

ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI COLLECERVINO

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del decreto
16 gennaio 2017 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti
di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze

Le Organizzazioni della proprietà edilizia e le Organizzazioni dei conduttori in calce indicate

- Vista la legge 9 dicembre 1998, n. 431, concernente la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo;
- Vista la convenzione nazionale in data 08.02.1999, sottoscritta ai sensi dell'art. 4, comma 1, della richiamata legge;
- Visto il D.M. 5 marzo 1999 con il quale sono stati definiti, sulla base della citata convenzione nazionale, criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge n. 431/98;
- Visto in particolare l'art. 4, comma 1, della citata legge 431/98, così come modificato dall'art. 2, comma 1, lett. c), della legge 08.01.2002 n. 2 che stabilisce che il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti convochi, ogni tre anni, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale al fine di aggiornare la richiamata convenzione nazionale;
- Viste le note del Vice Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, Sen. Riccardo Nencini, con le quali in data 27 luglio 2016, 20 settembre 2016, 11 ottobre 2016 e 25 ottobre 2016, ai sensi del richiamato art. 4, comma 1, della legge n. 431 del 1998, sono state convocate le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale al fine di predisporre una nuova Convenzione nazionale adeguandola maggiormente alle esigenze derivanti dalla crescente situazione di disagio abitativo relativo al comparto delle locazioni ad uso abitativo;
- Vista la Convenzione nazionale in data 25 ottobre 2016 ed i relativi allegati, sottoscritta ai sensi dell'art. 4, comma 1, della richiamata legge n. 431 del 1998 tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale, fatta eccezione dell'organizzazione dei conduttori Sictet e vistata, per il Ministero delle infrastrutture e trasporti, dal Vice Ministro Sen. Riccardo Nencini;
- Considerato altresì, che l'art. 4, comma 2, della menzionata legge n. 431 del 1998 prevede che i criteri generali individuati nella Convenzione nazionale siano indicati in apposito decreto del Ministro dei lavori pubblici (ora delle infrastrutture e dei trasporti) di concerto con il Ministro delle finanze (ora economia e delle finanze) da emanare entro trenta giorni dalla conclusione della Convenzione soprarichiamata;
- Visto il D.M. 16 gennaio 2017 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze;
- Tenuto conto delle delimitazioni delle microzone censuarie, individuate dall'Ufficio del Territorio di Collecervino ai sensi del DPR 138/98 ed approvate con delibera del Consiglio Comunale n. 117 del 12.07.1999, all'interno dei quali si riscontra una sufficiente omogeneità delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati ivi insistenti;
- Considerato che in data 09.08.1999 veniva stipulato il primo accordo territoriale per il Comune di Collecervino in attuazione delle previsioni di cui alla legge n. 431/1998 avente durata triennale, successivamente sostituito da altro accordo del 15.01.2004, depositato il 04.02.2004;
- Ritenuto che, dell'esperienza maturata nel corso della vigenza dei precedenti accordi, è possibile fornire alle parti contrattuali uno strumento maggiormente affinato ed il più possibile in linea con le aspettative della legge al fine di: favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi; ricondurre alla legalità il mercato degli affitti

COMUNE DI COLLECERVINO		Prot. n. 3.059 del 10.01.2017		10 MAG. 2019	
Sindaco	Regretario	Regiover.	L. PP.	Cap. PP.	
Assessori	Economico	Vigili	Urbanisti	Ass. Soc.	

sommerso e irregolare; migliorare lo stato manutentivo degli immobili, in conformità delle norme sulla sicurezza, delle tutela delle salute e del risparmio energetico.

- Considerato che per favorire il raggiungimento di questi obiettivi le organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo ritengono utile, come previsto dai commi 7 e 8 dell'art. 1 del D.M. 16 gennaio 2017, l'assistenza delle stesse per la verifica dei parametri dei contratti di locazione stipulati e la loro rispondenza all'accordo territoriale, anche al fine del riconoscimento dei benefici fiscali solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni;
- stipulano e convengono quanto segue:

CAPO I NORME GENERALI

1. **PREMESSE:** Le premesse sono parte integrante del presente Accordo
2. **AMBITO DI APPLICAZIONE:** I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione e il contratto tipo stabiliti dal presente Accordo, per ciascuno dei regimi pattizi previsti dalla legge 9 dicembre 1998 n. 431, art. 2 comma 4 e art. 5 si applicano esclusivamente agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio del Comune di Collecervino;
3. **TERMINI DI VALIDITA' DELL'ACCORDO LOCALE:** Il presente Accordo è valido per la durata di tre anni a decorrere dalla data di stipula o comunque fino al rinnovo della Convenzione nazionale e del successivo decreto ministeriale, come stabilito all'art. 4, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e D.M. 431 e D.M. 16 gennaio 2017 del M.I.T. Alla predetta scadenza e fino alla stipula di un nuovo Accordo continuerà ad applicarsi il presente Accordo. Per il rinnovo dell'Accordo locale si applicano le procedure previste all'art. 2, l. cit.
4. **INDIVIDUAZIONE DELLE AREE OMOGENEE:** Le parti, tenuto conto che il Comune di Collecervino non ha provveduto ai sensi del DPR 138/98 ad approvare con delibera del Consiglio Comunale microzone censuarie all'interno delle quali si riscontra una sufficiente omogeneità delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati ivi insistenti le sottoscritte Associazioni di categoria hanno provveduto a raggruppare, per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali e tipologie edilizie, individuando in quattro zone omogenee il territorio del Comune di Collecervino all'interno delle quali ogni edificio sarà localizzato attraverso il foglio di mappa attribuito dall'Ufficio del competente catasto urbano, il tutto come di seguito indicato:

- **ZONA OMOGENEA 1**
- - "centro urbano"

Microzona censuaria centro urbano	Fogli di mappa
1	9,10,11,18,19,20

Indicativamente identificabile con il centro storico del Comune

- **ZONA OMOGENEA 2 - "residenziale"**

Microzone censuarie	Fogli di mappa
2	21,22,23,24,25,26,27,28,29,30

Indicativamente identificabile nella parte a più alta densità abitativa fra il centro storico e la zona commerciale del Comune

• **ZONA OMOGENEA 3 - "Contrade S.Lucia e Congiunti"**

Microzone censuarie	Fogli di mappa
3	7-,8,15,16,17

Indicativamente identificabile con le aree delle contrade omonime.

• **ZONA OMOGENEA 4 - "periferica"**

Microzone censuarie	Fogli di mappa
4	1,2,3,4,5,6,12,13,14

Indicativamente identificabile nella zona periferica ed agricola.

- **ZONA DI DEGRADO:** Si è inteso non individuare zone di particolare degrado in quanto non esiste una particolare zona ben definibile in cui è concentrato il degrado del patrimonio immobiliare e di quello sociale. Il fenomeno è piuttosto riconoscibile attraverso l'identificazione di alloggi di minor pregio all'interno di ogni singola zona.

Si conviene che ove singoli edifici vengano attraversati dalla linea di confine delle zone, l'edificio sarà incluso nella zona di maggior valore. I confini tra le aree omogenee e le zone s'intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade

5. INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI DI BASE PER LA VALUTAZIONE DEL CANONE DI RIFERIMENTO: sulla base di quanto emerso dalla collaborazione e dal confronto con le Associazioni e le Organizzazioni Professionali del settore, ed a parziale modifica di quanto previsto nel previgente accordo, si è ritenuto di riferire il valore locativo di ciascun alloggio alla sua superficie catastale, comprensiva delle aree scoperte, così come risultante da certificato catastale o, in mancanza, definita in base alla planimetria catastale e ai criteri di cui al successivo art. 7.

Ai fini del calcolo dei mq utili per l'individuazione del valore locativo dell'immobile, la superficie catastale del garage o del posto auto è ridotta, in virtù della zona censuaria di appartenenza, nella misura come specificata nel citato art. 7.

