (einschließlich der Verbrauchsmittel)	M
KANALISIERUNG UND ABFLUSSLEITUNGEN	
Anschluss an das Gemeindenetz	E
Erneuerung (auch teilweise) des Kanalisierungsnetzes vom städtischen Sammelkanals bis zum Gebäude und im Gebäudeinneren	E
Installierung der Siphonschächte	E
Installierung und Erneuerung der Steigleitungen und des Sammelnetzes für Regenwasser im Hofbereich, einschließlich Siphonschächte	E
Ordentliche Instandsetzung der Steigleitungen und des Sammelnetzes für Regenwasser im Hofbereich, einschließlich Siphonschächte	M
Installierung und Auswechseln der Hebeanlage für das Abwasser, einschließlich Elektrowicklung der Pumpe	E
Installierung und Auswechseln der Hebeanlage für das Abwasser, infolge Abnutzung (Lager, Wasserabdichtung u.ä.m.)	M
Ordentliche Wartung, Reinigung, Ausräumung, Behebung von Verstopfungen des Kanalisierungsnetzes, der Entleerungsleitungen und der Siphonschächte	M
ZENTRALE FERNSEHANLAGE	
Installation und Auswechseln der zentralen Fernsehanlage zum Empfang von nationalen und ausländischen Programmen	E
Ordentliche Instandhaltung der zentralen Fernsehanlage zum Empfang von nationalen und ausländischen Programmen	M
Auswechseln von Leitungen und anderen Zubehörteilen auch zur Erweiterung des Empfangs	E

SPORTANLAGEN (SCHWIMMBÄDER, TENNISPLÄTZE)	
Beauftragtes Personal (Bademeister, Reinigungspersonal, ordentliche Instandhaltungen)	M
Wasser, Reinigung, Klärung, Ankauf von roter Erde, Instandhaltung, Materialien u.ä.m.	M
Installierung und außerordentliche Instandhaltung	E
AUSSENMAUERN	
Vollständige Restaurierung der Fassaden	E
Auftragen von Verputz, Anstrich der Verkleidungen, der Sockel, der Balkone, der Vordächer und jeder weiteren Zierfläche	E
HAUSMEISTERDIENST UND AUFSICHT	
Gehalt, dreizehntes Gehalt, Ferien, Rückstellungen, Abfertigung, Zusatzentgelte laut dem zutreffenden gesamtstaatlichen Kollektivvertrag der Portiere sowie der Zusatzabkommen auf Landesebene sowie Fürsorge- und Versicherungsleistungen	M 90% E 10%
Kosten der eventuellen Haumeisterwohnung als Ausgleichsleistung laut Kollektivvertrag	M 90% E 10%
Spezielle Rückvergütungen laut Kollektivvertrag bzw. zusätzlichen Vereinbarungen	M 90% E 10%
1) Entgelt oder Rückvergütung für: Bewässerung der Beete, des Gartens, der Blumen und der Pflanzen	M
2) Entgelt oder Rückvergütung für: Müllabfüllung in Säcken und/oder Behältern sowie deren eventuellen Transport vom Keller auf die Straße	M
3) Entgelt oder Rückvergütung für: Führung der Heiz-, Klima und Warmwasseranlage	M
Arbeitsbekleidung des Hausmeisters	M
Nachtwache	M
REINIGUNG UND ERSTE ABFALLTRENNUNG	
Kauf von Geräten/Maschinen (Glanzmaschine, Staubsauger, Leiter, u.ä.m.)	E
Entlohnung oder Rückvergütung für beauftragte Person zur Abfalltrennung	M
Fürsorgeabgaben, Versicherung für beauftragte Person	M
Abfallsäcke und Kauf von Reinigungsutensilien	M
Reinigung und ordentliche Instandhaltung, Rattenbekämpfung und generelle Desinfektion von Räumen, welche für die Müllsammlung vorgesehen sind	M
Abfallgebühr	M
ZENTRALE HEIZ-, WARMWASSERAUFBEREITUNGS-, KLIMAAANLAGE	
Anpassung der Heizanlage (Warmwasseraufbereitungs- und Klimaanlage) an die Gesetzesbestimmungen und Verordnungen in bezug auf Brandverhütung, Verbrauchseinschränkung u.ä.m.	E

Auswechseln von Kessel, Brenner, Tanks, Boiler und Umlaufpumpen	E
Installation und Auswechseln der Heiz-, Warmwasseraufbereitungs- und Klimaanlage	E
Ersetzung von Geräten oder Teilen derselben aus unvorhergesehenen Gründen (Sicherheitsventile, Umlaufpumpen, Absperrschiebers, Druckmesser, Thermometer) bezogen auf den unvorhergesehenen Schaden	M
Reparatur von Zubehör von Geräten: Sicherheitsventile, Umlaufpumpen, Absperrschiebers, Druckmesser, Thermometer u.ä.m.	M
Installierung und/oder Ersetzung von Wärmezählern	E
Installierung und Auswechseln der Feuerlöschanlage, einschließlich der diesbezüglichen Abnahmespesen; Ankauf und Auswechseln der Feuerlöschgeräte	E
Nachfüllen der Feuerlöschgeräte; periodische Inspektionen und Abnahmen der zuständigen Körperschaften; Honorare für die Führung des Wartungsbuches	M
Entlohnung der Heizwarte, einschließlich der Versicherungs- und Fürsorgeleistungen	M
Ankauf von Brennstoff, Verbrauch von Betriebskraft, Strom und Wasser	M
Jährliche Reinigung der Anlage für die saisonbedingte Abschaltung: Kessel, Brenner, Schornsteine usw.	M
Ausbesserungsarbeiten der feuerfesten Verbrennungskammer	M
Neuverkleidung der feuerfesten Verbrennungskammer	E
Kosten für die Lieferung der Wärme einschließlich Brennstoffverbrauch, technische Wartung für die Anlage, Betriebskraft für den Brenner, Honorar für Heizwarte	M
Instandhaltungs- und Betriebsspesen für die Reinigungsanlage des Wassers	M
Instandhaltung und Reinigung der Filter der Klimaanlage und der Reinigungsanlage des Wassers	M
Für die autonome Anlage, ordentliche Instandhaltung an: Heizkessel, Brenner, Rohren, Heizkörpern, Ventile u.ä.m.	M
Vergütung an Techniker für die Einstellung der thermischen Anlage	M
Gebühr an die Sanitätseinheit für die Überprüfung der Anlage	M
STIEGEN UND ÄHNLICHES	
Wiederaufbau der tragenden Struktur der Stiege, Stufen und Böden von Treppenabsätzen	E
Anstrich und Lackierung der Treppenhauswände einschließlich Blendrahmen, Brüstung und Handlauf	50%
Auswechseln des Schrankes für Gas-, Licht- und Wasserzähler sowie der Halterungen für die Mülltonnen und Gehäuse für die Namensschilder	E
Reparatur und Instandhaltung des Schrankes für Gas-, Licht- und Wasserzähler sowie der Halterungen für die Mülltonnen und Gehäuse für die Namensschilder	M
Installierung von: Elektroanlage Klingelanlage, Tür- und Toröffner, Beleuchtung des Treppenhauses, Sprechanlage usw.	E
Ankauf von Führungen und Fußabstreichern	M
Ankauf und Montage von Postkästen	E
Reparatur von Teilen der Elektroanlage, der Klingelanlage, des Tür- und Toröffner, der Beleuchtung des Treppenhauses, der Sprechanlage, der Sicherungen, der elektrischen Schließvorrichtungen, der Zeitschalter usw.	M
Ersetzung von Teilen der Elektroanlage, der Klingelanlage, des Tür- und Toröffner, der Beleuchtung des	M

Treppenhauses, der Sprechanlage, der Sicherungen, der elektrischen Schließvorrichtungen, der Zeitschalter usw.	
Anbringen von persönlichen Namensschildern	M
Installation von automatischen Schließvorrichtungen (Arm- und Boden-Türschließern) und der dazugehörigen Schlüssel	E
Reparatur und Auswechseln von automatischen Schließvorrichtungen und der dazugehörigen Schlüssel	M
Ersetzung von Verglasungen	M
Installation und Auswechseln der Feuerlöschanlage einschließlich der diesbezüglichen Abnahmespesen, Ankauf der Feuerlöscher	E
Füllen der Feuerlöscher; periodische Inspektionen und Abnahmen seitens der zuständigen Körperschaften	M
Einbau der Lampenfassungen, Deckenleuchten und Beleuchtungskörper	E
Reparatur und Auswechseln der Lampenfassungen und Deckenleuchten; Auswechseln der Neon- und Glühbirnen	M
Stromverbrauch	M
TRINKWASSERAUFBEREITUNG	
Installation der Trinkwasseraufbereitungsanlage (Enthärtung)	E
Reparatur und Auswechseln von Bestandteilen der Trinkwasseraufbereitungsanlage infolge deren Abnutzung	M
Verbrauch von Salz, Kunstharz, Betriebskraft usw.	M
Entlohnung des für die Führung der Anlage durch einen Beauftragten	M
ELEKTROANLAGEN	
Vollständige Ersetzung sowie außerordentliche Instandhaltung der Elektroanlage bzw. der Leitungen	E
Ordentliche Instandhaltung der Elektroanlage und Auswechseln der Elektrogeräte (Schalter, Steckdosen, Wechselschalter, akustische und beleuchtete Taster und Anzeiger)	M

LOCAZIONE ABITATIVA

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

Il/La sig./soc. (1) di seguito
denominato/a locatore, (assistito/a da (2) in persona di
.....)

concede in locazione

al/alla sig. (1) di seguito denominato/ a conduttore, identificato/
a mediante (3) (assistito/a da (2) in
persona di), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in via n. piano
scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti
elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o
meno, ecc.)
non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in via
..... n. piano scala int. composta di n. vani, oltre
cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina,
autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente
modo (5)
non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

b) prestazione energetica:

c) sicurezza impianti

d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre ...

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni (6), dal al, e
alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato
di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire
l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98,
ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza
del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove
condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con
lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della
comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore
abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di
dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà
di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui
al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone
di locazione corrisposto.

Articolo 2 (Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra l'Associazione
della Proprietà Edilizia – APE – della Provincia autonoma di Bolzano (CONFEDILIZIA) ed il Centro
Casa (7) e depositato il 01.02.2020 presso il Comune di, è convenuto in euro
....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a
mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate di

euro ciascuna, alle seguenti date: (4)

Il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione. (8)

Articolo 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a mensilità (9) del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Eventuali altre forme di garanzia:..... (10)

Articolo 4 (Oneri accessori)

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente), dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente (11). Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro..... salvo conguaglio (12).

Articolo 5 (Spese di bollo e di registrazione)

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

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (13)

Articolo 6 (Pagamento)

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

Articolo 7 (Uso)

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

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

Articolo 8 (Recesso del conduttore)

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

Articolo 9 (Consegna)

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

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

Articolo 10 (Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 11 (Assemblee)

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

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

Articolo 12 (Impianti)

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

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs. n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 13 (Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con

esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

Articolo 14 *(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15 *(Varie)*

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D. Lgs. n. 196/2003 e Regolamento UE n. 679/2016).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

Altre clausole:

- Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

- Il locatore dichiara di esercitare l'opzione per il regime fiscale della "cedolare secca" sugli affitti, di cui al decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, restando pertanto esonerato dall'obbligo di inviare al conduttore la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata, anche in caso di qualsivoglia proroga o rinnovo dello stesso contratto. Il locatore dichiara, ad ogni conseguente effetto di legge, di rinunciare alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo. Ove il locatore decidesse di revocare la sua decisione relativa all'opzione per la cedolare secca come sopra comunicata, la clausola contrattuale relativa all'aggiornamento diverrà di conseguenza nuovamente e immediatamente operativa. **(4)**

.....
.....
Letto, approvato e sottoscritto., li,

Il locatore

Il conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 4 (Oneri accessori), 6 (Pagamento), 9 (Consegna), 10 (Modifiche e danni), 12 (Impianti), 13 (Accesso), 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 15 (Varie) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(6) La durata minima è di anni tre.

(7) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).

(8) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto.

(9) Massimo tre mensilità.

(10) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.

(11) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della Legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione, sostitutiva dell'intero articolo:

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza espresse all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98

- e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

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

La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

- a) spese generali
- b) spese ascensore
- c) spese riscaldamento
- d) spese condizionamento
- e)
- f)
- g)

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di

riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro, da corrispondere inrate alle seguenti scadenze:

al euro

aleuro

al euro

aleuro

(12) Indicare: mensile, bimestrale, trimestrale, ecc.

(13) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.

WOHNUNGSVERMIETUNG

(Gesetz vom 9. Dezember 1998 Nr. 431, Artikel 2, Absatz 3)

Herr/Frau/Die Gesellschaft (1), im Folgenden "Vermieter" genannt, (mit Beistand von (2) vertreten durch

vermietet

an Herrn/Frau (1), im Folgenden "Mieter" genannt, ausgewiesen durch (3) (mit Beistand von (2) vertreten durch der für sich und seine Rechtsnachfolger annimmt,

A) die Immobilieneinheit in Straße Nr., Stockwerk, Stiege, Intern, bestehend aus Räumen, mit Küche und Bad, und mit folgenden Zusatzelementen ausgestattet (vorhandene angeben: Dachboden, Keller, Einzelgarage, gemeinschaftlicher oder eigener Autostellplatz, usw.) nicht möbliert / möbliert (4) entsprechend der von den Parteien unterzeichneten Inventarliste.

B) einen Teil der Immobilieneinheit in ... Straße Nr., Stockwerk, Stiege, Intern, bestehend aus Räumen, mit Küche und Bad, und mit folgenden Zusatzelementen ausgestattet (vorhandene angeben: Dachboden, Keller, Einzelgarage, gemeinschaftlicher oder eigener Autostellplatz, usw.) dessen Benützung wie folgt geregelt ist (5) nicht möbliert / möbliert (4) entsprechend der von den Parteien unterzeichneten Inventarliste.

- a) Erkennungs-Katasterdaten der Immobilieneinheit
- b) Energieeffizienz:
- c) Sicherheit der Anlagen:
- d) Tausendsteltabellen: Besitz Heizung..... Wasser..... andere.....

