

ACCORDO TERRITORIALE PER LA CITTA' CAMPOBASSO

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 co. 431/98 e del DM dei Lavori Pubblici, di concerto con il Ministro delle Finanze del 05/03/1999.

Confedilziia Molise con sede ad Isernia in Via Kennedy 62, in persona del Presidente pt. Avv. Antonio Scuncio

Confappi Molise con sede in Campobasso Via Nobile in persona del Presidente pt. Avv. Domenico De Angelis.

Per la proprietà edilizia

e

SICET-Cisl MOLISE con sede a Campobasso in via Garibaldi 33/39, persona del Segretario p.t. Sig. ANTONIO ALBINIANO

nonché

Uniat-Uil, con sede in Campobasso in c/so Bucci n. 28 in persona del Segretario pt. Sig. Katia Di Nardo

Assocasa UGL con sede in Campobasso in P/zza Vittorio Emanuele n. 12 in persona del segretario pt. Columbro Antonio

Per i conduttori

Premesso che

In data 05/03/1999 il Ministro dei Lavori Pubblici, di concerto con il Ministro delle Finanze, ha emanato il decreto di cui all'art. 431/98, contenente i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione da determinare nell'ambito degli Accordi locali, previsti dall'2 co. II L. 431/98;

l'Accordo locale, secondo il disposto dell'art. 1 commi I, II, III, del DM 05/03/98 deve stabilire, per ciascuna delle zone urbane omogenee, fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali le parti contrattuali private assistite a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni sindacali, tenendo conto degli elementi previsti al successivo IV co. Della citata norma, devono concordare il canone effettivo di locazione per l'unità immobiliare oggetto del contratto;

i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione del canone, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, previsti dall'Accordo locale, devono altresì costituire, nell'ambito del territorio del Comune di Campobasso, secondo il disposto degli artt. 2 e 3 del DM 05/03/99, i limiti di riferimento per la determinazione dei canoni di locazione degli immobili ad uso abitativo per i contratti di natura transitoria, previsti dall'art. 5 L. 431/98;

i canoni di locazione per gli immobili situati nel territorio del Comune di Campobasso di proprietà delle imprese di assicurazione, degli enti privatizzati e di soggetti persone fisiche o giuridiche detentori di grandi patrimoni immobiliari, nonché degli enti previdenziali pubblici, secondo il disposto dell'art. 1 co. V VI del DM 05/03/99, devono essere definiti all'interno dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, in base ad appositi accordi integrativi locali fra le stesse proprietà assistite a loro richiesta dall'associazione di rappresentanza prescelta fra quelle firmatarie dell'Accordo locale;

secondo il disposto degli artt. 1, 2 e 3 del DM 05/03/1999, i contratti di locazione realizzati in base all'Accordo locale anche per conformità del contratto ai fini dell'applicazione delle norme di agevolazione fiscale (ove prevista) di cui all'art. 2 co. IV e dall'articolo 8 co. I L; 431/98 devono essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti dallo stesso Accordo locale ai sensi dell'art. 2 co; L; 431/98, per promuovere la realizzazione dell'Accordo Locale il Comune ha facoltà di deliberare aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite all'Accordo Locale stesso.

- è facoltà del Comune deliberare, anche per effetti dell'art. 11 co. V L. 431/98, risorse finanziarie aggiuntive, ricavate dal proprio bilancio, per l'erogazione dei contributi integrativi ai conduttori per il pagamento del canone di locazione, come previsto al co. IV della norma citata;
- tutto ciò premesso, tra le organizzazioni suindicate

si conviene e si stipula quanto segue:

1. PREMESSA. La premessa è parte integrante del presente Accordo;

2. AMBITO DI APPLICAZIONE. Nell'ambito di applicazione del presente accordo per i contratti di cui in epigrafe sono ricompresi tutti gli immobili locati ad uso abitativo ricadenti sotto la giurisdizione amministrativa del Comune di Campobasso;

3. DURATA DELL'ACCORDO. Il presente Accordo resterà in vigore dalla sua sottoscrizione fino alla stipula di altro a seguito, dell'emanazione di nuovo decreto ministeriale di recepimento della Convenzione Nazionale sostitutiva di quella sottoscritta l'8 febbraio 1999 e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune deliberi aliquote ICI specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente Accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 L. 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione o quando lo si ritenga necessario.