In ogni caso il garage o posto auto di pertinenza sono inclusi nel contratto di locazione, costituendo la relativa superficie catastale un parametro per l'individuazione del valore locativo.

Si sono pertanto individuate le seguenti tipologie:

- Abitazioni unifamiliari;
- Unità immobiliari con superficie superiore a 111 mq.
- Unità immobiliari con superficie da 96 a 110 mq.
- Unità immobiliari con superficie da 71 a 95 mq.
- Unità immobiliari con superficie da 51 a 70 mq.
- Unità immobiliari con superficie fino a 50 mq.

Sulla base delle suddette divisioni per tipologia sono stati individuati i valori minimo e massimo entro i quali è possibile individuare il canone convenzionale dell'unità immobiliare con relative fasce per ogni area come descritto nella tabella di seguito riportata:

Tabella 1

ZONA 1

CENTRO URBANO

TIPOLOGIA ABITAZIONE	UNITA' di MISURA	Sub Fascia1		Sub Fascia2		Sub Fascia3	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
abitazione unifamiliare	€ x mq	29	40	41	52	53	64
superficie superiore a 111 mq.	€ x mq	27	38	39	50	51	62
superficie da 96 a 110 mq.	€ x mq	28	39	40	51	42	53
superficie da 71 a 95 mq.	€ x mq	29	40	41	52	53	64
superficie da 51 a 70 mq.	€ x mq	31	42	43	54	55	66
superficie fino a 50 mq.	€ x mq	36	47	48	59	60	71

ZONA 2

RESIDENZIALE

TIPOLOGIA ABITAZIONE	UNITA' di MISURA	Sub Fascia1		Sub Fascia2		Sub Fascia3	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
abitazione unifamiliare	€ x mq	42	53	54	65	66	77
superficie superiore a 111 mq.	€ x mq	41	52	53	64	65	76
superficie da 96 a 110 mq.	€ x mq	42	53	54	65	66	77
superficie da 71 a 95 mq.	€ x mq	43	54	55	66	67	78
superficie da 51 a 70 mq.	€ x mq	44	55	56	67	68	79
superficie fino a 50 mq.	€ x mq	48	59	60	71	72	83

ZONA 3**SANTA LUCIA E
CONGIUNTI**

TIPOLOGIA ABITAZIONE	UNITA' di MISURA	Sub Fascia1		Sub Fascia2		Sub Fascia3	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
abitazione unifamiliare	€ x mq	31	42	43	54	55	66
superficie superiore a 111 mq.	€ x mq	30	41	42	53	54	65
superficie da 96 a 110 mq.	€ x mq	31	42	43	54	55	66
superficie da 71 a 95 mq.	€ x mq	32	43	44	55	56	67
superficie da 51 a 70 mq.	€ x mq	33	44	45	56	57	68
superficie fino a 50 mq.	€ x mq	36	47	49	60	61	72

ZONA 4**PERIFERICA**

TIPOLOGIA ABITAZIONE	UNITA' di MISURA	Sub Fascia1		Sub Fascia2		Sub Fascia3	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
abitazione unifamiliare	€ x mq	26	37	38	49	50	61
superficie superiore a 111 mq.	€ x mq	25	36	37	48	49	60
superficie da 95 a 110 mq.	€ x mq	26	37	38	49	50	61
superficie da 71 a 95 mq.	€ x mq	27	38	39	50	51	62
superficie da 51 a 70 mq.	€ x mq	28	39	40	51	52	63
superficie fino a 50 mq.	€ x mq	31	42	43	54	55	66

Tali valori sono stati determinati, anche fatte le opportune valutazioni in merito:

- alle attuali condizioni locali del mercato degli affitti;
- ai canoni di locazioni in generale correnti su piazza;
- alla complessità e difficoltà di individuare in concreto marcate differenze tra le specifiche aree individuate, stante una certa omogeneità, su piazza, dei valori locativi;

Si conviene che, nel calcolo del canone annuale, ove moltiplicando il valore per i metri quadrati il risultato della riga fosse minore di quello della riga immediatamente inferiore, deve essere preso a riferimento quest'ultimo.

I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di ciascuna zona e area dovranno intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura del 75% della variazione dell'indice Istat.

E' consentito alle parti concordare anche un canone inferiore alla sub-fascia di appartenenza.

6. INDIVIDUAZIONE DEI CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI "VALORI DI RIFERIMENTO" MINIMO E MASSIMO DEI CANONI DI LOCAZIONE:

In base a quanto disposto dagli art.li 5, 7, 11, 12, 13, 18, 21, 24 e 26 nell'ambito di ogni "zona urbana omogenea" è definita la fascia di oscillazione con un valore limite minimo e un valore limite massimo del canone espresso in euro/mq. annuo

Ciascuna fascia di oscillazione, con il valore minimo e il valore massimo di riferimento per zona urbana omogenea, è suddivisa in tre sub-fasce, i cui valori minimi e massimi

del canone sono compresi nei limiti di fascia.

Le sub-fasce di oscillazione, per ciascuna zona urbana omogenea, sono delimitate con riferimento alla sotto specificata lista degli elementi oggettivi relativi all'immobile:

Elementi di tipo A

A1 *bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica*

A2 *impianti tecnologici essenziali e funzionanti: adduzione acqua potabile; impianto predisposto per l'installazione di uno scaldabagno che eroghi acqua calda in bagno; impianto elettrico; impianto gas*

Elementi di tipo B

B1 *cucina abitabile con almeno una finestra*

B2 *ascensore per unità abitative situate al 2° piano o piano superiore*

B3 *stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici, infissi, pavimenti, pareti e soffitti*

B4 *impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto*

B5 *riscaldamento centralizzato o autonomo*

Elementi di tipo C

C1 *doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aereazione meccanica*

C2 *autorimessa o posto auto coperto (esclusivo o in comune)*

C3 *giardino condominiale*

C4 *stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare buono in tutti i suoi elementi costitutivi, impianti tecnologici propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti*

C5 *stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni*

C6 *porte blindate e doppi vetri*

C7 *prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi: rete dei trasporti pubblici, e/o esercizi commerciali e/o servizi sociali*

Ai fini dell'individuazione delle sub-fasce di oscillazione deve verificarsi, per ciascuna di esse, la seguente composizione degli elementi oggettivi relativi all'immobile, come sopra specificati:

sub-fascia 1: *Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia: a) se manca uno solo degli elementi di tipo A o comunque se di tipologia catastale A/5; b) se, pur dotati di riscaldamento, esso è realizzato con stufe nei singoli locali, comunque alimentate, fatta eccezione per gli immobili che hanno almeno quattro elementi del tipo B; c) se hanno meno di tre elementi di tipo B, pur avendo tutti gli elementi di tipo A.*

sub-fascia 2: *Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia: a) se hanno tutti gli elementi di tipo A e almeno tre elementi di tipo B; b) se hanno tutti gli elementi minimi*

di tipo A e B, richiesti per la subfascia 2, e meno di tre elementi di tipo C.

sub-fascia 3: *Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia se hanno tutti gli elementi di tipo A, almeno tre elementi di tipo B e tre elementi di tipo C ed in ogni caso non possono essere collocati in questa sub-fascia gli immobili se di tipologia catastale A/3 di classe 1, A/4 e A/6.*

Elementi di tipo D

- D1** *presenza di elementi accessori: balconi o terrazzo*
- D2** *presenza di elementi funzionali: cantina o soffitta*
- D3** *appartamenti con vetust  inferiore a 30 anni, tranne che si tratti di immobili di pregio edilizio, ancorch  non vincolati ai sensi di legge*
- D4** *assenza di fonti specifiche di inquinamento ambientale ed acustico*
- D5** *affaccio esterno di pregio*
- D6** *giardino privato o spazio aperto esclusivo*
- D7** *posto auto scoperto*
- D8** *appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 15 anni, d'intervento edilizio manutentivo per il quale   richiesta la dichiarazione in Comune di inizio attivit  (D.I.A.) ovvero Autorizzazione o Concessione Edilizia.*
- D9** *terrazza di superficie superiore a 20 mq*
- D10** *Impianto di climatizzazione.*
- D11** *Impianto di riscaldamento a pavimento;*
- D12** *Unit  immobiliare dotata di impianto di allarme*
- D13** *Presenza di impianto di domotica*
- D14** *Immobile principale ad un solo livello*