Das Mietverhältnis wird durch folgende Vereinbarungen geregelt:

Artikel 1 (Dauer)

Der Vertrag wird für die Dauer von Jahren (6) abgeschlossen, vom bis zum und, falls sich die Parteien zur ersten Fälligkeit nicht über eine Erneuerung desselben einigen sollten und ohne dass eine Kündigung zum Vertragsablauf erforderlich ist, wird der Vertrag von Rechts wegen für zwei Jahre verlängert, vorbehaltlich des Rechtes des Vermieters auf Kündigung, wenn er beabsichtigt, die Immobilie einer Nutzung zuzuführen oder an ihr Arbeiten auszuführen, die im Artikel 3 des Gesetzes N. 431/98 vorgesehen sind, oder die Immobilie gemäß den Bedingungen und nach den Bestimmungen des genannten Artikel 3 zu verkaufen. Bei Fälligkeit der zweijährigen Vertragsverlängerung hat jede Partei das Recht, das Verfahren für eine Vertragserneuerung zu neuen Bedingungen oder für den Verzicht auf die Vertragserneuerung einzuleiten, indem sie ihre Absicht mittels eingeschriebenen Briefs mindestens sechs Monate vor Vertragsablauf der Gegenpartei mitteilt. Bei nicht erfolgter Mitteilung gilt der Vertrag zu den gleichen Bedingungen als stillschweigend erneuert. Falls der Vermieter zur ersten Fälligkeit des Vertrages die Verfügbarkeit über die Wohnung wiedererlangt hat und diese nicht innerhalb von zwölf Monaten ab Rückerstattung der in der Kündigung geltend gemachten Nutzung zuführen sollte, hat der Mieter das Recht auf die Wiederherstellung des Mietverhältnisses zu denselben Bedingungen des gekündigten Mietvertrages oder, alternativ, auf eine Entschädigung in der Höhe von sechsunddreißig Monatsmieten der letzten bezahlten Miete.

Artikel 2 (Mietzins)

Der Jahresmietzins, gemäß den Bestimmungen des Gebietsabkommens, abgeschlossen zwischen dem Verband der Hauseigentümer - VHE - der autonomen Provinz Bozen (CONFEDILIZIA) und dem Mieterschutz (7) und am 01.02.2020 bei der Gemeinde hinterlegt, wird mit Euro

..... vereinbart. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietzins dem Vermieter an dessen Wohnsitz oder mittels Banküberweisung, oder in gleichen, im Voraus zu bezahlenden Raten in Höhe von jeweils Euro mit folgenden Fälligkeiten: (4) zu entrichten.

Der Mietzins wird jedes Jahr im vereinbarten Ausmaß von 75% der Veränderung des ISTAT-Indexes angepasst und ausschließlich wenn der Vermieter nicht für die Ersatzsteuer optiert hat, für die Laufzeit der Option. (8)

Artikel 3 (Kautionsdepot oder andere Formen einer Garantie)

Als Garantie für die mit vorliegendem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen, zahlt/zahlt nicht (4) der Mieter dem Vermieter (der mit der Unterzeichnung des Vertrages gegebenenfalls den Erhalt quittiert) einen Betrag von Euro entsprechend Monatsmieten (9), welcher der Miete nicht angerechnet werden darf und gesetzliche Zinsen produziert, welche dem Mieter zum Ende eines jeden Mietjahres ausbezahlt werden, außer wenn die Mindestmietdauer des Vertrags mindestens 5 oder mehr Jahre beträgt, wobei die zweijährige Vertragserneuerung aufrecht bleibt. Das so geschaffene Kautionsdepot wird am Ende des Mietverhältnisses, nach Überprüfung sowohl des Zustandes der Wohnung als auch der Einhaltung aller vertraglichen Verpflichtungen, zurückerstattet.

Eventuelle

andere

Garantieformen:(10)

Artikel 4 (Nebenspesen)

Für die Nebenspesen wenden die Parteien die Tabelle der Nebenspesen an, Anlage D zum Dekret des Ministers für Infrastrukturen und Transporte in Absprache mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen, erlassen im Sinne des Artikels 4, Absatz 2, des Gesetzes Nr. 431/1998, von welchem der vorliegende Vertrag die Anlage A bildet.

Die Zahlung der genannten Spesen, welche anteilmäßig zu Lasten des Mieters sind, muss - nach Jahresabrechnung - innerhalb von sechzig Tagen nach Aufforderung erfolgen. Vor der Bezahlung hat der Mieter das Recht auf eine detaillierte Aufstellung obengenannter Spesen und auf Angabe der Aufteilungskriterien. Er hat außerdem das Recht, auch mittels gewerkschaftlicher Organisationen, beim Vermieter (oder seinem Verwalter oder beim Kondominiumsverwalter, falls vorhanden) Einblick in die Rechnungsbelege der vorgenommenen Ausgaben zu nehmen. Zusammen mit der ersten Rate der Jahresmiete leistet der Mieter eine Anzahlung, die nicht höher ist als sein Anteil, wie er aus der Abschlussrechnung des Vorjahres (11) hervorgeht. Für die Spesen gemäß dieses Artikels überweist der Mieter einen Betrag von Euro , vorbehaltlich des Ausgleichs (12).

Artikel 5 (Stempelgebühren und Registerspesen)

Die Stempelgebühren für den vorliegenden Vertrag und für die daraus folgenden Quittungen gehen zu Lasten des Mieters.

Der Vermieter veranlasst die Registrierung des Vertrages und gibt dem Mieter - der den ihm zustehenden Teil, die Hälfte der Ausgaben, vergütet - und dem Kondominiumsverwalter, gemäß Art. 13 des Gesetzes 431 von 1998, dokumentierte Benachrichtigung darüber.

Die Parteien können für die Registrierung des Vertrages eine der Organisationen beauftragen, welche bei der Abfassung des vorliegenden Vertrages Beistand geleistet haben. (13)

Artikel 6 (Bezahlung)

Die Zahlung der Miete und jeglicher geschuldeten Beträge, auch für Nebenspesen, darf aus keinem Grund eingestellt oder verzögert werden, ungeachtet eventueller Ansprüche oder Einwände des Mieters aus welchem Rechtstitel auch immer. Die aus jeglichem Grund verspätete Zahlung auch nur einer Rate der Miete oder anderer geschuldeter Beträge, sofern diese der Höhe mindestens einer Monatsmiete entsprechen, setzt den Mieter in Verzug, mit Ausnahme der Bestimmungen des Artikels 55 des Gesetzes vom 27. Juli 1978, Nr. 392.

Artikel 7 (Benutzung)

Die Liegenschaft darf ausschließlich als Wohnung für den Mieter und für die folgenden zur Zeit mit ihm zusammen lebenden Personen Verwendung finden:

Vorbehaltlich einer ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung, ist die sowohl gänzliche als auch teilweise Untervermietung oder Verleihung der Wohnung untersagt.

Für die Vertragsnachfolge findet der Artikel 6 des Gesetzes Nr. 392/78 mit dem, infolge des Urteils des Verfassungsgerichtshofes Nr. 404/1988, geltenden Text Anwendung.

Artikel 8 (Rücktritt des Mieters)

Der Mieter kann aus schwerwiegenden Gründen, vorbehaltlich Kündigung mit eingeschriebenem Brief mindestens sechs Monate vorher, vom Vertrag zurücktreten.

Artikel 9 (Übergabe)

Der Mieter erklärt, die Mietwohnung besichtigt und für die vereinbarte Nutzung als geeignet befunden zu haben und diese folglich mit der Übergabe der Schlüssel in jeder Hinsicht in Empfang und von diesem Augenblick an in Verwahrung zu nehmen. Der Mieter verpflichtet sich, die Liegenschaft im selben Zustand zurückzuerstatten in dem er sie empfangen hat, abgesehen von der Gebrauchsabnutzung, andernfalls er Schadenersatz leisten muss. Er verpflichtet sich außerdem, die Bestimmungen der Hausordnung, sofern vorhanden, einzuhalten, wobei er mit der Unterzeichnung dieses Vertrages den Erhalt derselben bestätigt und sich zudem verpflichtet, die Beschlüsse der Kondominiumsversammlung zu beachten. Der Mieter darf sich auf keinen Fall so verhalten, dass er die anderen Hausbewohner stört oder belästigt.

Die Vertragsparteien stellen hinsichtlich des Erhaltungszustandes der Wohnung gemäß Art. 1590 ZGB folgendes fest: oder verweisen auf den Inhalt des anliegenden Übergabeprotokolls.

Artikel 10 (Änderungen und Schäden)

Der Mieter darf, ohne vorheriges schriftliches Einverständnis des Vermieters, an den gemieteten Räumen und an deren Zweckbestimmung oder an den bestehenden Anlagen keinerlei Änderungen, Neuerungen, Verbesserungen oder Hinzufügungen vornehmen. Der Mieter entlastet den Vermieter ausdrücklich von jeglicher Verantwortung für direkte oder indirekte Schäden, die ihm aus Handlungen der Angestellten des Vermieters selbst sowie aus schuldloser Unterbrechung von Dienstleistungen erwachsen könnten.

Artikel 11 (Versammlungen)

Der Mieter hat, anstelle des Eigentümers der gemieteten Wohneinheit, das Wahlrecht bei den Beschlüssen der Kondominiumsversammlung bezüglich der Spesen und der Modalitäten der Führung der Heizungs- und Klimaanlage. Er hat außerdem Mitspracherecht, ohne Wahlrecht, bei den Beschlüssen bezüglich Änderungen der anderen Gemeinschaftsdienste.

Die Regelung in Angelegenheiten von Heizungs- und Klimaanlage findet auch in Gebäuden Anwendung, die nicht Kondominien sind. In diesem Falle versammeln sich die Mieter eigens (unter Einhaltung, insofern anwendbar, der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches über die Kondominiumsversammlung) auf Einberufung durch die Eigentümer oder durch mindestens drei Mieter.

Artikel 12 (Anlagen)

Falls im Gebäude eine zentrale Fernsehantenne vorhanden ist oder installiert wird, ist der Mieter verpflichtet, ausschließlich diese zu benutzen. Der Vermieter hat im Falle der Nichteinhaltung dieser Pflicht das Recht, jede individuelle Antenne auf Kosten des Mieters entfernen und zerstören zu lassen. Dieser kann, vorbehaltlich gesetzlicher Ausnahmen, keinerlei Erstattung oder Entschädigung verlangen.

Was die autonome Heizanlage, wo vorhanden, betrifft, übernimmt der Mieter, gemäß der Rechtsvorschrift des G.D. Nr. 192/05, mit besonderem Hinweis auf die Bestimmungen des Artikels 7, 1. Absatz, für die

Dauer der Wohnungsbenützung die Figur des Eigentümers und ist somit verpflichtet, die Kontroll- und Wartungsarbeiten durchführen zu lassen.

Artikel 13 (Zutritt)

Der Mieter muss dem Vermieter, seinem Verwalter sowie deren Beauftragten Zutritt zur gemieteten Liegenschaft gewähren, wenn sie dafür einen begründeten Anlass haben.

Falls der Vermieter die Mietwohnung zu verkaufen oder, falls der Mieter den Vertrag frühzeitig auflösen sollte, zu vermieten beabsichtigt, muss der Mieter die Besichtigung der Liegenschaft einmal pro Woche für mindestens zwei Stunden, mit Ausnahme an Sonn- und Feiertagen, oder auf folgende Art und Weise gestatten:

Artikel 14 (Paritätische Verhandlungskommission und außergerichtliche Schlichtung)

Die Kommission gemäß Artikel 6 des Dekrets des Ministers für Infrastrukturen und Transporte in Absprache mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen, erlassen im Sinne des Artikels 4, Absatz 2, des Gesetzes N. 431/1998, setzt sich aus zwei Mitgliedern zusammen, die aus den jeweiligen Organisationen ausgewählt werden, die das Gebietsabkommen unterzeichnet haben, auf der Grundlage der jeweiligen Ernennungen durch den Vermieter und den Mieter.

Die Arbeit der Kommission erfolgt gemäß dem Dokument "Außergerichtliche Verhandlungs- und Vergleichsverfahren und die Arbeitsverfahren der Kommission", Anlage E des genannten Dekrets.

Der Antrag auf Intervention der Kommission bedingt nicht die Aufhebung der vertraglichen Verpflichtungen.

Der Antrag auf Aktivierung der Kommission beinhaltet keine Kosten.

Artikel 15 (Verschiedenes)

Für alle Auswirkungen dieses Vertrages, einschließlich der Zustellung der Gerichtsakten und hinsichtlich der gerichtlichen Zuständigkeit, bestimmt der Mieter sein Domizil in den ihm vermieteten Räumlichkeiten und, sollte dieser sie nicht mehr bewohnen oder jedenfalls innehaben, beim Sekretariat der Gemeinde, in welcher sich das Mietobjekt befindet.

Jegliche Abänderung am vorliegenden Vertrag ist ungültig und hat keinerlei Auswirkung, sofern sie nicht schriftlich erfolgt.

Der Vermieter und der Mieter ermächtigen sich gegenseitig, ihre persönlichen Daten im Zusammenhang mit der Erfüllung von Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis an Dritte weiterzuleiten (G.D. n. 196/2003 und EU-Verordnung n. 679/2016).

Für alle im vorliegenden Vertrag nicht geregelten Punkte verweisen die Parteien auf die diesbezüglichen Bestimmungen des ZGB, der Gesetze Nr. 392/78 und Nr. 431/98 oder jedenfalls auf die geltenden Normen und die örtlichen Gebräuche, sowie auf die in Anwendung des Gesetzes Nr. 431/98 erlassenen Ministerialbestimmungen und auf das lokale Gebietsabkommen.

Andere Klauseln:

- In Bezug auf das Zertifikat der Energieeffizienz von Gebäuden erklärt der Mieter, die Informationen und die Unterlagen, auch das Zertifikat, erhalten zu haben.

- Der Vermieter erklärt, dass er die Miete durch die Ersatzsteuer auf Mieteinkünfte (cedolare secca), im Sinne des Ges. D. 14. März 2011, Nr. 23, versteuern wird, und er somit der Pflicht entbunden ist, dies dem Mieter mittels eingeschriebenem Brief mitzuteilen, auch im Falle von jeglichen zukünftigen Vertragsverlängerungen. Der Vermieter erklärt zudem, dass er, im Sinne des genannten Gesetzes, auf die vertraglich vorgesehene Möglichkeit der Angleichung des Mietzinses verzichten wird. Sollte der Vermieter seine Entscheidung der Option für die Ersatzsteuer wie oben mitgeteilt revidieren, tritt die Vertragsklausel bezüglich der Mietangleichung unverzüglich wieder in Kraft. **(4)**

.....
.....
Gelesen, angenommen und unterschrieben, den

DER VERMIETER

DER MIETER

Im Sinne der Artikel 1341 und 1342 des Zivilgesetzbuches erklären die Parteien ausdrücklich ihr Einverständnis mit den Vereinbarungen der Artikel 3 (*Kautionsdepot oder andere Formen einer Garantie*), 4 (*Nebenspesen*), 6 (*Bezahlung*), 9 (*Übergabe*), 10 (*Änderungen und Schäden*), 12 (*Anlagen*), 13 (*Zutritt*), 14 (*Paritätische Verhandlungskommission und außergerichtliche Schlichtung*) und 15 (*Verschiedenes*) des vorliegenden Vertrages.