4. CONTRATTI EX ART. 2 CO III 431/98. Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ex art. 2 co. III L. 431/98 secondo le modalità per la determinazione del canone ed il contratto tipo come di seguito definiti.

4.1. INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE URBANE OMOGENEE. Le organizzazioni firmatarie ai fini del presente numero hanno individuato, avendo acquisito le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone censuarie, che sono state considerate per quanto si è ritenuto opportuno le seguenti n° 6 Aree aventi caratteristiche omogenee per valori mercato, dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali ecc.) tipi edilizi, tenendo conto delle categorie e classi catastali:

AREA 1 Centro Storico

Sotto tale area vanno ricompresi gli immobili censiti in catasto ai fogli 56-118-119-129- evidenziata nell'allegata planimetria di colore blu.

Centro Sotto tale area vanno ricompresi gli immobili censiti in castasto ai fogli 1 evidenziata nell'allegata planimetria di colore giallo.

Semicentro

Sotto tale area vanno ricompresi gli immobili censiti in catasto ai fogli 61 67 70 124 .. evidenziata nell'allegata planimetria di colore

Semi periferia

Sotto tale area vanno ricompresi gli immobili censiti ai fogli 23 34 45 48 55 57 60 61 62 125 127 128 130 131 132 133 135

Periferia

Sotto tale area vanno compresi gli immobili censiti in catasto ai fogli

Extraurbana sotto tale area vanno ricompresi gli immobili censiti in catasto ai fogli

Ogni area evidenzia e contraddistinta da un colore diverso sullo stralcio planimetrico allegato al presente accordo.

Campobasso

Per i proprietari

CONFEDILIZIA

CONFAPPI

SICET

UNIAT

ASSOCASA

CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO MINIMO E MASSIMO DEI CANONI DI LOCAZIONE. Le organizzazioni firmatarie convengono di determinare (con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee) per ognuna delle suddette aree, i valori minimi e massimi del canone espressi in lire ad anno per ogni metro quadro utile. All'interno di ciascuna fascia di oscillazione vengono determinate n° 3 sub-fasce, i cui valori minimi e massimi del canone sono compresi nei limiti di fascia. Le sub-fasce di oscillazione, per ciascuna area del presente accordo, sono delimitate con riferimento alla sottoindicata lista degli elementi oggettivi relativi all'immobile da locare;

ELEMENTI DI TIPO A

Al bango interno completo di ogni elemento (tazza, bidè, vasca da bagno o doccia) e con almeno

una finestra (o dispositivo di areazione meccanica);

ELEMENTI DI TIPO B

B1 cucina abitabile con almeno una finestra;

B2 ascensore per unità abitative situate al piano III o superiore;

B3 riscaldamento autonomo;

ELEMENTI DI TIPO C

C1 doppi servizi (di cui almeno uno con gli elementi A1);

C2 posto auto coperto;

C3 giardino condominiale;

C4 porte blindate e/doppi infissi;

C5 isolamento termico-acustico;

C6 adeguamento impianto energetico a norma di legge vigente;

C7 adeguamento termico a norma di legge vigente;

C8 adeguamento barriere architettoniche;

ELEMENTI DI TIPO D

D1 balconi o terrazzo;

D2 cantina o soffitta;

D3 vetustà inferiore a 25 anni, tranne che si tratti di immobile di pregio, sebbene non vincolati ai sensi di legge;

D4 giardino e/o spazio aperto esclusivo;

D5 appartamenti oggetto negli ultimi 10 anni d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta la dichiarazione in Comune di inizio attività;

D6 posto auto scoperto;

La presenza di almeno 7 dei sopraelencati elementi di TIPO A-B-C-D comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare la sub-fascia superiore di appartenenza;

La presenza di almeno 4 dei sopraelencati elementi di TIPO A-B-C-D comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare la sub-fascia intermedia di appartenenza;

La presenza di almeno 3 dei sopraelencati elementi di TIPO A-B-C-D comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare la sub-fascia inferiore di appartenenza;

Le parti concorderanno il canone tendo conto di quanto previsto dall'articolo IV DM 05/03/99 e dello stato manutentivo dell'unità abitativa e dell'intero stabile.

La presenza di almeno 7 dei sopraelencati elementi di tipo A-B-C-D comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare la sub-fascia superiore di appartenenza;

La presenza di almeno 4 dei sopraelencati elementi di tipo A-B-C-D comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare la sub-fascia intermedia di appartenenza;

La presenza di almeno 3 dei sopraelencati elementi di tipo A-B-C-D comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare la sub-fascia inferiore di appartenenza;

Le parti concorderanno il canone anche tenendo conto di quanto previsto dall'art. 1 co. IV dm 05/03/99 e dello stato manutentivo dell'unità abitativa e dell'interno stabile.