L'individuazione del canone tra il minimo e il massimo all'interno della sub-fascia   determinato dalla presenza degli elementi di tipo D. L'assenza degli elementi di tipo D, sopra specificati, implica l'applicazione all'unit  immobiliare del valore minimo del canone previsto per la sub-fascia di appartenenza, viceversa, la presenza di almeno cinque degli elementi di tipo D, sopra specificati, comporta la possibilit  di applicare all'unit  immobiliare il valore massimo del canone della sub-fascia di appartenenza. Al fine della individuazione del canone tra il valore minimo e il valore massimo, la differenza tra questi due valori   divisa in 5/5 Conseguentemente la presenza di un numero di elementi di tipo D compresi da 1 a 4 comporta la possibilit  di determinare il canone in un valore intermedio tra il minimo e il massimo individuato in tanti quinti, quanti sono gli elementi di tipo D presenti nell'immobile

7. DEFINIZIONE DEL METRO QUADRO IN MANCANZA DI INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE

Ai fini di quanto previsto dall'art. 5, in mancanza della superficie catastale come ivi individuata, si ritiene opportuno definire convenzionalmente il concetto di metro quadro. I metri quadrati utili dell'unit  immobiliare sono calcolati sulla base della sua superficie al lordo ricavabile dalla planimetria catastale ridotta del 10%. La superficie dei balconi e dei terrazzi sar  considerata nella determinazione della superficie utile solo

nella misura del 25% per quelli fino a trenta metri quadrati, l'ulteriore superficie sarà calcolata nella misura del 10%.

A tal fine, si osserva che l'art. 1, comma 4, del D.M. 05.03.99 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 67 del 22.03.99) preveda che:

- le pertinenze dell'unità immobiliare (posto auto, box, cantina, ecc.);
- la presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi, ecc.);
- la dotazione dei vari servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria ecc.);

debbano essere prese in considerazione dalle parti contrattuali private nella definizione del canone effettivo, al fine di collocare questo tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione.

Inoltre i metri quadrati utili dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze (box, posto auto), così come risultante dalla relativa certificazione catastale, sono calcolate con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

Le parti private contrattuali dovranno indicare espressamente in contratto la misura dei metri quadri utili attribuiti all'unità immobiliare oggetto del singolo contratto nonché il valore applicato per singolo metro quadro utile; ciò al fine di chiarezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso.

A tal proposito è espressamente previsto che per il garage, box, posto auto e cantina, pertinenza dell'unità immobiliare locata la superficie utile ai fini della definizione del valore locativo è così individuata:

- **Zona 1:** superficie così come risultante da relativa certificazione catastale;
- **Zona 2:** superficie non superiore al 75% di quella risultante da certificazione catastale
- **Zona 3 e Zona 4:** superficie non superiore al 50% di quella risultante da certificazione catastale

Per il posto auto di pertinenza o assegnato in via esclusiva la superficie utile ai fini della definizione del valore locativo non potrà essere superiore al 10% di quella risultante da certificazione catastale ovvero da misurazione.

8. **VARIAZIONI DEL CANONE:** Le parti convengono che il canone di locazione, come definito dalle parti private contrattuali ai sensi del presente accordo, 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 e impiegati verificatisi nell'anno precedente. L'aggiornamento decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata.

9. **RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE – ONERI ACCESSORI**

In materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, ai sensi del D.M. 16.01.2017, le parti dispongono che per i contratti in oggetto si applica la tabella «oneri accessori» che si allega come parte integrante del presente sub num. 3 degli allegati ("allegato D")

10. **DIRITTO DI PRELAZIONE** Sarà facoltà del locatore concedere al conduttore il diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile con le modalità previste dagli art.li 38 e 39 della legge n. 392/78.

11. **IMMOBILE ARREDATO**

Per gli alloggi ammobiliati, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, il valore di canone effettivo individuato all'interno delle fasce potrà aumentare fino ad un massimo del 15 per cento. Si conviene di adottare quanto precede anche nei contratti "transitorio" e "transitorio per studenti". Tale aumento sarà cumulabile con altri previsti

dal presente accordo, ove ricorrente.

12. RISPARMIO ENERGETICO

Al fine di migliorare lo stato manutentivo degli immobili, in conformità delle norme sulla tutela della salute e del risparmio energetico, il valore di canone effettivo individuato all'interno delle fasce potrà aumentare:

- fino ad un massimo del 8% per gli immobili classificati in Classe A
 - fino ad un massimo del 4% per gli immobili classificati in Classe B
 - per le fasce dalla E alla G si prevede un decremento del 2% per ogni fascia.
- Si conviene di adottare quanto precede anche nei contratti "transitorio" e "transitorio per studenti". Tale aumento sarà cumulabile con altri previsti dal presente accordo, ove ricorrente.

13. LOCAZIONE PARZIALE

Nel caso di locazione di porzione di immobile, il canone dell'intero appartamento, calcolato in base ai criteri sopra specificati, sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

CAPO II NORME SPECIALI

CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO (art. 2, comma 3, L. n.431/98)

14. IL CONTRATTO TIPO

I contratti di locazione potranno essere stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto previsti dal D.M. 16 gennaio 2017, allegato A

In ordine alla previsione dell'indicazione nel contratto, nella parte descrittiva, di tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi del Decreto Legislativo 196 del 2003, le parti stipulanti convengono che, in mancanza della documentazione suddetta, il locatore dovrà allegare conforme dichiarazione sostitutiva per mezzo di atto sostitutivo di notorietà.

15. DURATA DEL CONTRATTO

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni indicate nella tab. 1) subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 5 per cento per i contratti di durata di quattro anni, del 6 per cento per i contratti di durata di cinque anni e del 7 per cento per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

CONTRATTI PER GLI USI TRANSITORI ABITATIVI (art. 5 comma 1, legge 431/98)

16. IL CONTRATTO TIPO

I contratti di locazione potranno essere stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto previsti dal D.M. 16 gennaio 2017, allegato B. Tali contratti potranno avere una durata massima di 18 mesi.

In ordine alla previsione dell'indicazione nel contratto, nella parte descrittiva, di tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi del Decreto Legislativo 196 del 2003, le parti stipulanti convengono che, in mancanza della documentazione suddetta, il locatore dovrà allegare conforme dichiarazione sostitutiva per mezzo di atto notorio.

17. ESIGENZE DI TRANSITORietà.

Le parti individuano, anche considerati, usi, consuetudini locali, ecc. le particolari esigenze (delle quali -si specifica- **è sufficiente la sussistenza di una delle sottoindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti**) come da seguente elenco delle varie fattispecie,

per i proprietari:

- 1) quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;
- 2) quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità;
- 3) quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori (il rilascio è condizionato dal possesso della concessione edilizia);
- 4) quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso (il rilascio è condizionato dal possesso della concessione edilizia);
- 5) per cambio di destinazione d'uso degli immobili;
- 6) per ristrutturazione con concessione edilizia già rilasciata;
- 7) quando si sia in attesa di vendita con preliminare già stipulato;
- 8) per matrimonio proprio o dei figli;
- 9) per separazione o divorzio;
- 10) per rientro dall'estero;
- 11) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto

e per i conduttori:

- 1) per trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- 2) per contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
- 3) per assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi, dimostrato con compromesso stipulato;
- 4) per vicinanza momentanea a parenti bisognosi;

- 5) per separazione o divorzio;
 - 6) per uso come seconda casa.
 - 7) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore documentabile e/o collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.
- Si conviene, in virtù di quanto stabilito dalla legge n. 431/98 e dal D.M. 30.12.02, che l'esigenza transitoria del conduttore o del locatore debba essere provata con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto

18. PERMANENZA DELLE CONDIZIONI: le parti convengono che il contratto tipo definito a livello locale debba prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore il quale dovrà confermare il verificarsi della stessa, tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza nel termine stabilito nel contratto e che qualora non adempia a questo onere contrattuale oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista all'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431. In mancanza della documentazione suddetta il locatore dovrà allegare conforme dichiarazione sostitutiva per mezzo di atto notorio.