DER VERMIETER

DER MIETER

FUSSNOTEN

(1) Für natürliche Personen angeben: Vorname, Familienname, Geburtsort und -datum, Wohnsitz und Steuernummer. Wenn der Vertrag auf mehrere Personen ausgestellt ist, sind die anagrafischen und steuerrechtlichen Daten von allen Personen zu übertragen. Für Rechtssubjekte angeben: Firmenbezeichnung, Firmensitz, Steuernummer, Mehrwertsteuernummer, Eintragungsnummer beim Landesgericht, sowie Vorname, Familienname, Geburtsort und Geburtsdatum des gesetzlichen Vertreters.

(2) Wahlfreier Beistand.

(3) Identitätsnachweis: Art und Hauptdaten des Dokumentes. Sollte es sich beim Mieter um einen Nicht-EU-Bürger handeln, muss die Meldung an die Behörde für öffentliche Sicherheit gemäß Art. 7 des Gesetzesdekrets N. 286/98 erfolgen.

(4) Den nicht zutreffenden Teil löschen.

(5) Beschreibung des vermieteten Anteils. Geben Sie außerdem an, dass der Mieter Dienstleistungen und Gemeinschaftsbereiche gemeinschaftlich nutzen kann, dass der Vermieter den verbleibenden Teil mit dem Recht auf Vermietung behält und dass die Miete gemäß Art. 2 im Verhältnis zu seiner Fläche berechnet wurde.

(6) Die Mindestdauer beträgt drei Jahre.

(7) Die unterzeichnenden Subjekte des Gebietsabkommens anführen (Eigentümer, Verwalter, Kooperative, Baufirma, Gemeinde, Verband der Hauseigentümer und Mieterschutzorganisationen).

(8) Sollte der Vermieter für die Anwendung der Ersatzbesteuerung optieren, wird das Recht der Mietanpassung, auch wenn es vertraglich aus irgendeinem Grund vorgesehen ist (auch was die Anpassung gemäß der Veränderung der Verbraucherpreise für die Familien der Arbeiter und Angestellten, wie vom ISTAT für das Vorjahr festgestellt, betrifft), für den gesamten Zeitraum der Option ausgesetzt.

Die Anwendung der Ersatzbesteuerung ersetzt die Einkommenssteuer und die relativen Zusatzgebühren, sowie die Stempel- und die Registergebühr, einschließlich jene für die Vertragsauflösung und die Vertragsverlängerungen.

(9) Maximum drei Monatsmieten.

(10) Geben Sie Bank- oder Versicherungsgarantie, Garantie von Dritten oder Sonstiges an.

(11) Für Wohnungen gemäß Art. 1, Absätze 5 und 6 des M.D. Ministerium für Infrastruktur und Transportwesen nach Art. 4, Absatz 2 des Gesetzes 431/98, und zudem für Wohnungen, welche sich in Gebäuden befinden, die nicht Kondominien sind, verwenden Sie die folgende Formulierung, welche den gesamten Artikel ersetzt:

Es gehen zu Lasten des Mieters, für die in Artikel 4 genannten Kompetenzanteile, Ausgaben, die gemäß der Tabelle der Nebenkosten, Anhang D des Erlasses des Ministers für Infrastrukturen und Transporte im Einvernehmen mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen gemäß Artikel 4, Absatz 2 des Gesetzes Nr. 431/98 - und dieser Vertrag stellt Anhang A dar – zu Lasten desselben sind. Der Vermieter und der Mieter erklären, dass sie in Kenntnis jener Tabelle sind.

Die Zahlung der oben genannten Spesen muss, bei Jahresabschluss, innerhalb von 60 Tagen nach der Anfrage erfolgen. Vor der Bezahlung hat der Mieter das Recht auf eine detaillierte Aufstellung obengenannter Spesen und auf die Angabe der Aufteilungskriterien. Er hat außerdem das Recht, auch vermittels gewerkschaftlicher Organisationen, beim Vermieter (oder seinem Verwalter oder beim Kondominiumsverwalter, falls vorhanden) Einblick in die Rechnungsbelege der vorgenommenen Ausgaben zu nehmen. Zusammen mit der ersten Rate der Jahresmiete leistet der Mieter eine Anzahlung, die nicht höher ist als sein Anteil, wie er aus der Abschlussrechnung des Vorjahres hervorgeht.

Der Vermieter erklärt, dass der Anteil der gemieteten Immobilieneinheit und der damit verbundenen Anlagen an der Nutzung der Anteile und der gemeinsamen Dienstleistungen in den folgenden Größenordnungen bestimmt wird, welchen der Mieter zustimmt und ausdrücklich akzeptiert, insbesondere im Hinblick auf die Zuteilung der damit verbundenen Kosten:

- a) allgemeine Spesen
- b) Aufzugsspesen
- c) Heizspesen
- d) Klimatisierungsspesen
- e)
- f)
- g)

Der Vermieter behält sich das Recht vor, ausschließlich bei genehmigten Bau- oder Katasteränderungen oder bei Änderungen der Nutzung von Immobilieneinheiten oder bei Eingriffen, welche Änderungen der Anlagen mit sich bringen, die Zuteilungsanteile der oben genannten Ausgaben anzupassen, indem er dem Mieter rechtzeitig und begründet Mitteilung macht. Die so ermittelten neuen Quoten werden ab dem Jahr nach jenem Jahr, in dem die Änderung eingetreten ist, angewandt. Im Falle einer Meinungsverschiedenheit mit dem, was vom Vermieter festgelegt wurde, kann sich der Mieter an die paritätische Verhandlungskommission gemäß Artikel 6 des erwähnten Erlasses des Ministers für Infrastrukturen und Transporte im Einvernehmen mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen gemäß Artikel 4, Absatz 2, des Gesetzes 431/98, und in der in Artikel 14 dieses Vertrags angegebenen Weise festgelegt, wenden.

Die Kosten, die dem Vermieter für die Bereitstellung von Heiz- / Kühl- / Klimaanlage anfallen, für die das Objekt ausgestattet ist, gehen zur Gänze zu Lasten des Mieters, gemäß den Bestimmungen der Tabelle, auf die in diesem Artikel Bezug genommen wird. Der Mieter ist verpflichtet, diese Kosten für den Teil seiner Zuständigkeit zu erstatten.

Der Mieter ist verpflichtet, als Vorauszahlung dem Vermieter die Kosten zu erstatten, die ihm für diese Leistungen entstehen, und

zwar in Höhe eines Mindestbetrags, der sich aus der vorherigen Abschlussrechnung ergibt. Der Vermieter ist berechtigt, auf der Grundlage von dokumentierten Änderungen der Kosten für Dienstleistungen, vorbehaltlich des Ausgleichs, einen höheren Betrag als Vorauszahlung zu verlangen, der innerhalb von 60 Tagen nach dem Antrag des Vermieters überwiesen werden muss, unbeschadet der diesbezüglichen Bestimmungen von Artikel 9 des Gesetzes Nr. 392/78. Es unterliegt auch den Bestimmungen von Artikel 10 dieses Gesetzes.

Für das erste Jahr ist als Vorauszahlung der Betrag von Euro zu entrichten in Raten zu folgenden Fälligkeiten:

am Euro

am Euro

am Euro

am Euro

vorbehaltlich Ausgleich.

(12) Angeben: monatlich, bimestral, trimestral, usw.

(13) Sollte der Vermieter für die Anwendung der Ersatzbesteuerung optieren, sind weder Stempelgebühren noch Registergebühren, einschließlich jene für die Vertragsauflösung, geschuldet.

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

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

Il/La sig./soc. (1) di seguito
denominato/a locatore, (assistito/a da (2) in persona di
.....)

concede in locazione

al/ alla sig. (1) di seguito denominato/ a conduttore, identificato/
a mediante (3) (assistito/a da (2) in
persona di), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in via n. piano
scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti
elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o
meno, ecc.)
non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in via
..... n. piano scala int. composta di n. vani, oltre
cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina,
autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente
modo (5) non ammobiliata /
ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

b) prestazione energetica:

c) sicurezza impianti

d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre ...

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

Articolo1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi/giorni (6), dal al, allorché,
fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2 (Esigenza del locatore/conduttore) (4)

A) Il locatore/conduttore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e
dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4,
comma 2, della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'Allegato B - e
dall'Accordo territoriale tra l'Associazione della Proprietà Edilizia – APE – della Provincia autonoma
di Bolzano (CONFEDILIZIA) ed il Centro Casa depositato il 01.02.2020 presso il Comune di
..... (7), dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del
contratto....., e che documenta, in caso di durata superiore a 30 giorni,
allegando

B) Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 4 del decreto Ministero delle infrastrutture e
trasporti, ex art. 4 comma 2 legge 431/98, e dall'Accordo territoriale tra l'Associazione della Proprietà
Edilizia – APE – della Provincia autonoma di Bolzano (CONFEDILIZIA) ed il Centro Casa,
depositato il 01.02.2020 presso il Comune di (7), le parti concordano, assistite con
il supporto, quanto al locatore dall'Associazione della Proprietà Edilizia – APE – della Provincia
autonoma di Bolzano (CONFEDILIZIA) in persona di e quanto al conduttore dal Centro
Casa in persona di che la presente locazione ha natura transitoria per il seguente motivo
.....

(Il presente periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 3 (Inadempimento delle modalità di stipula)

Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula previste dall'art. 2, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del decreto dei Ministri delle infrastrutture e dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98.

In ogni caso, ove il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, senza giustificato motivo, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquistato la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 4 (Canone)

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

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra l'Associazione della Proprietà Edilizia – APE – della Provincia autonoma di Bolzano (CONFEDILIZIA) ed il Centro Casa (7) e depositato il 01.02.2020 presso il Comune di, è convenuto in euro, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date: (4)

(Il periodo B non si applica nei contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 5 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a mensilità del canone (8), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Eventuali altre forme di garanzia:..... (9)

Articolo 6 (Oneri accessori)

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente), dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente (10).

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua,

gas, telefono e altro).

Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro..... salvo conguaglio (11).

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 7 (Spese di bollo e di registrazione)

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

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (12)

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 8 (Pagamento)

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

Articolo 9 (Uso)

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

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

Articolo 10 (Recesso del conduttore)

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

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 11 (Consegna)

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

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

Articolo 12 (Modifiche e danni)

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

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che

possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 13 (Assemblee)

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

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

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 14 (Impianti)

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

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 15 (Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: (4)

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 16 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 17 (Varie)

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

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

atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D. Lgs. n. 196/2003 e Regolamento UE n. 679/2016).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo di cui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole:

- Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

- Il locatore dichiara di esercitare l'opzione per il regime fiscale della "cedolare secca" sugli affitti, di cui al decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, restando pertanto esonerato dall'obbligo di inviare al conduttore la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata. Il locatore dichiara, ad ogni conseguente effetto di legge, di rinunciare alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo. **(4)**

.....
.....
Letto, approvato e sottoscritto. Appiano ssdv, lì,

Il locatore

Il conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (Esigenza del locatore/conduttore), 3 (Cessazione delle condizioni di transitorietà), 4 (canone), 5 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 6 (Oneri accessori), 8 (Pagamento), 9 (Uso), 10 (Recesso del conduttore), 11 (Consegna), 12 (Modifiche e danni), 14 (Impianti), 15 (Accesso), 16 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 17 (Varie) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di localarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(6) La durata massima è di mesi diciotto.

(7) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).

(8) Massimo tre mensilità.

(9) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.

(10) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della Legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione, sostitutiva dell'intero articolo:

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

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

La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

- a) spese generali
- b) spese ascensore
- c) spese riscaldamento
- d) spese condizionamento
- e)
- f)
- g)

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro, da corrispondere inrate alle seguenti scadenze:

al euro

al euro

al euro

al euro

salvo conguaglio.

(11) Indicare: mensile, bimestrale, trimestrale, ecc.

(12) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.

WOHNUNGSVERMIETUNG FÜR ÜBERGANGSZEITRAUM

(Gesetz vom 9. Dezember 1998 Nr. 431, Artikel 5, Absatz 1)

Herr/Frau/Die Gesellschaft (1) im Folgenden "Vermieter" genannt,
(mit Beistand von (2) vertreten durch)
vermietet

an Herrn/Frau (1), im Folgenden
"Mieter" genannt, ausgewiesen durch (3) (mit Beistand von (2)
..... vertreten durch) der für sich und seine
Rechtsnachfolger annimmt,

A) die Immobilieneinheit in Straße Nr.,
Stockwerk, Stiege, Intern, bestehend aus Räumen, mit Küche und Bad, und mit
folgenden Zusatzelementen ausgestattet (vorhandene angeben: Dachboden, Keller, Einzelgarage,
gemeinschaftlicher oder eigener Autostellplatz, usw.)
nicht möbliert / möbliert (4) entsprechend der von den Parteien unterzeichneten Inventarliste.

B) einen Teil der Immobilieneinheit in ... Straße Nr.
....., Stockwerk, Stiege, Intern, bestehend aus Räumen, mit Küche und Bad, und mit
folgenden Zusatzelementen ausgestattet (vorhandene angeben: Dachboden, Keller, Einzelgarage,
gemeinschaftlicher oder eigener Autostellplatz, usw.) dessen Benützung wie folgt geregelt ist (5)
..... nicht möbliert / möbliert (4) entsprechend der von den Parteien
unterzeichneten Inventarliste.

- a) Erkennungs-Katasterdaten der Immobilieneinheit
- b) Energieeffizienz:
- c) Sicherheit der Anlagen:
- d) Tausendsteltabellen: Besitz Heizung..... Wasser..... andere.....

Das Mietverhältnis wird durch folgende Vereinbarungen geregelt:

Artikel 1 (Dauer)

Der Vertrag wird für die Dauer von Monaten/Tagen (6) abgeschlossen, vom bis zum
....., Zeitpunkt an dem er, vorbehaltlich dessen was im Artikel 2 vorgesehen ist, ohne
Notwendigkeit einer Kündigung erlischt.