4.3. DELLE FASCE E DELLE SUB-FASCE. Nell'ambito di ogni zona urbana omogenea sono definiti per ciascuna fascia di oscillazione e per le relative sub-fasce i seguenti valori di canone in £./mq. Annuo.

Sezione I delle fasce

Canone minimo mq/annuo Canone massimo mq/annuo

AREA 1	£. 36.000	£. 54.000
AREA 2	£. 66.000	£. 90.000
AREA 3	£. 60.000	£. 78.000
AREA 4	£. 48.000	£. 66.000
AREA 5	£. 36.000	£. 54.000
AREA 6	£. 48.000	£. 66.000

Sezione II delle sub-fasce

AREA 1		
Sub-fascia inferiore	Sub-fascia intermedia da	Sub-fascia superiore
Da £. 36.000 a £. 40.800	£. 40.800 a £. 45.600	da £. 45.600 a £. 54.000
AREA 2		

Sub-fascia inferiore Da £. 66.000 a £. 75.200	Sub-fascia intermedia da £. 75.200 a £. 84.000	Sub-fascia superiore da £. 84.000 a £. 90.000
AREA 3 Sub-fascia inferiore Da £. 60.000 a £. 66.000	Sub-fascia intermedia da £. 66.000 a £. 73.900	Sub-fascia superiore da £. 73.900 a £. 78.000
AREA 4 Sub-fascia inferiore Da £. 48.000 a £. 54.700	Sub-fascia intermedia da £. 54.700 a £. 61.200	Sub-fascia superiore da £. 61.200 a £. 66.000
AREA 5 Sub-fascia inferiore Da £. 36.000 a £. 40.800	Sub-fascia intermedia da £. 40.800 a £. 45.600	Sub-fascia superiore da £. 45.600 a £. 54.000
AREA 6 Sub-fascia inferiore Da £. 48.000 a £. 54.700	Sub-fascia intermedia da £. 54.700 a £. 61.200	Sub-fascia superiore da £. 61.200 a £. 66.000

4.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE EFFETTIVO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Indiuvata la fascia di oscillazione relativa alla zona urbana omogena in cui è ubicato l'immobile e stabilita la sub-fascia in relazione agli elementi oggettivi che caratterizzano lo stesso immobile le parti contrattuali determineranno l'importo del canone effettivo secondo quanto imposto all'art. 1 co. IV DM 05/03/99.

Alloggio ammobiliato. Quando l'alloggio sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, i valori delle sub-fasce potranno aumentare fino ad un massimo di

- a) 15% se la superficie dell'alloggio è pari od inferiore a mq 55;
- b) 10% negli altri casi.

Superficie dell'alloggio. I metri quadrati utili sono calcolati sulla base della superficie convenzionale dell'immobile con una tolleranza in più o in meno del 5%.

Durata del contratto. Qualora siano stipulati contratti la cui durata ecceda quella minima triennale prevista dalla Legge le fasce di oscillazione potranno subire le seguenti variazioni, per l'intera durata contrattuale e, comunque, rimanendo entro i limiti massimi di fascia previsti:

- a) il valore minimo e massimo del canone mq/annuo sarà aumentato del 2% se il contratto prevederà la durata di quattro anni;

b) il valore minimo e massimo del canone mq/annuo sarà aumentato del 4% se il contratto prevederà la durata di cinque anni;

c) il valore minimo e massimo del canone mq/annuo sarà aumentato del 6% se il contratto prevederà la durata di sei anni o maggiore.

Aggiornamento del canone. Il canone di locazione potrà essere aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatosi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento e con riferimento allo stesso mese di stipula del contratto.

Per ciò che attiene, invece, alla ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore, le organizzazioni rinviando alla allegata tabella (all.), all'uopo predisposta, qualora presente.

4.5. CONTRATTO TIPO. Per le locazioni da stipulare ex art. 2 cc. III 431/98 le parti private potranno avvalersi esclusivamente del Contratto Tipo Locale convenuto ed allegato al presente accordo (all.), in conformità al modello di contratto di cui all'allegato a del DM 05/03/99.