19. VALORE DEL CANONE

Ai fini dell'art. 2, c. 2, D.M. 30.12.2002, le organizzazioni stipulanti si riportano integralmente a quanto convenuto al capo I, Parte Generale, e danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione del Comune di Collecervino (tabella 1) e di quanto previsto dall'art. 6, incrementati fino al 15%.

CONTRATTI PER SODDISFARE ESIGENZE ABITATIVE DI STUDENTI UNIVERSITARI (art. 5, commi 2 e 3, legge 431/98)

20. PRESUPPOSTI SOGGETTIVI

Detti contratti potranno essere stipulati soltanto nel caso in cui il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o post laurea (master, dottorati, specializzazioni e perfezionamenti) e comunque quelli disciplinati dalla legge 508 del 1999 che rilasciano diplomi di 1° e 2° livello riconosciuti dal MIUR, ed abbia la propria residenza al di fuori del Comune di Collecervino. La durata potrà essere da sei mesi a tre anni (rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore). Tali contratti potranno essere sottoscritti dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto allo studio.

21. CIRCA IL CONTRATTO TIPO

I contratti di locazione potranno essere stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto previsti dal D.M. 16 gennaio 2017, allegato C

In ordine alla previsione dell'indicazione nel contratto, nella parte descrittiva, di tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675, le parti stipulanti convengono che, in mancanza della documentazione suddetta, il locatore dovrà allegare conforme dichiarazione sostitutiva per mezzo di atto notorio.

22. VALORE DEL CANONE

Ai fini dell'art. 2, c. 2, D.M. 30.12.2002, le organizzazioni stipulanti si riportano integralmente a quanto convenuto al capitolo 1, punto 2, e danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione del Comune di Collecervino (tabella 1) e di quanto previsto dall'art. 6 incrementati fino al 20%

CAPO III NORME COMUNI

23. Le Organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo si impegnano a non sottoscrivere, durante la vigenza del medesimo, accordi territoriali diversi dal presente.
24. **GRANDI PROPRIETA'** Per gli enti previdenziali pubblici, le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 30 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio comunale), i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi Accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori. In presenza della sottoscrizione di accordo integrativo, le parti potranno essere assistite nella stipulazione dei singoli contratti di locazione dalle associazioni sindacali da esse prescelte tra quelle che abbiano sottoscritto l'accordo integrativo stesso. Tali Accordi integrativi, da stipularsi per zone territoriali da individuarsi dalle associazioni sindacali predette, possono prevedere speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di derogare dalla tabella oneri accessori.

25. CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16/01/2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste al CAPO I, art.li 5 e ss del presente Accordo.

26. COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE (Art. 6 D.M. 16.01.2017)

Per i contratti di locazione di cui agli articoli 1, 2 e 3 della L. 431/98 sono adottate le «Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione» di cui all'Allegato E del d.m. 16.01.2017 al fine di limitare il ricorso al contenzioso giudiziale delle parti.

Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al d.m. 16.01.2017 nonché in ordine all'esatta applicazione degli accordi territoriali o integrativi, ciascuna parte può richiedere, prima di adire l'autorità giudiziaria, che si sia nominata una Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale che deve, sempreché l'altra parte aderisca alla procedura, concludere il suo operato non oltre sessanta giorni dalla data della sua costituzione, secondo le modalità stabilite nel citato Allegato E. E' altresì facoltà di ciascuna parte ricorrere alla Commissione affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli accordi di riferimento, nonché per tutti gli altri casi espressamente previsti all'art. 6 del d.m. 16.01.2017 e con le modalità di cui all'Allegato E del decreto stesso.

Il parere della Commissione di Conciliazione non è vincolante per le parti richiedenti

L'istanza di attivare la procedura di conciliazione deve essere presentata ad una delle associazioni firmatarie del presente accordo territoriale.

Le parti stipulanti si riservano di predisporre apposito regolamento per il funzionamento delle commissioni di conciliazione.

27. AGGIORNAMENTO DEGLI ACCORDI

Le parti firmatarie convengono che il canone di locazione mq sarà aggiornato automaticamente ogni anno con riferimento alle variazioni del 75% dell'indice dei prezzi al consumo di operai e impiegati accertate dall'ISTAT (FOI) senza che le parti vengano riconvocate.

28. CERTIFICAZIONE DEI PARAMETRI

I contratti stipulati ai sensi del presente accordo dovranno essere stipulati in linea con i parametri di cui agli Allegati F e G e l'attestazione sottoscritta da una delle associazioni firmatarie del presente accordo, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali.

Le associazioni firmatarie del presente accordo potranno anche bilateralmente attestare la congruità del contratto

29. Il presente accordo sostituisce e annulla ogni precedente accordo stipulato ai sensi della medesima legge.

Il presente accordo si compone di complessive --14-- pagine
Collecervino, li 10 MAGGIO 2019

Si allegano, come parte integrante del presente accordo territoriale:

1. contratto di locazione ad uso abitativo (allegato A);
2. contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria (allegato B);
3. contratto di locazione specifico per studenti (allegato C);
4. tabella di ripartizione degli oneri accessori (allegato D);
5. Modulo procedura di negoziazione e conciliazione stragiudiziale (allegato E);
6. Modulo attestazione unilaterale congruità canone (allegato F);
7. Modulo attestazione bilaterale congruità canone (allegato G);

Collecervino, li 10 MAGGIO 2019

Leggono, confermano e sottoscrivono le Organizzazioni della **Proprietà edilizia**:

• U.P.P.I. (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari) - Via Grandi, 5 - 65121- Pescara -
Tel. 085389157 uppi.pescara@alice.it
Avv. Lorenzo Cirillo

• CONFEDILIZIA (Associazione Provinciale Proprietà Edilizia) - Via Milano, 61 -
65122- Pescara - Tel. 085-4214374- fax 08534181 - federico.dincecco@tiscali.it
Avv. Federico D'Incecco

• A.S.P.P.I. (Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari) - Corso Umberto
n.188 - 65015 Montesilvano (PE) - Tel e fax 085835123, - pescara@asppi.it
Dr. Antonio Piscione

• CONFAPPI - Via T. Tasso n.77 - 65121 - Pescara - Tel 0854228999
Avv. Angelo Carminucci - info@confappipescara.it

• FEDERPROPRIETA' - Corso Umberto I, 423- Montesilvano (PE) - 65015 - Tel
0854492679 3665954945
Avv. Elena Anzolin - studiolegaleanzolin@gmail.com

• CONFABITARE - Via Vespucci n. 21 - 65127 Pescara - Tel 085693637
Alessandro Cassano - pescara@confabitare.it
Presidente Cassano Alessandro
Via Vespucci, 21 - 65126 PESCARA
Tel. 340 1062660
Cod. Fisc. 91138730683

• UNIONCASA - Via Monsignor Rocco Cocchia n° 24 - 66100 - Chieti -
Tel 3482342289

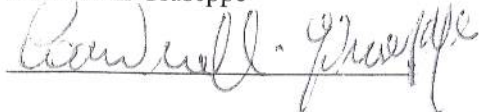
UNIONCASA CHIETI
Associazione Proprietari Immobiliari
Via Mons. Rocco Cocchia, 24 - 66100 CHIETI
Tel. 3482342289
Mail: unioncascchi@t@gmail.com

Segreteria Regione Abruzzo
Avv. Elena Alberta Anzolin
C.so Umberto, n. 425
65015 Montesilvano (PE)
0854492679 - 3665954945
studiolegaleanzolin@gmail.com

e dei Conduttori:

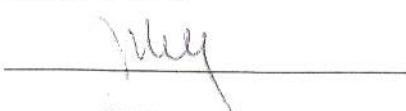
- S.U.N.I.A. (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari) - Via Aldo Moro n. 21/3 - 65129 - Pescara - Tel. 0854543241 - sunia.pescara@gmail.com

Carminelli Giuseppe



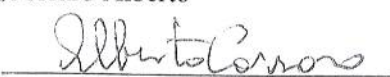
- U.N.I.A.T. (Unione Nazionale Inquilini Casa e Territorio) - Via Tirino, 14 - 65129 - Pescara - Tel. 085.6922611 - uniatpe@postecert.it

Mazza Antonio



- S.I.C.E.T. (Sindacato Inquilini Casa e Territorio) - Corso Vittorio Emanuele II n. 50 - 65121 - Pescara - tel.: 0852035245 - abruzzo@sicet.it

Corrado Alberto



- ASSOCASA PESCARA - Via Vespucci n. 21 - 65127 - Pescara - Tel 085693637

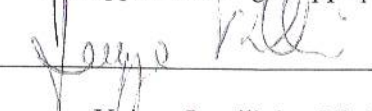
Angela Carpineta - assocasapescara@gmail.com



ASSOCASA
SEGR. REG. ANGELA CARPINETA
Via A. Vespucci, 21 - 65126 PESCARA
Tel. 340/5846363

- CONIA - Corso Umberto I, 425 - Montesilvano (PE) - 65015 - Tel 0854492679

Giuseppe Perilli - giuseppe.perilli@gmail.com



Codice Fiscale CRP NGL 7706345146

SEGRETERIA REGIONE ABRUZZO
Segretario Regionale Giuseppe Perilli
Corso Umberto I, n. 422
65015 Montesilvano (PE)
tel. 3383986800 - fax 0857992969
email: coniaabruzzo@gmail.com

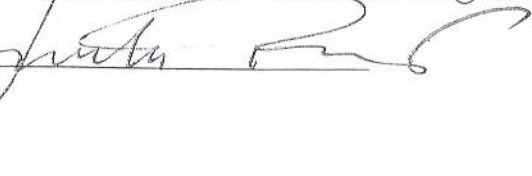
- Unione Inquilini - Via Teramo, 10 - Pescara (PE) - 65121

Avv. Walter Caputo - waltercaputo@unioneinquilini.it


UNIONE INQUILINI
Segreteria Prov.le di Pescara
Segreteria Reg.le Abruzzo
Via Teramo, 10 - 65121 PESCARA
Tel./Fax 085.4212104 - pescara@unioneinquilini.it

- Federcasa - Via Silvino Oliveri, 48 - Chieti (CH) - 65015 - Tel 3332268131

Smeraldo Ricciuti - federcasa.chieti@libero.it



ADERENTE CONF.SAL



ALLEGATO A

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.

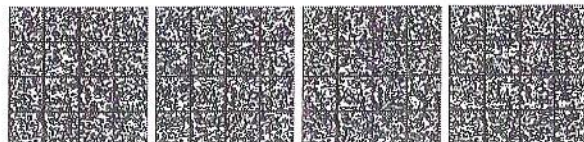
- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
- b) prestazione energetica:
- c) sicurezza impianti
- d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre

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 disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.



Articolo 2*(Canone)*

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra e depositato il presso il Comune di , ovvero dall'accordo integrativo sottoscritto tra(7) in data , 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)

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del , che comunque non può superare il 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)

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, 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 euro ciascuna, alle seguenti date (4)

Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del , che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" (8)

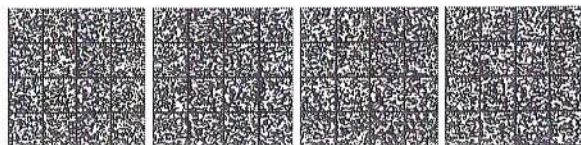
Articolo 3*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

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.

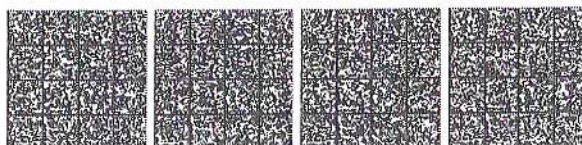
Articolo 9

(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.



lo 10*e danni)*

nnovazione, miglioria o addizione ai locali locati
enza il preventivo consenso scritto del locatore.
a ogni responsabilità per danni diretti o indiretti
del locatore medesimo nonché per interruzioni

lo 11*blee)*

roprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle
alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi
inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle
servizi comuni.

condizionamento d'aria si applica anche ove si
(e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle
condomini) i conduttori si riuniscono in apposita
re conduttori.

lo 12*nti)*

di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a
o sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza,
na individuale a spese del conduttore, il quale
eccezioni di legge.

ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n.
ma 1, il conduttore subentra per la durata della
di adempiere alle operazioni di controllo e di

lo 13*ssso)*

immobiliare al locatore, al suo amministratore
motivandola - ragione.

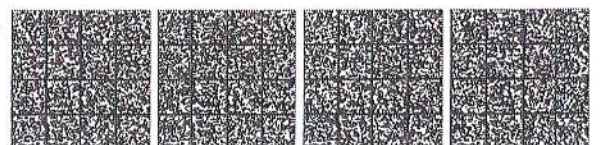
caso di recesso anticipato del conduttore, locare
a una volta la settimana, per almeno due ore, con
pure con le seguenti modalità:

.....
.....

14*ca e conciliazione stragiudiziale)*

Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di
ze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2,
membri scelti fra appartenenti alle rispettive
lla base delle designazioni, rispettivamente, del

documento "Procedure di negoziazione e



conciliazione stragiudiziale non
citato decreto.

La richiesta di intervento del
contrattuali.

La richiesta di attivazione della

A tutti gli effetti del presente c
competenza a giudicare, il condu
occupi o comunque detenga, pr
locato.

Qualunque modifica al presente c
atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si auto
in relazione ad adempimenti con

Per quanto non previsto dal pre
Codice civile, dalle leggi n. 392/
locali nonché alla normativa mi
all'Accordo definito in sede locale

Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto

....., li,

Il locatore

Il conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342
articoli 3 (*Deposito cauzionale e altri*
(*Consegna*), 10 (*Modifiche e danni*
paritetica e conciliazione stragiudiziale

Il locatore

Il conduttore

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: n
il contratto è cointestato a più person
indicare: ragione sociale, sede, codic
cognome, luogo e data di nascita del

sistenza è facoltativa.

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

cellare la parte che non interessa.

scrivere 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 ripartito in proporzione alla sua superficie.

durata minima è di anni tre.

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

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 consumi per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

cazione 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.

ssimo tre mensilità.

dicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro

er 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:

carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella A - oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di cui al presente contratto costituisce l'allegato A - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la quale il conduttore dichiara di aver avuto piena conoscenza.

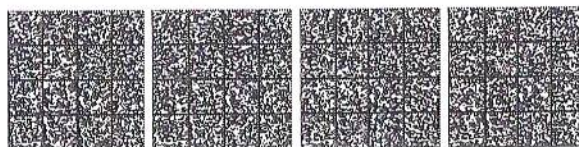
li consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Per effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni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

rice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al canone delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore ha espressamente accettato, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

generali
ascensore
riscaldamento
condizionamento

.....
a
c

rice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento delle destinazioni d'uso 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 scritta 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

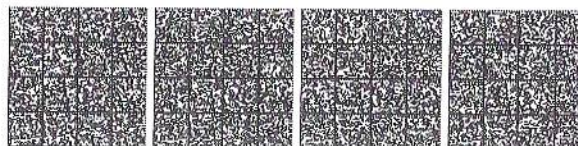
aleuro

aleuro

al euro,
salvo conguaglio.

(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.