Artikel 2 (Erfordernis des Vermieters/Mieters) (4)

A) Der Vermieter/Mieter, unter Einhaltung der Bestimmungen des Dekretes des Ministers für die
Infrastrukturen und die Transporte in Absprache mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen, erlassen im
Sinne des Artikels 4, Absatz 2, des Gesetzes Nr. 431/98 – von dem dieser Standardvertrag die Anlage B
bildet – und dem Abkommen zwischen dem Verband der Hauseigentümer - VHE - der Autonomen Provinz
Bozen (CONFEDILIZIA) und dem Mieterschutz, hinterlegt am 01.02.2020 bei der Gemeinde
..... (7), erklärt folgendes Bedürfnis, das die Übergangszeit des Vertrages rechtfertigt
....., und welches er, im Falle einer Laufzeit von mehr als 30 Tagen, belegt, indem er
folgende Dokumente beilegt

B) Im Sinne der Bestimmungen des Art. 2, Absatz 4 des Dekretes des Ministeriums für die
Infrastrukturen und die Transporte, gemäß Artikel 4, Absatz 2, des Gesetzes Nr. 431/98, und dem
Abkommen zwischen dem Verband der Hauseigentümer - VHE - der Autonomen Provinz Bozen
(CONFEDILIZIA) und dem Mieterschutz, hinterlegt am 01.02.2020 bei der Gemeinde (7),
vereinbaren die Parteien, mit Beistand für den Vermieter vom Verband der Hauseigentümer - VHE - der
Autonomen Provinz Bozen (CONFEDILIZIA) in Person von und für den Mieter vom Mieterschutz in
Person von, dass der vorliegende Mietvertrag für eine Übergangszeit abgeschlossen ist aus
folgendem Grund

(Diese Option gilt nicht für Verträge mit einer Laufzeit von 30 Tagen oder weniger)

Artikel 3 (Nichteinhaltung der festgelegten Verfahren)

Der Vertrag gilt als rückgeführt auf die vom Artikel 2, Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 1998 Nr. 431 vorgesehene Dauer, im Falle von Nichteinhaltung der von Art. 2, Absatz 1, 2, 3, 4, 5 und 6 des Dekretes des Ministeriums für die Infrastrukturen und die Transporte und für Wirtschaft und Finanzen, gemäß Artikel 4, Absatz 2, des Gesetzes Nr. 431/98, festgelegten Verfahren.

In jedem Falle, wenn der Vermieter bei Fälligkeit die Verfügbarkeit über die Wohnung wiedererlangt hat aufgrund einer Erklärung, die Wohnung einer bestimmten Nutzung zuzuführen, diese aber, ohne berechtigten Grund, nicht innerhalb von sechs Monaten ab dem Datum der Wiedererlangung der Verfügbarkeit der genannten Nutzung zuführt, hat der Mieter das Recht auf Wiederherstellung des Mietverhältnisses zu den Bedingungen laut Artikel 2, Absatz 1 des Gesetzes Nr. 431/98 oder, alternativ, auf eine Entschädigung in Höhe von sechsunddreißig Monatsmieten der letzte bezahlten Miete.

(Dieser Artikel gilt nicht für Verträge mit einer Laufzeit von 30 Tagen oder weniger und ist zu löschen, wenn es sich um ein Erfordernis des Mieters handelt)

Artikel 4 (Mietzins)

A. Der Mietzins wird mit Euro vereinbart. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietzins dem Vermieter an dessen Wohnsitz oder mittels Banküberweisung oder in gleichen, im Voraus zu bezahlenden Raten in Höhe von monatlich Euro mit folgenden Fälligkeiten: zu entrichten(4).

B. Der Jahresmietzins, gemäß den Bestimmungen des Gebietsabkommens, abgeschlossen zwischen dem Verband der Hauseigentümer - VHE - der autonomen Provinz Bozen (CONFEDILIZIA) und dem Mieterschutz (7) und am 01.02.2020 bei der Gemeinde hinterlegt, wird mit Euro vereinbart. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietzins dem Vermieter an dessen Wohnsitz oder mittels Banküberweisung, oder in gleichen, im Voraus zu bezahlenden Raten in Höhe von jeweils Euro mit folgenden Fälligkeiten: (4) zu entrichten.

(Die Option B gilt nicht für Verträge mit einer Laufzeit von 30 Tagen oder weniger)

Artikel 5 (Kautionsdepot und andere Formen einer Garantie)

Als Garantie für die mit vorliegendem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen, zahlt/zahlt nicht (4) der Mieter dem Vermieter (der mit der Unterzeichnung des Vertrages gegebenenfalls den Erhalt quittiert) einen Betrag von Euro entsprechend Monatsmieten (8), welcher der Miete nicht angerechnet werden darf und gesetzliche Zinsen produziert, welche dem Mieter zum Ende des Mietverhältnisses ausbezahlt werden. Das so geschaffene Kautionsdepot wird am Ende des Mietverhältnisses, nach Überprüfung sowohl des Zustandes der Wohnung als auch der Einhaltung aller vertraglichen Verpflichtungen, zurückerstattet.

Eventuelle andere Garantieförmlichkeiten:(9)

Artikel 6 (Nebenspesen)

Für die Nebenspesen wenden die Parteien die Tabelle der Nebenspesen an, *Anlage D* zum Dekret des Ministers für Infrastrukturen und Transporte in Absprache mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen, erlassen im Sinne des Artikels 4, Absatz 2, des Gesetzes Nr. 431/1998, von welchem der vorliegende Vertrag die *Anlage B* bildet.

Die Zahlung der genannten Spesen, welche anteilmäßig zu Lasten des Mieters sind, muss - nach Jahresabrechnung - innerhalb von sechzig Tagen nach Aufforderung erfolgen. Vor der Bezahlung hat der Mieter das Recht auf eine detaillierte Aufstellung obgenannter Spesen und auf Angabe der Aufteilungskriterien. Er hat außerdem das Recht, auch mittels gewerkschaftlicher Organisationen, beim Vermieter (oder seinem Verwalter oder beim Kondominiumsverwalter, falls vorhanden) Einblick in die Rechnungsbelege der vorgenommenen Ausgaben zu nehmen. Zusammen mit der ersten Rate der Jahresmiete

leistet der Mieter eine Anzahlung, die nicht höher ist als sein Anteil, wie er aus der Abschlussrechnung des Vorjahres hervorgeht (10).

Die Kosten für sämtliche Anschlüsse (Strom, Wasser, Gas, Telefon und andere.....) gehen vollständig zu Lasten des Mieters.

Für die Spesen gemäß dieses Artikels überweist der Mieter einen Betrag von Euro , vorbehaltlich des Ausgleichs (11).

(Dieser Artikel gilt nicht für Verträge mit einer Laufzeit von 30 Tagen oder weniger)

Artikel 7 (Stempelgebühren und Registrierungsspesen)

Die Stempelgebühren für den vorliegenden Vertrag und für die daraus folgenden Quittungen gehen zu Lasten des Mieters.

Der Vermieter veranlasst die Registrierung des Vertrages und gibt dem Mieter - der den ihm zustehenden Teil, die Hälfte der Ausgaben, vergütet - und dem Kondominiumsverwalter, gemäß Art. 13 des Gesetzes 431 von 1998, dokumentierte Benachrichtigung darüber.

Die Parteien können für die Registrierung des Vertrages eine der Organisationen beauftragen, welche bei der Abfassung des vorliegenden Vertrages Beistand geleistet haben. (12)

(Dieser Artikel gilt nicht für Verträge mit einer Laufzeit von 30 Tagen oder weniger)

Artikel 8 (Bezahlung)

Die Zahlung der Miete und jeglicher geschuldeten Beträge, auch für Nebenspesen, darf aus keinem Grund eingestellt oder verzögert werden, ungeachtet eventueller Ansprüche oder Einwände des Mieters aus welchem Rechtstitel auch immer. Die aus jeglichem Grund verspätete Zahlung auch nur einer Rate der Miete oder anderer geschuldeter Beträge, sofern diese der Höhe mindestens einer Monatsmiete entsprechen, setzt den Mieter in Verzug, mit Ausnahme der Bestimmungen des Artikels 55 des Gesetzes vom 27. Juli 1978, Nr. 392.

Artikel 9 (Benutzung)

Die Liegenschaft darf ausschließlich als Wohnung für den Mieter und für die folgenden zur Zeit mit ihm zusammen lebenden Personen Verwendung finden:

Vorbehaltlich einer ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung, ist die sowohl gänzliche als auch teilweise Untervermietung oder Verleihung der Wohnung untersagt. Für die Vertragsnachfolge findet der Artikel 6 des Gesetzes Nr. 392/78 mit dem, infolge des Urteils des Verfassungsgerichtshofes Nr. 404/1988, geltenden Text Anwendung.

Artikel 10 (Rücktritt des Mieters)

Der Mieter kann aus schwerwiegenden Gründen, vorbehaltlich Kündigung mit eingeschriebenem Brief mindestens vorher, vom Vertrag zurücktreten.

(Dieser Artikel gilt nicht für Verträge mit einer Laufzeit von 30 Tagen oder weniger)

Artikel 11 (Übergabe)

Der Mieter erklärt, die Mietwohnung besichtigt und für die vereinbarte Nutzung als geeignet befunden zu haben und diese folglich mit der Übergabe der Schlüssel in jeder Hinsicht in Empfang und von diesem Augenblick an in Verwahrung zu nehmen. Der Mieter verpflichtet sich, die Liegenschaft im selben Zustand zurückzuerstatten in dem er sie empfangen hat, abgesehen von der Gebrauchsabnutzung, andernfalls er Schadenersatz leisten muss. Er verpflichtet sich außerdem, die Bestimmungen der Hausordnung, sofern vorhanden, einzuhalten, wobei er mit der Unterzeichnung dieses Vertrages den Erhalt derselben bestätigt und sich zudem verpflichtet, die Beschlüsse der Kondominiumsversammlung zu beachten. Der Mieter darf sich auf keinen Fall so verhalten, dass er die anderen Hausbewohner stört oder belästigt.

Die Vertragsparteien stellen hinsichtlich des Erhaltungszustandes der Wohnung gemäß Art. 1590 ZGB folgendes fest: oder verweisen auf den Inhalt des anliegenden Übergabeprotokolles. (4)

Artikel 12 (Änderungen und Schäden)

Der Mieter darf, ohne vorheriges schriftliches Einverständnis des Vermieters, an den gemieteten Räumen und an deren Zweckbestimmung oder an den bestehenden Anlagen keinerlei Änderungen, Neuerungen, Verbesserungen oder Hinzufügungen vornehmen.

Der Mieter entlastet den Vermieter ausdrücklich von jeglicher Verantwortung für direkte oder indirekte Schäden, die ihm aus Handlungen der Angestellten des Vermieters selbst sowie aus schuldloser Unterbrechung von Dienstleistungen erwachsen könnten.

Artikel 13 (Versammlungen)

Der Mieter hat, anstelle des Eigentümers der gemieteten Wohneinheit, das Wahlrecht bei den Beschlüssen der Kondominiumsversammlung bezüglich der Spesen und der Modalitäten der Führung der Heizungs- und Klimaanlage. Er hat außerdem Mitspracherecht, ohne Wahlrecht, bei den Beschlüssen bezüglich Änderungen der anderen Gemeinschaftsdienste.

Die Regelung in Angelegenheiten von Heizungs- und Klimaanlage findet auch in Gebäuden Anwendung, die nicht Kondominien sind. In diesem Falle versammeln sich die Mieter eigens (unter Einhaltung, insofern anwendbar, der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches über die Kondominiumsversammlung) auf Einberufung durch die Eigentümer oder durch mindestens drei Mieter.

(Dieser Artikel gilt nicht für Verträge mit einer Laufzeit von 30 Tagen oder weniger)

Artikel 14 (Anlagen)

Falls im Gebäude eine zentrale Fernsehantenne vorhanden ist oder installiert wird, ist der Mieter verpflichtet, ausschließlich diese zu benutzen. Der Vermieter hat im Falle der Nichteinhaltung dieser Pflicht das Recht, jede individuelle Antenne auf Kosten des Mieters entfernen und zerstören zu lassen. Dieser kann, vorbehaltlich gesetzlicher Ausnahmen, keinerlei Erstattung oder Entschädigung verlangen.

Was die autonome Heizanlage, wo vorhanden, betrifft, übernimmt der Mieter, gemäß der Rechtsvorschrift des G.D. Nr. 192/05, mit besonderem Hinweis auf die Bestimmungen des Artikels 7, 1. Absatz, für die Dauer der Wohnungsbenützung die Figur des Eigentümers und ist somit verpflichtet, die Kontroll- und Wartungsarbeiten durchführen zu lassen.

(Dieser Artikel gilt nicht für Verträge mit einer Laufzeit von 30 Tagen oder weniger)

Artikel 15 (Zutritt)

Der Mieter muss dem Vermieter, seinem Verwalter sowie deren Beauftragten Zutritt zur gemieteten Liegenschaft gewähren, wenn sie dafür einen begründeten Anlass haben.

Falls der Vermieter die Mietwohnung zu verkaufen oder, falls der Mieter den Vertrag frühzeitig auflösen sollte, zu vermieten beabsichtigt, muss der Mieter die Besichtigung der Liegenschaft einmal pro Woche für mindestens zwei Stunden, mit Ausnahme an Sonn- und Feiertagen, oder auf folgende Art und Weise gestatten: (4)

(Dieser Artikel gilt nicht für Verträge mit einer Laufzeit von 30 Tagen oder weniger)

Artikel 16 (Paritätische Verhandlungskommission und außergerichtliche Schlichtung)

Die Kommission gemäß Artikel 6 des Dekretes des Ministers für Infrastrukturen und Transporte in Absprache mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen, erlassen im Sinne des Artikels 4, Absatz 2, des Gesetzes N. 431/1998, setzt sich aus zwei Mitgliedern zusammen, die aus den jeweiligen Organisationen ausgewählt werden, die das Gebietsabkommen unterzeichnet haben, auf der Grundlage der jeweiligen Ernennungen durch den Vermieter und den Mieter.

Die Arbeit der Kommission erfolgt gemäß dem Dokument "Außergerichtliche Verhandlungs- und Vergleichsverfahren und die Arbeitsverfahren der Kommission", Anlage E des genannten Dekrets.

Der Antrag auf Intervention der Kommission bedingt nicht die Aufhebung der vertraglichen Verpflichtungen.

Der Antrag auf Aktivierung der Kommission beinhaltet keine Kosten.