Allo scopo di prevenire l'insorgenza di contenziosi od eventualmente favorirne il superamento, circa la corretta interpretazione e applicazione del presente Accordo, le Organizzazioni firmatarie dell'Accordo s'impegnano a promuovere presso i propri associati ed a sviluppare, se richiesto dalla parte contraente, la fase di contrattazione preventiva per la stipula dei contratti di locazione.

Ognuna delle parti potrà attivare una procedura di accertamento contrattuale della conformità del canone dell'Accordo locale, valendosi delle rispettive Associazioni, anche nel corso della locazione. Per consentire detta procedura di accertamento è specificatamente prevista nel contratto di tipo locale (all.) la seguente clausola: Ciascuna delle parti contraenti potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'accordo locale, anche riguardo al canone di locazione, una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale formata, quanto a tre componenti scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo, sulla base delle designazioni del locatore e del conduttore e, quanto ad un quarto, che svolgerà eventualmente funzioni di Presidente, sulla base della scelta operata dai tre componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. In caso di variazioni in più od in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale, composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà nel termine perentorio di novanta giorni il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga, o fino a nuova variazione.

5.1. CONTRATTO TIPO Per la locazione da stipulare in applicazione dell'art. 5 co. I L. 431/98 le parti private potranno avvalersi esclusivamente del Contratto tipo locale convenuto ed allegato al presente Accordo (all.) in conformità al modello di contratto di cui all'Allegato B del DM 05/03/99.

Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto dall'art. 2 co. Del DM 05/03/99.

Per i contratti del presente numero vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori:

a) quando il proprietario abbia l'esigenza di adibire entro diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:

v trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

v matrimonio dei figli;

- v rientro dall'estero;
 - v destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
 - v destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio degli alloggi di servizio.
- b) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto di locazione;

e/o

- a) quando il conduttore abbia l'esigenza di adibire l'immobile per motivi di:
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - separazione o divorzio;
 - assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati entro 18 mesi;
 - vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza;
- b) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto di locazione.

6. Contratti transitori per studenti universitari ex art. 5 co. II-III L. 431/98 ed art. 3 DM 05/03/99.

Ai contratti di cui al presente numero si applicano i criteri e le modalità di cui ai punti 4.1, 4.2, 4.3 e 4.4 del presente Accordo.

6.1. CONTRATTO TIPO. Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5 co. II L. 431/98 le parti potranno avvalersi esclusivamente del Contratto Tipo Locale convenuto ed allegato al presente Accordo (All.) in conformità al modello di contratto di cui all'Allegato C dei DM 05/03/99.

Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto dall'art. 3 del co. II L. 431/99.

Tale fattispecie contrattuale è utilizzabile esclusivamente qualora l'inquilino sia iscritto ad un corso universitario in un Comune diverso da quello di residenza:

Nel contratto tipo locale dovranno essere previste le seguenti clausole:

- a) In caso di recesso da parte di uno o più conduttori firmatari, in presenza di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammesso il subentro di altra persona nel rapporto di locazione. Il subentro dovrà essere comunicato per iscritto, a mezzo di lettera raccomandata AR, dal conduttore iniziale e dal conduttore subentrante, al locatore che dovrà darne approvazione scritta.
- b) Indipendentemente dai gravi motivi, è concesso al conduttore di recedere dal contratto, dandone preavviso al locatore almeno due mesi prima, a mezzo di lettera raccomandata AR quando si verifichi prima della scadenza contrattuale l'interruzione degli studi.
- c) In caso di cessazione dell'iscrizione universitaria al contratto di locazione di risolvere previa comunicazione scritta del locatore a mezzo di lettera raccomandata AR con preavviso di almeno tre mesi.

7. ACCORDI INTEGRATIVI E DI COMPARTO Per la stipula dei contratti di locazione degli immobili situati nel territorio del comune di Campobasso di proprietà delle imprese di assicurazione degli enti privatizzati degli enti privatizzati da soggetti persone fisiche o riudicliche detentori di

grandi patrimoni immobiliari nonché degli enti previdenziali pubblici, secondo il disposto dell'art. 1 V, VI, DM 05/03/99 fra le stesse proprietà assistite a loro richiesta dell'associazione di rappresentanza prescelta fra quelle firmatarie del presente Accordo e le Organizzazioni sindacali dei conduttori, rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie del presente Accordo, devono essere definiti accordi integrativi e di comparto.

Gli accordi integrativi e di comparto stabiliranno i canoni di locazione nei limiti previsti dal presente Accordo.

8. COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE. Su iniziativa delle parti contraenti, come da clausola inserita nel contratto tipo, tramite le rispettive Organizzazioni di categoria, si procederà alla costituzione di un'apposita commissione di conciliazione. La commissione di conciliazione opererà con le modalità di seguito indicate;

8.1 DOMANDA DI CONCILIAZIONE Il procedimento di conciliazione può essere attivato su richiesta di una delle parti, anche attraverso la propria Associazione. L'istanza, su apposito modulo, deve contenere l'indicazione dell'Associazione di cui ci si intende avvalere per l'assistenza nel tentativo di conciliazione. L'istanza viene depositata presso la segreteria della Commissione. Presso le Associazioni interessate è istituita una segreteria per il coordinamento dello svolgimento del procedimento. La segreteria rimette copia dei verbali di conciliazione alle parti interessate. A seguito dell'istanza di conciliazione di una delle parti, la segreteria notifica all'altra l'inizio della procedura. Quest'ultima deve far conoscere la propria disponibilità ad accettare l'invito entro venti giorni dalla ricezione della comunicazione e, contestualmente, indicare l'Associazione, di cui intende avvalersi per l'assistenza. Fissata entro venti giorni dalla ricezione dell'accettazione la prima riunione la Commissione, alla presenza delle parti o dei loro rappresentanti, esamina, la controversia, aggiornando se del caso la durata. Se il tentativo di conciliazione riesce, viene redatto un verbale di conciliazione sottoscritto dalle parti. Gli eventuali oneri di registrazione del verbale di conciliazione gravano su ciascuna parte in eguale misura.

9. il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune di Campobasso, mediante consegna alla Segreteria stessa, Ufficio Protocollo.

10. ALLEGATI

Allgeto 1: Planimetria della città di Campobasso con suddivisione del territorio in zone omogenee.

Allegato 2: Contratto Tipo Locale uso ordinario,

Allegato 3: Contratto Tipo Locale uso transitorio;

Allegato 4: Contratto Tipo Locale uso transitorio universitario;

Allegato 5: Tabella Ripartizione Oneri Accessori;

RIPARTIZIONE SPESE ACCESSORIE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	C	AMMINISTRAZIONE
Istallazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	ASCENSORE
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	AUTOCLAVE
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione	C	
Tasse annuali per rinnovo licenza esercizio	L	
Ispezione e collaudi	C	

Installazione e sostituzione 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 VIDEO CITOFONO E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione		L	IMPIANTI DI
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 di allarme, sicurezza e simili		L	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza o simili	C		

RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA

Installazione e sostituzione degli impianti		L
Adeguamento degli impianti a leggi o 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

Istallazione e manutenzione straordinaria		L
BAGNI Manutenzioni ordinarie etc.	C	
Consumo acqua per pulizia e depurazione, acquisto materiale per la manutenzione ordinaria (es. terra)	C	

IMPIANTO ANTICENDIO

Istallazione e sostituzione dell'impianto		L
Acquisit degli estintori		L
collaudi		

IMPIANTO TELEVISIVO

Installazione sostituzione e potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato		L
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato	C	

PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico		L
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico	C	
Manutenzione straordinaria di tetti e dei 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, zorbini, tappeti, giude e altro materiale di arredo		L
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo.	C	

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti		L
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti	C	
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario	C	
Rifacimento di chiavi e serrature	C	
Tinteggiatura di pareti	C	
Sostituzione di vetri	C	
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo dell'impianto citofonico e videocitofonico	C	
Verniciatura di opere in legno e metallo	C	
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento		L

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali ed assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, perni ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	C 90%	L 10%
Materiale per le pulizie	C	
Eventuale alloggio del portiere (pari all'indennità sostitutiva prevista nel c;c;n.l.)	C 90%	L 10%
Manutenzione ordinaria della guardiola	C 90%	L 10%
Manutenzione straordinaria della guardiola		L

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto		L
Trattamento economico dell'addetto, compresi, contributi previdenziali ed 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
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie	C	
Disinfestazione dei bidoni e contenitori di rifiuti	C	
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva	C	
Acquisto di bidoni, trespole e contenitori		L
Sacchi per la pre-raccolta dei rifiuti	C	

SGOMBRANEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso	C	Per le voci non concordate nella tabella si rinvia alle norme di legge vigenti ed agli usi locali.
--	---	--

LEGENDA

L = LOCATORE

C = CONDUTTORE