AL

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA*(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)*

Il/La sig./soc. (1)
 denominato/a locatore (assistito/a da (2) in persona di
 concede in locazione al/ alla sig. (1) di seguito
 conduttore, identificato/a mediante (3)
 (2) in persona di), che accetta, per sé e suoi

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

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in
 n. piano scala int. composta di n.
 cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: se
 autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato
 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 mesi/giorni (6), dal
, allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bis
 disdetta.

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

A) Il locatore/conduttore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro dell'
 e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato
 dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto
 l'Allegato B - e dall'Accordo territoriale tra depositato il
 presso il Comune di, ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto t
 data.....(7) dichiara la seguente esigenza che giustifica la trans
 contratto....., e che documenta, in caso di durata superiore
 allegando



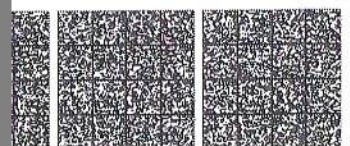
delle infrastrutture e
a.....
l'Accordo integrativo
il supporto, quanto al
na di che la
il seguente
.....
30 giorni)

della legge 9 dicembre
l'art. 2, commi 1, 2, 3,
anze ex art. 4 comma
lloggio alla scadenza
za giustificato motivo,
tale uso, il conduttore
lo 2, comma 1, della
mensilità dell'ultimo
30 giorni)

..... , importo che il
mezzo di bonifico
li anticipate di euro
.....(4)

anti dai dati ufficiali
l'Accordo territoriale
ativo (7) sottoscritto
o che il conduttore si
ico bancario, ovvero
ascuna, alle seguenti
ni)

lo 4, comma 3, della
oliga a corrispondere
....., in n.
alle seguenti date:
orni)



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 n. 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 dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

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..... (11), salvo conguaglio.

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

Articolo 7*(Spese di bollo e registrazione)*

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

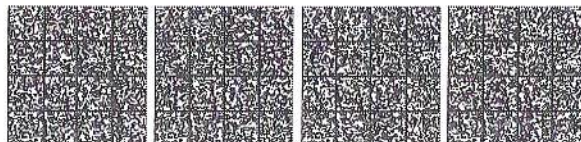
Il locatore provvede alla registrazione del contratto, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431/98.

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, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto,



ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

Articolo 9

(Uso)

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

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

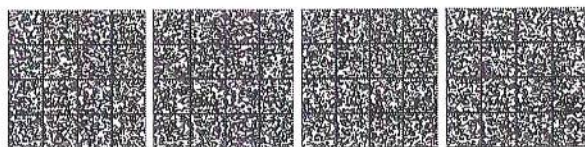
Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare 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:...../ 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 locare l'unità immobiliare, in caso di recesso anticipato del conduttore, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

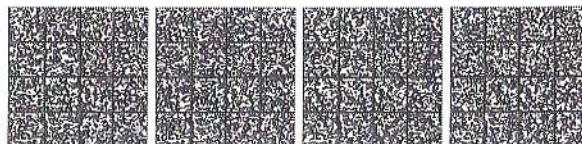
..... (4)

(Il secondo periodo 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 431/98, 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 sopracitato 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, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

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. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole

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 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, risoluzione*), 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 locarla 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 integrativo (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:

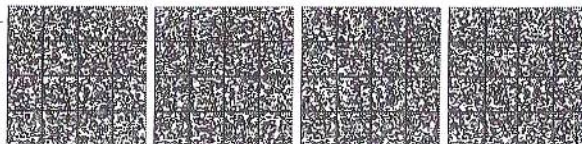
Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma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

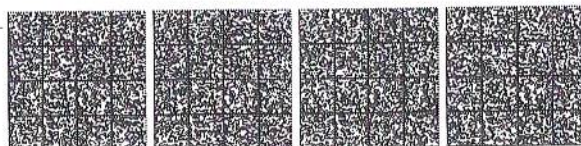
Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate 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.

(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.



ALLEGATO C**LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI***(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3)*

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

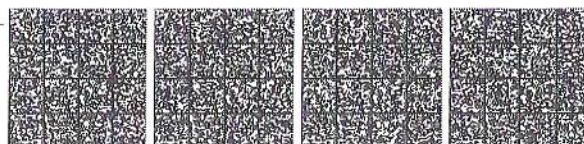
B) una porzione dell'unità immobiliare posta in via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente 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 depositato il 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)*

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra e depositato il presso il Comune di, ovvero dell'accordo integrativo sottoscritto tra(9) in data, 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)

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 4, della legge n. 431/1998, 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 euro ciascuna, alle seguenti date (5)

Articolo 4*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

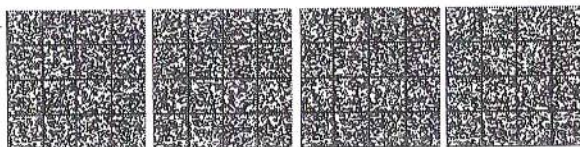
A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (5) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone (10), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti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

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..... **(13)**, salvo conguaglio.

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 della 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 n. 392/78.

Articolo 8

(Uso)

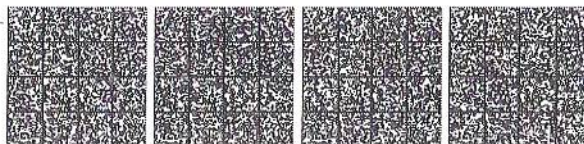
L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

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 - così - 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'immobile, 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)*

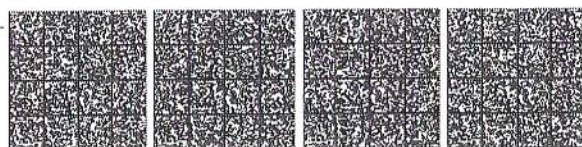
Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle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

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 431/98, 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, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

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. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

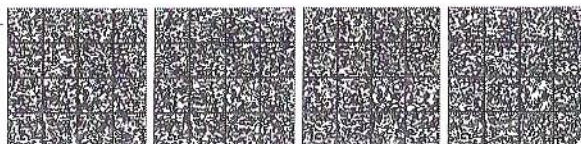
Altre clausole

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 2 (*Natura transitoria*), 4 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 5 (*Oneri accessori*), 7 (*Pagamento, risoluzione*), 9 (*Recesso del conduttore*), 10 (*Consegna*), 11 (*Modifiche e danni*), 13 (*Impianti*), 14 (*Accessi*), 15 (*Commissione di negoziazione paritetica*), 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 integrativo (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.

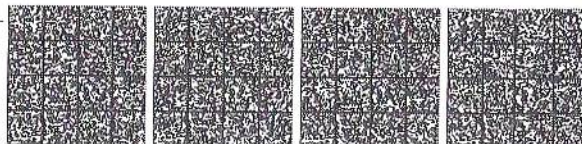
Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate 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.



ALLEGATO D

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

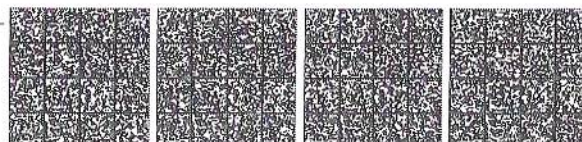
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C

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
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	

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, trespole e contenitori	L	
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C

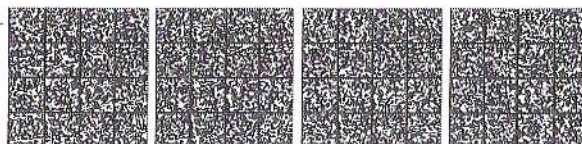
SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore



THE JOURNAL OF THE AMERICAN MEDICAL ASSOCIATION
PUBLISHED WEEKLY
535 N. Dearborn Ave., Chicago, Ill. 60610-5412
Subscription Service Department
Second-class postage paid at Chicago, Ill.
Postmaster: Send address changes in U.S.A. to JOURNAL OF THE AMERICAN MEDICAL ASSOCIATION, 535 N. Dearborn Ave., Chicago, Ill. 60610-5412. Outside U.S.A.: THE JOURNAL OF THE AMERICAN MEDICAL ASSOCIATION, 11 Gower St., London WC1E 6BT, U.K.
Copyright © 1997 by American Medical Association
All rights reserved. Reproduction of this journal is prohibited without written permission of the American Medical Association.
Printed in the U.S.A.