Artikel 17 (Verschiedenes)

Für alle Auswirkungen dieses Vertrages, einschließlich der Zustellung der Gerichtsakten und hinsichtlich der gerichtlichen Zuständigkeit, bestimmt der Mieter sein Domizil in den ihm vermieteten Räumlichkeiten und, sollte dieser sie nicht mehr bewohnen oder jedenfalls innehaben, beim Sekretariat der Gemeinde, in welcher sich das Mietobjekt befindet.

Jegliche Abänderung am vorliegenden Vertrag ist ungültig und hat keinerlei Auswirkung, sofern sie nicht schriftlich erfolgt.

Der Vermieter und der Mieter ermächtigen sich gegenseitig, ihre persönlichen Daten im Zusammenhang mit der Erfüllung von Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis an Dritte weiterzuleiten (G.D. n. 196/2003 und EU-Verordnung n. 679/2016).

Für alle im vorliegenden Vertrag nicht geregelten Punkte verweisen die Parteien auf die diesbezüglichen Bestimmungen des ZGB, der Gesetze Nr. 392/1978 und Nr. 431/1998 oder jedenfalls auf die geltenden Normen und die örtlichen Gebräuche, sowie auf die in Anwendung des Gesetzes Nr. 431/1998 erlassenen Ministerialbestimmungen und auf das Abkommen gemäß Artikel 2 und 3.

Andere Klauseln:

- In Bezug auf das Zertifikat der Energieeffizienz von Gebäuden erklärt der Mieter, die Informationen und die Unterlagen, auch das Zertifikat, erhalten zu haben.

- Der Vermieter erklärt, dass er die Miete durch die Ersatzsteuer auf Mieteinkünfte (cedolare secca), im Sinne des Ges. D. 14. März 2011, Nr. 23, versteuern wird, und er somit der Pflicht entbunden ist, dies dem Mieter mittels eingeschriebenem Brief mitzuteilen. Der Vermieter erklärt zudem, dass er, im Sinne des genannten Gesetzes, auf die vertraglich vorgesehene Möglichkeit der Angleichung des Mietzinses verzichten wird. (4)

.....
Gelesen, angenommen und unterschrieben, den

DER VERMIETER

DER MIETER

Im Sinne der Artikel 1341 und 1342 des Zivilgesetzbuches erklären die Parteien ausdrücklich ihr Einverständnis mit den Vereinbarungen der Artikel 2 (*Erfordernis des Vermieters/Mieters*), 3 (Beendigung der Übergangsbedingungen), 4 (Miete), 5 (Kautionsdepot oder andere Formen einer Garantie), 6 (Nebenspesen), 8 (Bezahlung), 9 (Benutzung), 10 (Rücktritt des Mieters), 11 (Übergabe), 12 (Änderungen und Schäden), 14 (Anlagen), 15 (Zutritt), 16 (Paritätische Verhandlungskommission und außergerichtliche Schlichtung) und 17 (Verschiedenes) des vorliegenden Vertrages.

DER VERMIETER

DER MIETER

FUSSNOTEN

(1) Für natürliche Personen angeben: Vorname, Familienname, Geburtsort und -datum, Wohnsitz und Steuernummer. Wenn der Vertrag auf mehrere Personen ausgestellt ist, sind die anagrafischen und steuerrechtlichen Daten von allen Personen zu übertragen. Für Rechtssubjekte angeben: Firmenbezeichnung, Firmensitz, Steuernummer, Mehrwertsteuernummer, Eintragungsnummer beim Landesgericht, sowie Vorname, Familienname, Geburtsort und Geburtsdatum des gesetzlichen Vertreters.

(2) Wahlfreier Beistand.

(3) Identitätsnachweis: Art und Hauptdaten des Dokumentes. Sollte es sich beim Mieter um einen Nicht-EU-Bürger handeln, muss die Meldung an die Behörde für öffentliche Sicherheit gemäß Art. 7 des Gesetzesdekrets Nr. 286/98 erfolgen.

(4) Den nicht zutreffenden Teil löschen.

(5) Beschreibung des vermieteten Anteils. Geben Sie außerdem an, dass der Mieter Dienstleistungen und Gemeinschaftsbereiche gemeinschaftlich nutzen kann, dass der Vermieter den verbleibenden Teil mit dem Recht auf Vermietung behält und dass die Miete gemäß Art. 2 im Verhältnis zu seiner Fläche berechnet wurde.

(6) Die Höchstdauer beträgt achtzehn Monate.

(7) Die unterzeichnenden Subjekte des Gebietsabkommens anführen (Eigentümer, Verwalter, Kooperative, Baufirma, Gemeinde, Verband der Hauseigentümer und Mieterschutzorganisationen).

(8) Maximum drei Monatsmieten.

(9) Geben Sie Bank- oder Versicherungsgarantie, Garantie von Dritten oder Sonstiges an.

(10) Für Wohnungen gemäß Art. 1, Absätze 5 und 6 des M.D. Minister für Infrastruktur und Transportwesen nach Art. 4, Absatz 2 des Gesetzes 431/98, und zudem für Wohnungen, welche sich in Gebäuden befinden, die nicht Kondominien sind, verwenden Sie die folgende Formulierung, welche den gesamten Artikel ersetzt:

Es gehen zu Lasten des Mieters, für die in Artikel 4 genannten Kompetenzanteile, Ausgaben, die gemäß der Tabelle der Nebenkosten, Anhang D des Erlasses des Ministers für Infrastrukturen und Transporte im Einvernehmen mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen gemäß Artikel 4, Absatz 2 des Gesetzes Nr. 431/98 - und dieser Vertrag stellt Anhang A dar - zu Lasten desselben sind. Der Vermieter und der Mieter erklären, dass sie in Kenntnis jener Tabelle sind.

Die Zahlung der oben genannten Spesen muss, bei Jahresabschluss, innerhalb von 60 Tagen nach der Anfrage erfolgen. Vor der Bezahlung hat der Mieter das Recht auf eine detaillierte Aufstellung obengenannter Spesen und auf die Angabe der Aufteilungskriterien. Er hat außerdem das Recht, auch mittels gewerkschaftlicher Organisationen, beim Vermieter (oder seinem Verwalter oder beim Kondominiumsverwalter, falls vorhanden) Einblick in die Rechnungsbelege der vorgenommenen Ausgaben zu nehmen. Zusammen mit der ersten Rate der Jahresmiete leistet der Mieter eine Anzahlung, die nicht höher ist als sein Anteil, wie er aus der Abschlussrechnung des Vorjahres hervorgeht.

Der Vermieter erklärt, dass der Anteil der gemieteten Immobilieneinheit und der damit verbundenen Anlagen an der Nutzung der Anteile und der gemeinsamen Dienstleistungen in den folgenden Größenordnungen bestimmt wird, welchen der Mieter zustimmt und ausdrücklich akzeptiert, insbesondere im Hinblick auf die Zuteilung der damit verbundenen Kosten:

- a) allgemeine Spesen
- b) Aufzugsspesen
- c) Heizspesen
- d) Klimatisierungsspesen
- e)
- f)
- g)

Der Vermieter behält sich das Recht vor, ausschließlich bei genehmigten Bau- oder Katasteränderungen oder bei Änderungen der Nutzung von Immobilieneinheiten oder bei Eingriffen, welche Änderungen der Anlagen mit sich bringen, die Zuteilungsanteile der oben genannten Ausgaben anzupassen, indem er dem Mieter rechtzeitig und begründet Mitteilung macht. Die so ermittelten neuen Quoten werden ab dem Jahr nach jenem Jahr, in dem die Änderung eingetreten ist, angewandt. Im Falle einer Meinungsverschiedenheit mit dem, was vom Vermieter festgelegt wurde, kann sich der Mieter an die paritätische Verhandlungskommission gemäß Artikel 6 des erwähnten Erlasses des Ministers für Infrastrukturen und Transporte im Einvernehmen mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen gemäß Artikel 4, Absatz 2, des Gesetzes 431/98, und in der in Artikel 14 dieses Vertrags angegebenen Weise festgelegt, wenden.

Die Kosten, die dem Vermieter für die Bereitstellung von Heiz- / Kühl- / Klimaanlage anfallen, für die das Objekt ausgestattet ist, gehen zur Gänze zu Lasten des Mieters, gemäß den Bestimmungen der Tabelle, auf die in diesem Artikel Bezug genommen wird. Der Mieter ist verpflichtet, diese Kosten für den Teil seiner Zuständigkeit zu erstatten.

Der Mieter ist verpflichtet, als Vorauszahlung dem Vermieter die Kosten zu erstatten, die ihm für diese Leistungen entstehen, und zwar in Höhe eines Mindestbetrags, der sich aus der vorherigen Abschlussrechnung ergibt. Der Vermieter ist berechtigt, auf der Grundlage von dokumentierten Änderungen der Kosten für Dienstleistungen, vorbehaltlich des Ausgleichs, einen höheren Betrag als Vorauszahlung zu verlangen, der innerhalb von 60 Tagen nach dem Antrag des Vermieters überwiesen werden muss, unbeschadet der diesbezüglichen Bestimmungen von Artikel 9 des Gesetzes Nr. 392/78. Es unterliegt auch den Bestimmungen von Artikel 10 dieses Gesetzes.

Für das erste Jahr ist als Vorauszahlung der Betrag von Euro zu entrichten in Raten zu folgenden Fälligkeiten:
am Euro

am Euro
am Euro
am Euro
vorbehaltlich Ausgleich.

(11) Angeben: monatlich, bimestral, trimestral, usw.

(12) Sollte der Vermieter für die Anwendung der Ersatzbesteuerung optieren, sind weder Stempelgebühren noch Registergebühren, einschließlich jene für die Vertragsauflösung, geschuldet.

**COMUNI DELLA PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO
A BASSA TENSIONE ABITATIVA
PER CONTRATTI A STUDENTI UNIVERSITARI**

**GEMEINDEN DER AUTONOMEN PROVINZ BOZEN
OHNE WOHNUNGSNOTSTAND
FÜR MIETVERTRÄGE MIT UNIVERSITÄTSSTUDENTEN**

CORNEDO ALL'ISARCO / KARNEID
FALZES / PFALZEN
FUNES / VILLNÖSS
GAIS / GAIS
LUSON / LÜSEN
MAREBBE / MAREO / ENNEBERG
NAZ-SCIAVES / NATZ-SCHABS
NOVA PONENTE / DEUTSCHNOFEN
PERCA / PERCHA
S. MARTINO IN BADIA / ST. MARTIN IN
THURN
VADENA / PFATTEN

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3)

Il/La sig./soc. (1) di seguito denominato/a
locatore (assistito/a da (3) in persona di)
concede in locazione

al/ alla sig. (2) di seguito denominato/ a conduttore, identificato/
a mediante (4) (assistito/a da (3) in
persona di), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in via n. piano
scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti
elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o
meno, ecc.) non ammobiliata / ammobiliata
(5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in via
..... n. piano scala int. composta di n. vani, oltre
cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina,
autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente
modo (6) non ammobiliata /
ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

b) prestazione energetica:

c) sicurezza impianti

d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre ...

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi (7), dal al
..... Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale
periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno un mese e non oltre tre mesi prima
della data di scadenza del contratto.

Articolo 2 (Natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della
legge n. 431/98, tra l'Associazione della Proprietà Edilizia – APE – della Provincia autonoma di
Bolzano (CONFEDILIZIA) ed il Centro Casa, depositato il 01.02.2020 presso il Comune di
....., le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il
conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile frequentando il corso di studi di
..... presso (8).

Articolo 3 (Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra l'Associazione
della Proprietà Edilizia – APE – della Provincia autonoma di Bolzano (CONFEDILIZIA) ed il Centro
Casa (7) e depositato il 01.02.2020 presso il Comune di, è convenuto in euro
....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a
mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate di
euro ciascuna, alle seguenti date: (5)

Articolo 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (5) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a mensilità del canone (10), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Eventuali altre forme di garanzia:..... (11)

Articolo 5 (Oneri accessori)

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente), dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente (12).

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro).

Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro..... salvo conguaglio (13).

Articolo 6 (Spese di bollo e di registrazione)

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

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (14)

Articolo 7 (Pagamento)

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

Articolo 8 (Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore.

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Articolo 9 (Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari ed in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei

confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione.

Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti:

Articolo 10 (Consegna)

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

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (5)

Articolo 11 (Modifiche e danni)

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

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

Articolo 12 (Assemblee)

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

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

Articolo 13 (Impianti)

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

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 14 (Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

Articolo 15 *(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 16 *(Varie)*

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo di cui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole:

- Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

- Il locatore dichiara di esercitare l'opzione per il regime fiscale della "cedolare secca" sugli affitti, di cui al decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, restando pertanto esonerato dall'obbligo di inviare al conduttore la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata, anche in caso di qualsivoglia proroga o rinnovo dello stesso contratto. Il locatore dichiara, ad ogni conseguente effetto di legge, di rinunciare alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo. Ove il locatore decidesse di revocare la sua decisione relativa all'opzione per la cedolare secca come sopra comunicata, la clausola contrattuale relativa all'aggiornamento diverrà di conseguenza nuovamente e immediatamente operativa. **(4)**

.....
.....
Letto, approvato e sottoscritto., lì,

Il locatore

Il conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (Natura transitoria), 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 5 (Oneri accessori), 7 (Pagamento), 10 (Consegna), 11 (Modifiche e danni), 13 (Impianti), 14 (Accesso), 15 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 16 (Varie) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti.

Per le Aziende per il diritto allo studio indicare: sede, codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(3) L'assistenza è facoltativa.

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

(5) Cancellare la parte che non interessa.

(6) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(7) La durata minima è di sei mesi e quella massima di trentasei mesi.

(8) Indicare il corso di laurea o di formazione post-laurea (quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti) in un comune diverso da quello di residenza, presso Università, o sedi universitarie distaccate, e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal Regio decreto 31/08/1933 n. 1592 e dalla legge 21/12/1999 n. 508.

(9) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).

(10) Massimo tre mensilità.

(11) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.

(12) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione sostitutiva dell'intero articolo:

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, Allegato D, al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

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

La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

- a) spese generali
- b) spese ascensore
- c) spese riscaldamento
- d) spese condizionamento
- e)
- f)
- g)

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/

raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro, da corrispondere inrate alle seguenti scadenze:

aleuro

aleuro

aleuro

aleuro, salvo conguaglio.

(13) indicare: mensile, bimestrale, trimestrale ecc.

(14) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.

WOHNUNGSVERMIETUNG FÜR UNIVERSITÄTSSTUDENTEN

(Gesetz vom 9. Dezember 1998 N. 431, Artikel 5, Absatz 3)

Herr/Frau/Die Gesellschaft (1) im Folgenden "Vermieter" genannt,
(mit Beistand von (3) vertreten durch)

vermietet

an Herrn/Frau (2) im Folgenden "Mieter" genannt, ausgewiesen durch (4)
..... (mit Beistand von (3) vertreten durch
.....) der für sich und seine Rechtsnachfolger annimmt,

A) die Immobilieneinheit in Straße Nr.,
Stockwerk, Stiege, Intern, bestehend aus Räumen, mit Küche und Bad, und mit
folgenden Zusatzelementen ausgestattet (vorhandene angeben: Dachboden, Keller, Einzelgarage,
gemeinschaftlicher oder eigener Autostellplatz, usw.)
nicht möbliert / möbliert (5) entsprechend der von den Parteien unterzeichneten Inventarliste.

B) einen Teil der Immobilieneinheit in Straße Nr.
....., Stockwerk, Stiege, Intern, bestehend aus Räumen, mit Küche und Bad, und mit
folgenden Zusatzelementen ausgestattet (vorhandene angeben: Dachboden, Keller, Einzelgarage,
gemeinschaftlicher oder eigener Autostellplatz, usw.) dessen Benützung wie folgt geregelt ist (6)
..... nicht möbliert / möbliert (5) entsprechend der von den Parteien
unterzeichneten Inventarliste.

- a) Erkennungs-Katasterdaten der Immobilieneinheit
- b) Energieeffizienz:
- c) Sicherheit der Anlagen:
- d) Tausendsteltabellen: Besitz Heizung..... Wasser..... andere.....

Das Mietverhältnis wird durch folgende Vereinbarungen geregelt:

Artikel 1 (Dauer)

Der Vertrag wird für die Dauer von Monaten (7) abgeschlossen, vom bis zum
..... Bei der ersten Fälligkeit erneuert sich der Vertrag automatisch für den gleichen Zeitraum,
sofern der Mieter nicht mindestens ein Monat bis maximal drei Monate vor dem Datum der
Vertragsfälligkeit dem Vermieter kündigt.

Artikel 2 (Übergangszeitraum)

Gemäß den Bestimmungen des im Sinne von Artikel 5, Absatz 3, des Gesetzes N. 431/98 abgeschlossenen
Abkommens zwischen dem Verband der Hauseigentümer - VHE - der Autonomen Provinz Bozen
(CONFEDILIZIA) und dem Mieterschutz, hinterlegt am 01.02.2020 bei der Gemeinde,
vereinbaren die Parteien, dass der gegenwärtige Mietvertrag für eine Übergangszeit gilt, da der Mieter die
Wohnung ausdrücklich bewohnen muss, weil er den Studiengang an
der Freien Universität Bozen frequentiert (8).

Artikel 3 (Mietzins)

Der Jahresmietzins, gemäß den Bestimmungen des Gebietsabkommens, abgeschlossen zwischen dem
Verband der Hauseigentümer - VHE - der Autonomen Provinz Bozen (CONFEDILIZIA) und dem
Mieterschutz (7) und am 01.02.2020 bei der Gemeinde hinterlegt, wird mit Euro
..... vereinbart. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietzins dem Vermieter an dessen Wohnsitz
oder mittels Banküberweisung, oder in gleichen, im Voraus zu
bezahlenden Raten in Höhe von jeweils Euro mit folgenden Fälligkeiten:
..... (5) zu entrichten.

Artikel 4 (Kautionsdepot oder andere Formen einer Garantie)

Als Garantie für die mit vorliegendem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen, zahlt/zahlt nicht (5) der Mieter dem Vermieter (der mit der Unterzeichnung des Vertrages gegebenenfalls den Erhalt quittiert) einen Betrag von Euro entsprechend Monatsmieten (10), welcher der Miete nicht angerechnet werden darf und gesetzliche Zinsen produziert, welche dem Mieter am Ende des Mietverhältnisses ausbezahlt werden. Das so geschaffene Kautionsdepot wird am Ende des Mietverhältnisses, nach Überprüfung sowohl des Zustandes der Wohnung als auch der Einhaltung aller vertraglichen Verpflichtungen, zurückerstattet.

Eventuelle andere GarantiefORMen:.....(11)

Artikel 5 (Nebenspesen)

Für die Nebenspesen wenden die Parteien die Tabelle der Nebenspesen an, *Anlage D* zum Dekret des Ministers für Infrastrukturen und Transporte in Absprache mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen, erlassen im Sinne des Artikels 4, Absatz 2, des Gesetzes N. 431/1998, von welchem der vorliegende Vertrag die *Anlage C* bildet.

Die Zahlung der genannten Spesen, welche anteilmäßig zu Lasten des Mieters sind, muss - nach Jahresabrechnung - innerhalb von sechzig Tagen nach Aufforderung erfolgen. Vor der Bezahlung hat der Mieter das Recht eine detaillierte Aufstellung obengenannter Spesen und die Angabe der Aufteilungskriterien zu erhalten. Er hat außerdem das Recht, auch mittels gewerkschaftlicher Organisationen, beim Vermieter (oder seinem Verwalter oder beim Kondominiumsverwalter, falls vorhanden) Einblick in die Rechnungsbelege der vorgenommenen Ausgaben zu nehmen. Zusammen mit der ersten Rate der Jahresmiete leistet der Mieter eine Anzahlung, die nicht höher ist als sein Anteil, wie er aus der Abschlussrechnung des Vorjahres hervorgeht (12).

Die Kosten für sämtliche Anschlüsse (Strom, Wasser, Gas, Telefon und andere.....) gehen vollständig zu Lasten des Mieters.

Für die Spesen gemäß dieses Artikels überweist der Mieter einen Betrag von Euro , vorbehaltlich des Ausgleichs (13).

Artikel 6 (Stempelgebühren und Registerspesen)

Die Stempelgebühren für den vorliegenden Vertrag und für die daraus folgenden Quittungen gehen zu Lasten des Mieters.

Der Vermieter veranlasst die Registrierung des Vertrages und gibt dem Mieter - der den ihm zustehenden Teil, die Hälfte der Ausgaben, vergütet - und dem Kondominiumsverwalter, gemäß Art. 13 des Gesetzes 431 von 1998, dokumentierte Benachrichtigung darüber.

Die Parteien können für die Registrierung des Vertrages eine der Organisationen beauftragen, welche bei der Abfassung des vorliegenden Vertrages Beistand geleistet haben. (14)

Artikel 7 (Bezahlung)

Die Zahlung der Miete und jeglicher geschuldeter Beträge, auch für Nebenspesen, darf aus keinem Grund eingestellt oder verzögert werden, ungeachtet eventueller Ansprüche oder Einwände des Mieters aus welchem Rechtstitel auch immer. Die aus jeglichem Grund verspätete Zahlung auch nur einer Rate der Miete oder anderer geschuldeter Beträge, sofern diese der Höhe mindestens einer Monatsmiete entsprechen, setzt den Mieter in Verzug, mit Ausnahme der Bestimmungen des Artikels 55 des Gesetzes 392/1978.

Artikel 8 (Benutzung)

Die Liegenschaft darf ausschließlich als Wohnung für den Mieter Verwendung finden.

Vorbehaltlich einer ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung, ist die sowohl gänzliche als auch teilweise Untervermietung oder Verleihung der Wohnung untersagt, vorbehaltlich der Auflösung ipso jure des Vertrages.

Artikel 9 (Rücktritt des Mieters)

Der Mieter kann aus schwerwiegenden Gründen, vorbehaltlich Kündigung mittels eingeschriebenen Briefs mindestens drei Monate vorher, vom Vertrag zurücktreten. Dieses Recht wird auch einem oder mehreren mitunterzeichneten Mietern gewährt. In diesem Falle besteht das Mietverhältnis mit den anderen Mietern ab dem Monat des erfolgten Rücktritts weiter, wobei der zurückgetretene Mieter für die vergangenen Mietperioden solidarisch haftbar bleibt.

Die Modalitäten für die Vertragsnachfolge sind wie folgt von den Parteien vereinbart:

Artikel 10 (Übergabe)

Der Mieter erklärt, die Mietwohnung besichtigt und für die vereinbarte Nutzung als geeignet befunden zu haben und diese folglich mit der Übergabe der Schlüssel in jeder Hinsicht in Empfang und von diesem Augenblick an in Verwahrung zu nehmen. Der Mieter verpflichtet sich, die Liegenschaft im selben Zustand zurückzuerstatten in dem er sie empfangen hat, abgesehen von der Gebrauchsabnutzung, andernfalls er Schadenersatz leisten muss. Er verpflichtet sich außerdem, die Bestimmungen der Hausordnung, sofern vorhanden, einzuhalten, wobei er mit der Unterzeichnung dieses Vertrages den Erhalt derselben bestätigt und sich zudem verpflichtet, die Beschlüsse der Kondominiumsversammlung zu beachten. Der Mieter darf sich auf keinen Fall so verhalten, dass er die anderen Hausbewohner stört.

Die Vertragsparteien stellen hinsichtlich des Erhaltungszustandes der Wohnung gemäß Art. 1590 ZGB folgendes fest: oder verweisen auf den Inhalt des anliegenden Übergabeprotokolles. (5)

Artikel 11 (Änderungen und Schäden)

Der Mieter darf, ohne vorheriges schriftliches Einverständnis des Vermieters, an den gemieteten Räumen und an deren Zweckbestimmung oder an den bestehenden Anlagen keinerlei Änderungen, Neuerungen, Verbesserungen oder Hinzufügungen vornehmen.

Der Mieter entlastet den Vermieter ausdrücklich von jeglicher Verantwortung für direkte oder indirekte Schäden, die ihm aus Handlungen der Angestellten des Vermieters selbst sowie aus schuldloser Unterbrechung von Dienstleistungen erwachsen könnten.

Artikel 12 (Versammlungen)

Der Mieter hat, anstelle des Eigentümers der gemieteten Wohneinheit, das Wahlrecht bei den Beschlüssen der Kondominiumsversammlung bezüglich der Spesen und der Modalitäten der Führung der Heizungs- und Klimaanlage. Er hat außerdem Mitspracherecht, ohne Wahlrecht, bei den Beschlüssen bezüglich Änderungen der anderen Gemeinschaftsdienste.

Die Regelung in Angelegenheiten von Heizungs- und Klimaanlage findet auch in Gebäuden Anwendung, die nicht Kondominien sind. In diesem Falle versammeln sich die Mieter eigens (unter Einhaltung, insofern anwendbar, der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches über die Kondominiumsversammlung) auf Einberufung durch die Eigentümer oder durch mindestens drei Mieter.

Artikel 13 (Anlagen)

Falls im Gebäude eine zentrale Fernsehantenne vorhanden ist oder installiert wird, ist der Mieter verpflichtet, ausschließlich diese zu benutzen. Der Vermieter hat im Falle der Nichteinhaltung dieser Pflicht das Recht, jede individuelle Antenne auf Kosten des Mieters entfernen und zerstören zu lassen. Dieser kann, vorbehaltlich gesetzlicher Ausnahmen, keinerlei Erstattung oder Entschädigung verlangen.

Was die autonome Heizanlage, wo vorhanden, betrifft, übernimmt der Mieter, gemäß der Rechtsvorschrift des G.D. Nr. 192/05, mit besonderem Hinweis auf die Bestimmungen des Artikels 7, 1. Absatz, für die Dauer der Wohnungsbenützung die Figur des Eigentümers und ist somit verpflichtet, die Kontroll- und Wartungsarbeiten durchführen zu lassen.

Artikel 14 (Zutritt)

Der Mieter muss dem Vermieter, seinem Verwalter sowie deren Beauftragten Zutritt zur gemieteten

Liegenschaft gewähren, wenn sie dafür einen begründeten Anlass haben.

Falls der Vermieter die Mietwohnung zu verkaufen oder, falls der Mieter den Vertrag frühzeitig auflösen sollte, zu vermieten beabsichtigt, muss der Mieter die Besichtigung der Liegenschaft einmal pro Woche für mindestens zwei Stunden, mit Ausnahme an Sonn- und Feiertagen, oder auf folgende Art und Weise gestatten:

Artikel 15 (Paritätische Verhandlungskommission und außergerichtliche Schlichtung)

Die Kommission gemäß Artikel 6 des Dekretes des Ministers für Infrastrukturen und Transporte in Absprache mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen, erlassen im Sinne des Artikels 4, Absatz 2, des Gesetzes N. 431/1998, setzt sich aus zwei Mitgliedern zusammen, die aus den jeweiligen Organisationen ausgewählt werden, die das Gebietsabkommen unterzeichnet haben, auf der Grundlage der jeweiligen Ernennungen durch den Vermieter und den Mieter.

Die Arbeit der Kommission erfolgt gemäß dem Dokument "Außergerichtliche Verhandlungs- und Vergleichsverfahren und die Arbeitsverfahren der Kommission", Anlage E des genannten Dekretes.

Der Antrag auf Intervention der Kommission bedingt nicht die Aufhebung der vertraglichen Verpflichtungen.

Der Antrag auf Aktivierung der Kommission beinhaltet keine Kosten.

Artikel 16 (Verschiedenes)

Für alle Auswirkungen dieses Vertrages, einschließlich der Zustellung der Gerichtsakten und hinsichtlich der gerichtlichen Zuständigkeit, bestimmt der Mieter sein Domizil in den ihm vermieteten Räumlichkeiten und, sollte dieser sie nicht mehr bewohnen oder jedenfalls innehaben, beim Sekretariat der Gemeinde, in welcher sich das Mietobjekt befindet.

Jegliche Abänderung am vorliegenden Vertrag ist ungültig und hat keinerlei Auswirkung, sofern sie nicht schriftlich erfolgt.

Der Vermieter und der Mieter ermächtigen sich gegenseitig, ihre persönlichen Daten im Zusammenhang mit der Erfüllung von Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis an Dritte weiterzuleiten (G.D. Nr. 196/03).

Für alle im vorliegenden Vertrag nicht geregelten Punkte verweisen die Parteien auf die diesbezüglichen Bestimmungen des ZGB, der Gesetze Nr. 392/1978 und Nr. 431/1998 oder jedenfalls auf die geltenden Normen und die örtlichen Gebräuche, sowie auf die in Anwendung des Gesetzes Nr. 431/1998 erlassenen Ministerialbestimmungen und auf das Abkommen gemäß Artikel 2 und 3.0

Andere Klauseln:

- In Bezug auf das Zertifikat der Energieeffizienz von Gebäuden erklärt der Mieter, die Informationen und die Unterlagen, auch das Zertifikat, erhalten zu haben.