1997

1997

1997

1997

ALLEGATO E**PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE NONCHE' MODALITA' DI FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE****Articolo 1***(Ambito di applicazione)*

Il presente Allegato stabilisce, in attuazione dell'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 n. 431 del 1998 "le procedure di negoziazione paritetica e di conciliazione stragiudiziale nonché le modalità di funzionamento della Commissione" attivate in relazione alle situazioni indicate dai commi 2,3,4,5 dello articolo 6:

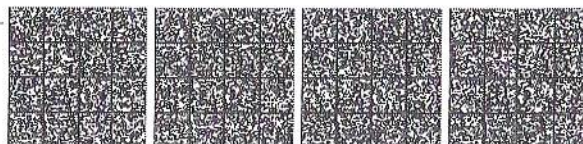
- controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali o integrativi;
- attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento;
- variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, nonché sopravvenienza di altro elemento o condizione che incida sulla congruità del canone della locazione in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, per la rinegoziazione tra le parti del nuovo canone da corrispondere;
- accertamento, con riferimento ai contratti di natura transitoria, delle condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà e rinegoziazione delle condizioni di durata e di ogni altra clausola contrattuale.

Articolo 2*(Richiesta per l'avvio della procedura)*

La parte interessata ad attivare la procedura rivolge ad una delle Organizzazioni della proprietà immobiliare o dei conduttori firmatarie dell'accordo territoriale, richiesta per la procedura di negoziazione paritetica e conciliazione presentando istanza nelle forme previste dall'Organizzazione.

L'Organizzazione, valutata l'ammissibilità della richiesta, indica il negoziatore.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.



Articolo 3 (Comunicazione)

Il negoziatore indicato provvede, nel termine di 7 giorni dalla presentazione, a dare comunicazione all'altra parte della richiesta ricevuta allegando l'istanza sottoscritta dal richiedente, copia del presente Allegato E e dichiarazione di adesione alla procedura.

Tale dichiarazione contiene l'indicazione della Organizzazione scelta dal ricevente e la sottoscrizione da parte del negoziatore da questa nominato.

Trascorsi 20 giorni dal ricevimento, in assenza della adesione ovvero in caso di esplicito rifiuto, l'Organizzazione comunica alle due parti il mancato esito.

Articolo 4 (Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori)

I negoziatori non assumono poteri decisionali o arbitrali e sono tenuti a svolgere il loro ruolo con diligenza e imparzialità con la finalità di consentire alle parti, con il necessario apporto di competenza ed esperienza, il raggiungimento di un accordo.

E' loro obbligo astenersi dal partecipare alla procedura, ovvero di sospenderne il proseguimento se iniziata, ove ravvisino motivi, anche sopraggiunti, connessi ai rapporti con le parti, che costituiscano possibile pregiudizio all'imparzialità nello svolgimento dell'incarico.

E' loro obbligo astenersi dall'assumere il ruolo di difensore o arbitro o conciliatore in qualsiasi procedimento di natura contenziosa instaurato tra le parti.

E' loro obbligo portare a termine le procedure di negoziazione per le quali sono stati nominati. Solo nel caso di comprovata impossibilità a proseguire l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'Organizzazione di riferimento nomina un nuovo negoziatore.

Articolo 5 (Obblighi di riservatezza)

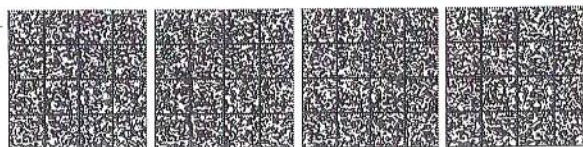
La procedura di negoziazione è riservata e non è consentita la verbalizzazione di qualsiasi dichiarazione, comunicazione e scambio di informazioni.

E' vietato a negoziatori, parti, tecnici, consulenti e comunque ad ogni altro partecipante alla negoziazione ed agli incontri conseguenti, di comunicare a terzi quanto appreso nel corso della procedura.

E' altresì vietato, in ogni eventuale procedimento giudiziario o arbitrale o conciliativo relativo alla stessa controversia, avvalersi delle informazioni di cui i partecipanti abbiano avuto conoscenza in ragione della loro presenza alla procedura.

Le parti si impegnano ad astenersi dal chiamare il negoziatore ovvero chiunque abbia partecipato, a qualsiasi titolo, alla procedura, a testimoniare, nel corso del giudizio eventualmente promosso sulla stessa controversia, in merito ai fatti ed alle circostanze di cui essi siano venuti a conoscenza in ragione della procedura.

I negoziatori ed ogni eventuale collaboratore sono tenuti al rispetto di quanto previsto dal D. lgs n.196 del 2003.



Articolo 6 *(Avvio della procedura)*

Con il ricevimento dell'adesione da parte della Organizzazione scelta dal richiedente, la Commissione, composta dai due negoziatori indicati, è formalmente costituita.

I negoziatori, nel primo contatto, esaminate attentamente le caratteristiche della controversia, valutano in particolare se, data la natura della stessa ed in presenza di richiesta delle parti, sia possibile e opportuno formulare una proposta di definizione senza necessità di un incontro di negoziazione, comunicandola alle parti per l'accettazione. Ove si ritenga opportuno tenere un incontro di negoziazione, stabiliscono concordemente una data e una sede dandone comunicazione alle parti. Possono indicare alle parti documenti, certificazioni, conteggi e ogni altro elemento utile alla Commissione per una corretta e informata disamina della materia.

I negoziatori concordano le modalità di svolgimento delle necessarie attività di segreteria connesse all'espletamento della procedura.

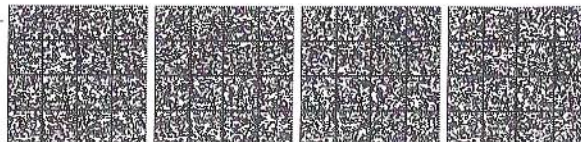
Articolo 7 *(Nomina di consulenti)*

Ove la particolare natura della controversia lo richieda, le parti possono concordare la nomina di un consulente tecnico terzo sulla base di criteri di scelta condivisi e il cui onere ricade sulle due parti in uguale misura.

Articolo 8 *(Proposta di risoluzione)*

Al termine della procedura, la Commissione, ove richiesto concordemente dalle parti, formula, non oltre 60 giorni dalla sua costituzione, una proposta di verbale di accordo che, sottoscritto dalle parti, definisce la controversia quale atto transattivo ai sensi dell'articolo 1965 del Codice civile.

Il verbale stabilisce altresì ogni conseguente adempimento fiscale e contrattuale a carico delle parti, compresa la possibilità di stipulare un nuovo contratto, per assicurare compiuta attuazione dell'accordo.



ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/01/2017

L'Organizzazione, firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di, depositato il, in persona di,

PREMESSO CHE:

il sig. C.F. residente a in Via/Pza n. nella qualità di locatore/connettore dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za n., piano.... int....., con contratto stipulato con il sig. C.F., residente a..... in Via/P.za..... il e decorrenza il, registrato il..... al n.....presso l'Agenzia delle Entrate/in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017.