- Der Vermieter erklärt, dass er die Miete durch die Ersatzsteuer auf Mieteinkünfte (cedolare secca), im Sinne des Ges. D. 14. März 2011, Nr. 23, versteuern wird, und er somit der Pflicht entbunden ist, dies dem Mieter mittels eingeschriebenem Brief mitzuteilen, auch im Falle von jeglichen zukünftigen Vertragsverlängerungen. Der Vermieter erklärt zudem, dass er, im Sinne des genannten Gesetzes, auf die vertraglich vorgesehene Möglichkeit der Angleichung des Mietzinses verzichten wird. Sollte der Vermieter seine Entscheidung der Option für die Ersatzsteuer wie oben mitgeteilt revidieren, tritt die Vertragsklausel bezüglich der Mietangleichung unverzüglich wieder in Kraft. (4)

.....
Gelesen, angenommen und unterschrieben, den

DER VERMIETER

DER MIETER

Im Sinne der Artikel 1341 und 1342 des Zivilgesetzbuches erklären die Parteien ausdrücklich ihr Einverständnis mit den Vereinbarungen der Artikel 2 (Übergangszeitraum), 4 (Kautionsdepot oder andere Formen einer Garantie), 5 (Nebenspesen), 7 (Bezahlung), 10 (Übergabe), 11 (Änderungen und Schäden), 13 (Anlagen), 14 (Zutritt), 15 (Paritätische Verhandlungskommission und außergerichtliche Schlichtung) und 16 (Verschiedenes) des vorliegenden Vertrages.

DER VERMIETER

DER MIETER

FUSSNOTEN

(1) Für natürliche Personen angeben: Vorname, Familienname, Geburtsort und -datum, Wohnsitz und Steuernummer. Wenn der Vertrag auf mehrere Personen ausgestellt ist, sind die anagrafischen und steuerrechtlichen Daten von allen Personen zu übertragen. Für Rechtssubjekte angeben: Firmenbezeichnung, Firmensitz, Steuernummer, Mehrwertsteuernummer, Eintragungsnummer beim Landesgericht, sowie Vorname, Familienname, Geburtsort und Geburtsdatum des gesetzlichen Vertreters.

(2) Für natürliche Personen angeben: Vorname, Familienname, Geburtsort und -datum, Wohnsitz und Steuernummer. Wenn der Vertrag auf mehrere Personen ausgestellt ist, sind die anagrafischen und steuerrechtlichen Daten von allen Personen zu übertragen. Für die Unternehmen für das Recht zu studieren angeben: Firmensitz, Steuernummer, sowie Vorname, Familienname, Geburtsort und Geburtsdatum des gesetzlichen Vertreters.

(3) Wahlfreier Beistand.

(4) Identitätsnachweis: Art und Hauptdaten des Dokumentes. Sollte es sich beim Mieter um einen Nicht-EU-Bürger handeln, muss die Meldung an die Behörde für öffentliche Sicherheit gemäß Art. 7 des Gesetzesdekrets N. 286/98 erfolgen.

(5) Den nicht zutreffenden Teil löschen.

(6) Beschreibung des vermieteten Anteils. Geben Sie außerdem an, dass der Mieter Dienstleistungen und Gemeinschaftsbereiche gemeinschaftlich nutzen kann, dass der Vermieter den verbleibenden Teil mit dem Recht auf Vermietung behält und dass die Miete gemäß Art. 2 im Verhältnis zu seiner Fläche berechnet wurde.

(7) Die Mindestdauer beträgt sechs Monate und die Höchstdauer sechsunddreißig Monate.

(8) Die unterzeichnenden Subjekte des Gebietsabkommens anführen (Eigentümer, Verwalter, Kooperative, Baufirma, Gemeinde, Verband der Hauseigentümer und Mieterschutzorganisationen).

(9) Sollte der Vermieter für die Anwendung der Ersatzbesteuerung optieren, wird das Recht der Mietanpassung, auch wenn es vertraglich aus irgendeinem Grund vorgesehen ist (auch was die Anpassung gemäß der Veränderung der Verbraucherpreise für die Familien der Arbeiter und Angestellten, wie vom ISTAT für das Vorjahr festgestellt, betrifft), für den gesamten Zeitraum der Option ausgesetzt.

Die Anwendung der Ersatzbesteuerung ersetzt die Einkommenssteuer und die relativen Zusatzgebühren, sowie die Stempel- und die Registergebühr, einschließlich jene für die Vertragsauflösung und die Vertragsverlängerungen.

(10) Maximum drei Monatsmieten.

(11) Geben Sie Bank- oder Versicherungsgarantie, Garantie von Dritten oder Sonstiges an.

(12) Für Wohnungen gemäß Art. 1, Absätze 5 und 6 des M.D. Minister für Infrastruktur und Transportwesen nach Art. 4, Absatz 2 des Gesetzes 431/98, und zudem für Wohnungen, welche sich in Gebäuden befinden, die nicht Kondominien sind, verwenden Sie die folgende Formulierung, welche den gesamten Artikel ersetzt:

Es gehen zu Lasten des Mieters, für die in Artikel 4 genannten Kompetenzanteile, Ausgaben, die gemäß der Tabelle der Nebenkosten, Anhang D des Erlasses des Ministers für Infrastrukturen und Transporte im Einvernehmen mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen gemäß Artikel 4, Absatz 2 des Gesetzes Nr. 431/98 - und dieser Vertrag stellt Anhang A dar - zu Lasten desselben sind. Der Vermieter und der Mieter erklären, dass sie in Kenntnis jener Tabelle sind.

Die Zahlung der oben genannten Spesen muss, bei Jahresabschluss, innerhalb von 60 Tagen nach der Anfrage erfolgen. Vor der Bezahlung hat der Mieter das Recht auf eine detaillierte Aufstellung obengenannter Spesen und auf die Angabe der Aufteilungskriterien. Er hat außerdem das Recht, auch vermittelt gewerkschaftlicher Organisationen, beim Vermieter (oder seinem Verwalter oder beim Kondominiumsverwalter, falls vorhanden) Einblick in die Rechnungsbelege der vorgenommenen Ausgaben zu nehmen. Zusammen mit der ersten Rate der Jahresmiete leistet der Mieter eine Anzahlung, die nicht höher ist als sein Anteil, wie er aus der Abschlussrechnung des Vorjahres hervorgeht.

Der Vermieter erklärt, dass der Anteil der gemieteten Immobilieneinheit und der damit verbundenen Anlagen an der Nutzung der Anteile und der gemeinsamen Dienstleistungen in den folgenden Größenordnungen bestimmt wird, welchen der Mieter zustimmt und ausdrücklich akzeptiert, insbesondere im Hinblick auf die Zuteilung der damit verbundenen Kosten:

a) allgemeine Spesen

b) Aufzugsspesen

c) Heizspesen

d) Klimatisierungsspesen

e)

f)

g)

Der Vermieter behält sich das Recht vor, ausschließlich bei genehmigten Bau- oder Katasteränderungen oder bei Änderungen der Nutzung von Immobilieneinheiten oder bei Eingriffen, welche Änderungen der Anlagen mit sich bringen, die Zuteilungsanteile der oben genannten Ausgaben anzupassen, indem er dem Mieter rechtzeitig und begründet Mitteilung macht. Die so ermittelten neuen Quoten werden ab dem Jahr nach jenem Jahr, in dem die Änderung eingetreten ist, angewandt. Im Falle einer Meinungsverschiedenheit mit dem, was vom Vermieter festgelegt wurde, kann sich der Mieter an die paritätische Verhandlungskommission gemäß Artikel 6 des erwähnten Erlasses des Ministers für Infrastrukturen und Transporte im Einvernehmen mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen gemäß Artikel 4, Absatz 2, des Gesetzes 431/98, und in der in Artikel

14 dieses Vertrags angegebenen Weise festgelegt, wenden.

Die Kosten, die dem Vermieter für die Bereitstellung von Heiz- / Kühl- / Klimaanlage anfallen, für die das Objekt ausgestattet ist, gehen zur Gänze zu Lasten des Mieters, gemäß den Bestimmungen der Tabelle, auf die in diesem Artikel Bezug genommen wird. Der Mieter ist verpflichtet, diese Kosten für den Teil seiner Zuständigkeit zu erstatten.

Der Mieter ist verpflichtet, als Vorauszahlung dem Vermieter die Kosten zu erstatten, die ihm für diese Leistungen entstehen, und zwar in Höhe eines Mindestbetrags, der sich aus der vorherigen Abschlussrechnung ergibt. Der Vermieter ist berechtigt, auf der Grundlage von dokumentierten Änderungen der Kosten für Dienstleistungen, vorbehaltlich des Ausgleichs, einen höheren Betrag als Vorauszahlung zu verlangen, der innerhalb von 60 Tagen nach dem Antrag des Vermieters überwiesen werden muss, unbeschadet der diesbezüglichen Bestimmungen von Artikel 9 des Gesetzes Nr. 392/78. Es unterliegt auch den Bestimmungen von Artikel 10 dieses Gesetzes.

Für das erste Jahr ist als Vorauszahlung der Betrag von Euro zu entrichten in Raten zu folgenden Fälligkeiten:

am Euro

am Euro

am Euro

am Euro

vorbehaltlich Ausgleich.

(13) Angeben: monatlich, bimestral, trimestral, usw.

(14) Sollte der Vermieter für die Anwendung der Ersatzbesteuerung optieren, sind weder Stempelgebühren noch Registergebühren, einschließlich jene für die Vertragsauflösung, geschuldet.



VERBALE DI

CONSEGNA APPARTAMENTO

Con la presente i sottoscritti _____
 _____ (locatore) e _____
 _____ (conduttore), in seguito a sopralluogo
 congiunto, attestano reciprocamente, a futura memoria, le caratteristiche e le
 dotazioni dell'immobile sito in _____, Via
 _____ n. _____, piano _____, interno _____,
 oggetto del contratto di locazione stipulato in data _____
 L'appartamento è composto da: _____
 e prevede l'uso esclusivo delle seguenti pertinenze: _____

L'immobile viene consegnato:

- pulito: SI ☐ NO ☐
 - tinteggiato SI ☐ NO ☐

Lo stato generale è da considerarsi _____

Nello specifico:

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI in _____ stato

INFISSI in _____ stato

TERMOSIFONI (n. _____) in _____ stato

PRESE LUCE E TV funzionanti

CAMPANELLO ESTERNO funzionante

CITOFONO funzionante

CASSETTA POSTA con serratura funzionante

La lettura contatori evidenzia la seguente numerazione:

Si riporta di seguito l'inventario dettagliato degli arredi e delle dotazioni
 presenti nell'immobile:

INGRESSO: _____

tutto in _____ condizioni.

CUCINA: _____

tutto in _____ condizioni.

SOGGIORNO: _____

tutto in _____ condizioni.

CAMERA 1: _____

tutto in _____ condizioni.

CAMERA 2: _____

tutto in _____ condizioni.

BAGNO: _____

tutto in _____ condizioni.

RICONSEGNA APPARTAMENTO

Con riferimento al contratto di locazione stipulato tra i sottoscritti
 _____ (locatore) e _____
 _____ (conduttore) per l'immobile sito in _____, Via
 _____ n. _____, piano _____, interno _____, viene
 effettuato in data odierna sopralluogo congiunto dell'immobile, al fine di
 verificarne lo stato e procedere alla restituzione delle chiavi e
 rispettivamente alla restituzione del deposito cauzionale eventualmente
 versato dal conduttore all'atto della stipula.

L'immobile viene riconsegnato:

- pulito: SI ☐ NO ☐
 - tinteggiato SI ☐ NO ☐

Lo stato generale è da considerarsi _____

Nello specifico:

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI in _____ stato

INFISSI in _____ stato

TERMOSIFONI (n. _____) in _____ stato

PRESE LUCE E TV funzionanti

CAMPANELLO ESTERNO funzionante

CITOFONO funzionante

CASSETTA POSTA con serratura funzionante

La lettura contatori evidenzia la seguente numerazione:

Si riporta di seguito l'inventario dettagliato degli arredi e delle dotazioni
 presenti nell'immobile:

INGRESSO: _____

tutto in _____ condizioni.

CUCINA: _____

tutto in _____ condizioni.

SOGGIORNO: _____

tutto in _____ condizioni.

CAMERA 1: _____

tutto in _____ condizioni.

CAMERA 2: _____

tutto in _____ condizioni.

BAGNO: _____

tutto in _____ condizioni.

Si allega documentazione

- fotografica: SI ☐ NO ☐
- video: SI ☐ NO ☐

A sopralluogo effettuato il locatore consegna al conduttore le chiavi dell'immobile di seguito specificate, dichiarando di non trattenere copia:

n. _____ chiavi del portone
n. _____ chiavi della porta d'entrata
n. _____ chiavi delle porte interne
n. _____ chiavi della cantina
n. _____ chiavi/telecomando del garage
n. _____ chiavi della cassetta della posta

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo e data _____

Il locatore _____

Il conduttore _____

Si allega documentazione

- fotografica: SI ☐ NO ☐
- video: SI ☐ NO ☐

A sopralluogo effettuato il conduttore in data odierna riconsegna l'appartamento al locatore e riconsegna al locatore le chiavi dell'immobile di seguito specificate, dichiarando di non trattenere copia:

n. _____ chiavi del portone
n. _____ chiavi della porta d'entrata
n. _____ chiavi delle porte interne
n. _____ chiavi della cantina
n. _____ chiavi/telecomando del garage
n. _____ chiavi della cassetta della posta

Ciò considerato, in merito alla restituzione del deposito cauzionale le parti concordano quanto segue: - (barrare una delle opzioni)

☐ Non avendo riscontrato alcun deterioramento ulteriore rispetto a quello dovuto al normale uso ed essendo stati interamente pagati i canoni e rimborsate le spese accessorie sino ad oggi, il locatore restituisce al conduttore l'intero deposito cauzionale, comprensivo degli interessi legali maturati, per un totale di Euro _____, ed il conduttore ne dà liberatoria ricevuta.

☐ Avendo riscontrato i danni di seguito elencati, il deposito cauzionale viene decurtato, a titolo di risarcimento danno ed a saldo del conguaglio spese accessorie, forfettariamente concordate ad oggi, della somma forfettaria concordata in Euro _____.

Fermo restando quanto sopra espresso le parti rilasciano ampia ed incondizionata dichiarazione liberatoria.

☐ Avendo riscontrato i danni di seguito elencati, il locatore si impegna a presentare al conduttore, che, all'uopo, fornisce il nuovo indirizzo in _____, Via _____, regolare preventivo/fattura relativi ai lavori di ripristino entro _____ giorni dalla firma della presente. Il deposito cauzionale verrà restituito entro quella data, decurtato delle somme corrispondenti, nonché dell'eventuale conguaglio delle spese accessorie ad oggi, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni.

☐ Avendo riscontrato i danni di seguito elencati, il conduttore si impegna ad effettuare a propria cura e spese i lavori di ripristino entro _____ giorni. Viene quindi fissato un ulteriore sopralluogo per il _____ per una nuova verifica congiunta dello stato dell'alloggio.

DANNI RISCONTRATI:

a. _____
b. _____
c. _____
d. _____

☐ Non c'è accordo tra le parti, per cui facendo salvo ogni reciproco diritto, le chiavi: ☐ vengono consegnate.
☐ non vengono consegnate.

Luogo e data _____

Il locatore _____

Il conduttore _____



PROTOKOLL DER

WOHNUNGSÜBERGABE

Hiermit wird durch die Unterfertigten _____
 _____ (Vermieter) und _____
 _____ (Mieter), nach erfolgtem gemeinsamen
 Lokalaugenschein, zur zukünftigen Erinnerung, die Charakteristiken und die
 Ausstattung der Immobilie in _____,
 Strasse _____, Nr. _____, Stockw. _____, Intern
 _____, Objekt des Mietvertrags, abgeschlossen am _____,
 beidseitig bestätigt.

Die Wohnung besteht aus: _____

Und sieht die exklusive Benützung folgender Zubehörsflächen vor: _____

Die Immobilie wird übergeben:

- gereinigt: JA ☐ NEIN ☐
 - ausgeweißelt: JA ☐ NEIN ☐

Der allgemeine Zustand ist _____

Im Detail:

BÖDEN UND WANDVERKLEIDUNGEN in _____ Zustand

FENSTER- UND TÜRRAHMEN in _____ Zustand

HEIZKÖRPER (Nr. _____) in _____ Zustand

STROM- UND TV ANSCHLÜSSE funktionstüchtig

AUSSENGLOCKE funktionstüchtig

GEGENSPRECHANLAGE funktionstüchtig

POSTKASTEN mit funktionstüchtigem Schloss

Die Zählerablesung ergibt folgenden Zählerstand: _____

Es folgt die detaillierte Inventarliste der in der Wohnung vorhandenen
 Einrichtungsgegenstände und Ausstattungen:

EINGANG: _____

alles in _____ Zustand.

KÜCHE: _____

alles in _____ Zustand.

WOHNZIMMER: _____

alles in _____ Zustand.

ZIMMER 1: _____

alles in _____ Zustand.

ZIMMER 2: _____

alles in _____ Zustand.

BAD: _____

alles in _____ Zustand.

WOHNUNGSRÜCKGABE

Mit Bezug zum Mietvertrag, abgeschlossen zwischen den Unterfertigten
 _____ (Vermieter)
 und _____ (Mieter)
 für die Immobilie in _____, Strasse
 _____, Nr. _____, Stockw. _____, Intern
 _____, wird am heutigen Tag ein gemeinsamer Lokalaugenschein
 durchgeführt, um den Zustand der Wohnung festzustellen und mit der
 Rückgabe der Schlüssel beziehungsweise der Rückerstattung der
 Kaution, die der Mieter bei Vertragsabschluss eventuell gezahlt hat,
 fortzufahren.

Die Immobilie wird übergeben:

- gereinigt: JA ☐ NEIN ☐
 - ausgeweißelt: JA ☐ NEIN ☐

Der allgemeine Zustand ist _____

Im Detail:

BÖDEN UND WANDVERKLEIDUNGEN in _____ Zustand

FENSTER- UND TÜRRAHMEN in _____ Zustand

HEIZKÖRPER (Nr. _____) in _____ Zustand

STROM- UND TV ANSCHLÜSSE funktionstüchtig

AUSSENGLOCKE funktionstüchtig

GEGENSPRECHANLAGE funktionstüchtig

POSTKASTEN mit funktionstüchtigem Schloss

Die Zählerablesung ergibt folgenden Zählerstand: _____

Es folgt die detaillierte Inventarliste der in der Wohnung vorhandenen
 Einrichtungsgegenstände und Ausstattungen:

EINGANG: _____

alles in _____ Zustand.

KÜCHE: _____

alles in _____ Zustand.

WOHNZIMMER: _____

alles in _____ Zustand.

ZIMMER 1: _____

alles in _____ Zustand.

ZIMMER 2: _____

alles in _____ Zustand.

BAD: _____

alles in _____ Zustand.

Es wird folgende Dokumentation beigelegt

- Fotos: JA ☐ NEIN ☐
- Videos: JA ☐ NEIN ☐

Nach erfolgtem Lokalaugenschein übergibt der Vermieter dem Mieter die Schlüssel der Immobilie wie unten angegeben und erklärt, keine Kopien derselben einzubehalten:

Nr. _____ Schlüssel für den Hauseingang
Nr. _____ Schlüssel für die Wohnungstüre
Nr. _____ Schlüssel für interne Türen
Nr. _____ Kellerschlüssel
Nr. _____ Schlüssel/Fernsteuerung des Garagentores
Nr. _____ Schlüssel für den Postkasten

Gelesen, angenommen und unterschrieben.

Ort und Datum _____

Der Vermieter _____

Der Mieter _____

Es wird folgende Dokumentation beigelegt

- Fotos: JA ☐ NEIN ☐
- Videos: JA ☐ NEIN ☐

Nach erfolgtem Lokalaugenschein gibt der Mieter mit heutigem Datum die Wohnung dem Vermieter zurück, übergibt dem Vermieter die Wohnungsschlüssel wie unten angegeben und erklärt, keine Kopien derselben einzubehalten:

Nr. _____ Schlüssel für den Hauseingang
Nr. _____ Schlüssel für die Wohnungstüre
Nr. _____ Schlüssel für interne Türen
Nr. _____ Kellerschlüssel
Nr. _____ Schlüssel/Fernsteuerung des Garagentores
Nr. _____ Schlüssel für den Postkasten

Dies festgestellt, vereinbaren die Parteien folgendes bezüglich der Rückerstattung der Kautions: - (Zutreffendes ankreuzen)

☐ Da im Vergleich zur normalen Abnutzung keine weiteren Schäden festgestellt wurden und die Mieten und Nebenkosten bisher regelmäßig bezahlt wurden, erstattet der Vermieter dem Mieter die gesamte Kautions einschließlich der angefallenen gesetzlichen Zinsen in Höhe von insgesamt Euro _____ zurück, und der Mieter bestätigt dem Vermieter den Erhalt derselben.

☐ Nach Feststellung der nachstehend angeführten Schäden wird die Kautions, als Entschädigung für die Schäden und für den bis heute pauschal vereinbarten Ausgleich der Nebenspesen, um den vereinbarten Pauschalbetrag von Euro _____ reduziert.

Oben angeführtes feststehend, geben die Parteien eine umfassende und bedingungslose gegenseitige Freigabeerklärung ab.

☐ Nachdem die unten angeführten Schäden festgestellt wurden, verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter, der zu diesem Zweck seine neue Adresse in _____, Strasse _____, _____ angibt, regulären Kostenvoranschlag/ Rechnung für die Wiederinstandsetzungsarbeiten innerhalb von _____ Tagen nach Unterzeichnung dieses Protokolls auszuhändigen. Die Kautions wird innerhalb dieses Datums, vermindert um die entsprechenden Beträge, sowie um den etwaigen Ausgleich der Nebenspesen zurückerstattet, vorbehaltlich der Forderung auf Entschädigung für eventuelle zusätzliche Schäden.

☐ Nachdem die unten angeführten Schäden festgestellt wurden, verpflichtet sich der Mieter die notwendigen Instandsetzungsarbeiten innerhalb von _____ Tagen auf eigene Kosten durchführen zu lassen. Ein weiterer Lokalaugenschein wird für den _____ vereinbart.

FESTGESTELLTE SCHÄDEN:

a. _____
b. _____
c. _____
d. _____

☐ Die Parteien, mit Vorbehalt auf jedes gegenseitige Recht, einigen sich nicht und darum werden die Schlüssel: ☐ übergeben
☐ nicht übergeben

Ort und Datum _____

Der Vermieter _____

Der Mieter _____

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/1/2017

Il/la _____, firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di _____, depositato il 01.02.2020, in persona del Signor _____.

PREMESSO CHE

il/la Signor/a _____, C.F.: _____, residente a _____ in Via/P.za _____ n. _____, nella qualità di locatore/conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito a _____ in Via/P.za _____ n. _____, piano _____, int. _____, con contratto stipulato con il/la Signor/a _____, C.F.: _____, residente a _____ in Via/P.za _____ n. _____, il _____ e decorrenza il _____, (registrato il _____ al n. _____ presso l'Agenzia delle Entrate Bolzano/in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti), dichiarando di aver utilizzato il tipo di contratto allegato all'Accordo territoriale di cui sopra e di non aver apportato modifiche allo stesso, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/1/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi:

SUPERFICI LOCATE:

Superficie interna appartamento	mq
Garage	mq
Posto auto esclusivo	mq
Verde esclusivo	mq
Balcone e/o terrazza	mq
Cantina e/o soffitta	mq

ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI:

☐ posto auto in comune	☐ autorimessa o posto auto esclusivo
☐ ulteriore autorimessa e/o ulteriore posto auto esclusivo	☐ cortile non adibito a parcheggio e/o giardino
☐ soffitta o cantina	☐ presenza di balcone o terrazza inferiore a 10 mq
☐ presenza di balcone o terrazza di almeno 10 mq	☐ ascensore
☐ cucina abitabile di almeno 10 mq	☐ area verde esclusiva
☐ doppi servizi	☐ collegamento antenna satellitare
☐ impianto fisso di condizionamento d'aria o sistema di ventilazione controllata	☐ immobile con meno di 9 unità per scala
☐ finestre con vetri isolanti	☐ porta di sicurezza e/o antifurto

MOBILIO:

☐ alloggio completamente arredato	☐ alloggio parzialmente arredato	☐ alloggio vuoto
--	---	---

VETUSTÀ:

☐ abitazione <u>mai integralmente restaurata</u> nei 40 anni precedenti la data di stipulazione del contratto di locazione	☐ abitazione integralmente restaurata nei 40 anni precedenti la data di stipulazione del contratto di locazione
---	--

CONDIZIONI PARTICOLARI:

☐ mancanza assoluta di riscaldamento	☐ appartamento sito al piano terra senza giardino esclusivo
☐ appartamento sito al piano interrato	☐ appartamento sito oltre il 2° piano senza ascensore
☐ assenza di soffitta e cantina	
☐ sito in edificio CASA CLIMA A o superiore	☐ sito in edificio CASA CLIMA B

Tutto ciò premesso, il/la _____, come sopra rappresentata, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di _____, depositato in data 01.02.2020.

Il dichiarante

p. _____

_____, lì _____

BESCHEINIGUNG ÜBER DIE RICHTIGKEIT EX M.D. 16/1/2017

Der _____, Unterzeichner des Gebietsabkommens für die Gemeinde _____, hinterlegt am 01.02.2020, in Person des Herrn _____,

vorausgeschickt dass

Herr/Frau _____, ST.NR.: _____, wohnhaft in _____, Strasse _____ Nr. _____, als Vermieter/Mieter der Wohnung/des Anteiles der Wohnung in _____, Strasse _____ Nr. _____, Stockwerk _____, int. _____, einen Mietvertrag mit Herrn/Frau _____, ST.Nr.: _____, wohnhaft in _____, Strasse _____ Nr. _____, am _____ unterzeichnet hat mit Beginn am _____, (registriert am _____ Nr. _____ bei der Agentur der Einnahmen Bozen/in Registrierung, da der Fälligkeitstermin noch nicht abgelaufen ist), erklärend, dass er/sie die dem obgenannten Gebietsabkommen beigelegte bindende Vertragsvorlage benützt hat und dieselbe nicht abgeändert hat, die Anfrage gestellt hat, die Bescheinigung ex M.D. 16/1/2017 zu erhalten, unter eigener Verantwortung folgende Elemente erklärt:

VERMIETETE FLÄCHEN:

Interne Fläche Wohnung	qm
Garage	qm
Exklusiver Autostellplatz	qm
Exklusive Grünfläche	qm
Balkon und/oder Terrasse	qm
Keller und/oder Dachboden	qm

OBJEKTIVE ELEMENTE UND PARAMETER:

gemeinschaftlicher Autoabstellplatz	Garage oder eigener Autoabstellplatz
zusätzliche Garage und/oder zusätzlicher eigener Autostellplatz	Garten und/oder Hof, welcher nicht als Parkplatz verwendet wird
Dachboden oder Keller	Vorhandensein von Balkon oder Terrasse mit einer Fläche unter 10 qm
Vorhandensein von Balkon oder Terrasse mit einer Fläche von mindestens 10 qm	Aufzug
Wohnküche mit einer Fläche von mindestens 10 qm	eigene Grünfläche
zweites Bad/WC	Anschluss an SAT- Antenne
fixe Klimaanlage oder kontrollierte Ventilationsanlage	Immobilie mit weniger als 9 Einheiten pro Stiege
schall- und wärmedämmende Fenster	Sicherheitstür und/oder Alarmanlage

EINRICHTUNG:

☐ vollständig möblierte Wohnung	☐ teilmöblierte Wohnung	☐ leere Wohnung
--	--	--

ALTER:

☐ Wohnung, welche in den letzten 40 Jahren vor Vertragsabschluss nie vollständig restauriert wurde	☐ Wohnung, welche in den letzten 40 Jahren vor Vertragsabschluss vollständig restauriert wurde
---	---

BESONDERE BEDINGUNGEN:

☐ völliges Fehlen einer Heizung	☐ Parterrewohnung ohne eigenem Garten/Grünfläche
☐ Wohnung im Tiefparterre	☐ Wohnung gelegen über dem 2° Stock ohne Aufzug
☐ Fehlen von Dachboden und Keller	
☐ gelegen im KLIMAHAUS A – Gebäude oder höher	☐ gelegen im KLIMAHAUS B - Gebäude

Dies vorausgeschickt und aufgrund der oben angegebenen objektiven Elemente, auch für den Zweck, irgendwelche Steuervorteile zu erhalten,

BESCHEINIGT

der _____, wie oben vertreten, dass die wirtschaftlichen und formellen Inhalte des oben beschriebenen Vertrages den Vorgaben des aktuellen Gebietsabkommens für die Gemeinde _____, hinterlegt am 01.02.2020, entsprechen.

Der/die Erklärende

für den _____

_____ am _____