Il sig. consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 Dicembre 2000, n.445, per le dichiarazioni mendaci e per la formazione e per l'uso di atti falsi, afferma ed attesta, ai sensi del combinato disposto degli artt. 21 comma 2° e 47 del predetto D.P.R. n. 445/2000, che il contratto è conforme al modello ministeriale ed il possesso dei seguenti elementi:

ELEMENTI DI TIPO A E B			ELEMENTI DI TIPO C		
A1	Al bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aerazione meccanica		C1	Doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aerazione meccanica	
A2	Impianti tecnologici essenziali e funzionanti: adduzione acqua potabile; impianto predisposto per l'installazione di uno scaldabagno che eroghi acqua calda in bagno; impianto elettrico; impianto gas		C2	Autorimessa o posto auto coperto (esclusivo o in comune)	
B1	Cucina abitabile con almeno una finestra		C3	Giardino condominiale	
B2	Ascensore per unità abitative situate al 2° piano o piano superiore		C4	Stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare buono in tutti i suoi elementi costitutivi. Impianti tecnologici propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti	
B3	Stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici, infissi, pavimenti, pareti e soffitti		C5	Stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni	
B4	Impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto		C6	Porte blindate e doppi vetri	
B5	Riscaldamento centralizzato o autonomo		C7	Prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi: rete dei trasporti pubblici, esercizi commerciali e servizi sociali	
ELEMENTI DI TIPO D					
D1	Presenza di elementi accessori: balconi o terrazzo		D6	Giardino privato o spazio aperto esclusivo	
D2	Presenza di elementi funzionali: cantina o soffitta		D7	Posto auto scoperto	
D3	Appartamenti con vetustà inferiore a 30 anni, tranne che si tratti di immobili di pregio edilizio, ancorché non vincolati ai sensi di legge		D8	Appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 10 anni, d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta la dichiarazione in Comune di inizio attività (D.I.A.) ovvero Autorizzazione o Concessione Edilizia.	

D4	Assenza di fonti specifiche di inquinamento ambientale ed acustico		D9	Terrazza di superficie superiore a 20 mq	
D5	Affaccio esterno di pregio		D10	Impianto di climatizzazione.	
D11	Impianto di riscaldamento a pavimento		D12	Unità immobiliare dotata di impianto di allarme	
D13	Presenza impianto di domotica		D14	Immobile principale ad un solo livello	

CALCOLO NUMERO ELEMENTI

N° TIPO A		N° TIPO B		N° TIPO C		N° TIPO D	
------------------	--	------------------	--	------------------	--	------------------	--

DATI CATASTALI

CATEGORIA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	RENDITA	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE RIPARAMETRATA	CAT
APPARTAMENTO							
GARAGE/BOX/CANTINA							
POSTO MACCHINA							
TOTALE SUPERFICIE							

CALCOLO DEL CANONE

ZONA OMOGENEA	
SUB-FASCIA DI APPARTENENZA	
METRI QUADRI	
CANONE ANNUO AL METRO QUADRO	
CANONE ANNUO TOTALE IMMOBILE LOCATO	
MAGGIORAZIONE IMMOBILE ARREDATO 15%	
MAGGIORAZIONE CLASSE A 8%	
MAGGIORAZIONE CLASSE B 4%	
DIMINUZIONE CLASSI ENERGETICHE E (2%) F (4%) G (6%)	
MAGGIORAZIONE DURATA CONTRATTO	
5% (quattro anni) – 6% (cinque anni) – 7% (sei e più anni)	
MAGGIORAZIONE TRANSITORIO 15%	
MAGGIORAZIONE STUDENTI UNIVERSITARI 20%	
TOTALE CANONE ANNUO CON VARIAZIONI PERCENTUALI	
TOTALE CANONE MENSILE CON VARIAZIONI PERCENTUALI	
TOTALE MENSILE CONCORDATO TRA LE PARTI	

Tutto ciò premesso, l'Organizzazione....., 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 corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di.....depositato in data.....

Il dichiarante

p. l'Organizzazione

.....

.....

ATTESTAZIONE BILATERALE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/01/2017

L'Organizzazione, in persona di, e l' Organizzazione.....in persona di..... firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di.....depositato il.....

premessi che

il sig. C.F. residente a in Via/Pza n. nella qualità di locatore/conducente dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za..... n., piano.... int....., con contratto stipulato con il sig. C.F., residente a..... in Via/P.za..... il e decorrenza il, registrato il..... al n.....presso l'Agenzia delle Entrate/in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017.

Il sig consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 Dicembre 2000, n.445, per le dichiarazioni mendaci e per la formazione e per l'uso di atti falsi, afferma ed attesta, ai sensi del combinato disposto degli artt. 21 comma 2° e 47 del predetto D.P.R. n. 445/2000, che il contratto è conforme ai modelli ministeriali ed il possesso dei seguenti elementi:

ELEMENTI DI TIPO A E B			ELEMENTI DI TIPO C		
A1	Al bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aerazione meccanica		C1	Doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di aerazione meccanica	
A2	Impianti tecnologici essenziali e funzionanti: adduzione acqua potabile; impianto predisposto per l'installazione di uno scaldabagno che eroghi acqua calda in bagno; impianto elettrico; impianto gas		C2	Autorimessa o posto auto coperto (esclusivo o in comune)	
B1	Cucina abitabile con almeno una finestra		C3	Giardino condominiale	
B2	Ascensore per unità abitative situate al 2° piano o piano superiore		C4	Stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare buono in tutti i suoi elementi costitutivi. Impianti tecnologici propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti	
B3	Stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici, infissi, pavimenti, pareti e soffitti		C5	Stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni	
B4	Impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto		C6	Porte blindate e doppi vetri	
B5	Riscaldamento centralizzato o autonomo		C7	Prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi: rete dei trasporti pubblici, esercizi commerciali e servizi sociali	
ELEMENTI DI TIPO D					
D1	Presenza di elementi accessori: balconi o terrazzo		D6	Giardino privato o spazio aperto esclusivo	
D2	Presenza di elementi funzionali: cantina o soffitta		D7	Posto auto scoperto	
D3	Appartamenti con vetustà inferiore a 30 anni, tranne che si tratti di immobili di pregio edilizio, ancorché non vincolati ai sensi di legge		D8	Appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 10 anni, d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta la dichiarazione in Comune di inizio attività (D.I.A.) ovvero Autorizzazione o Concessione Edilizia.	

D4	Assenza di fonti specifiche di inquinamento ambientale ed acustico		D9	Terrazza di superficie superiore a 20 mq	
D5	Affaccio esterno di pregio		D10	Impianto di climatizzazione.	
D11	Impianto di riscaldamento a pavimento		D12	Unità immobiliare dotata di impianto di allarme	
D13	Presenza impianto di domotica		D14	Immobile principale ad un solo livello	

CALCOLO NUMERO ELEMENTI

N° TIPO A		N° TIPO B		N° TIPO C		N° TIPO D	
------------------	--	------------------	--	------------------	--	------------------	--

DATI CATASTALI

CATEGORIA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	RENDITA	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE RIPARAMETRATA	CAT
APPARTAMENTO							
GARAGE/BOX/CANTINA							
POSTO MACCHINA							
TOTALE SUPERFICIE							

CALCOLO DEL CANONE

ZONA OMOGENEA	
SUB-FASCIA DI APPARTENENZA	
METRI QUADRI	
CANONE ANNUO AL METRO QUADRO	
CANONE ANNUO TOTALE IMMOBILE LOCATO	
MAGGIORAZIONE IMMOBILE ARREDATO 15%	
MAGGIORAZIONE CLASSE A 8%	
MAGGIORAZIONE CLASSE B 4%	
DIMINUIZIONE CLASSI ENERGETICHE E (2%) F (4%) G (6%)	
MAGGIORAZIONE DURATA CONTRATTO	
5% (quattro anni) – 6% (cinque anni) – 7% (sei e più anni)	
MAGGIORAZIONE TRANSITORIO 15%	
MAGGIORAZIONE STUDENTI UNIVERSITARI 20%	
TOTALE CANONE ANNUO CON VARIAZIONI PERCENTUALI	
TOTALE CANONE MENSILE CON VARIAZIONI PERCENTUALI	
TOTALE MENSILE CONCORDATO TRA LE PARTI	

Tutto ciò premesso, le Organizzazioni....., come sopra rappresentate, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTANO

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.....

Il dichiarante

per l'Organizzazione

per l'Organizzazione