

Oggi 25/06/2019

Fra le seguenti Associazioni della Proprietà immobiliare :

A.S.P.P.I. (Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari)

CONFABITARE

CONFAPPI

CONFEDILIZIA (A.P.E. MONZA)

U.P.P.I. (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari)

e fra i seguenti Sindacati degli Inquilini:

C.O.N.I.A. (Confederazione Nazionale Inquilini Associati)

S.I.C.E.T. (Sindacato Inquilini Casa e Territorio)

S.U.N.I.A. (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari)

U.N.I.A.T. (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio)

premesse che

- in conformità ed attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze del 16 gennaio 2017, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per il Comune di Monza, in prosecuzione di quello stipulato nell'anno 2005, ormai scaduto, nuovo accordo che ne sostituisce i contenuti
- ritenuto di utilizzare le delimitazioni, come risultanti dagli accordi territoriali del 2005 per individuare le diverse aree omogenee al fine di determinare i canoni di locazione con le loro fasce di oscillazione, per la contrattazione territoriale di cui alla L. 431/98 art. 2 c. 3;
- consultata la banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio;
- rilevato che i contratti oggetto del presente accordo, sono agevolati fiscalmente nell'applicazione delle imposte dirette sui redditi;
- constatato che il Comune ritiene di mantenere ogni agevolazione e provvedimento utile (come la riduzione già adottata dell'aliquota IMU), per favorire lo sviluppo della locazione ed il monitoraggio degli andamenti di mercato, anche attraverso l'osservatorio regionale di cui alla L. 431/98;

si stipula il seguente

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI MONZA

Mirde Anfora

Stefano Anfora

DM

Can

Franco Quadri

1

- Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente accordo e di ogni sua successiva parte;
- L'Accordo territoriale stipulato nell'anno 2005 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Monza;
- L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Monza;
- Si individuano ed approvano le seguenti aree omogenee, fasce e sub-fasce di oscillazione dei canoni nonché i relativi valori minimi e massimi:

1. AREE OMOGENEE, FASCE E SUB-FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI E CRITERI PER CONTRATTI AD USO DI CIVILE ABITAZIONE (Art. 2 comma 3 L. 431/98) IN MONZA

Zona	Locali	Subfascia 3		Subfascia 2		Subfascia 1	
		Max	Min	Max	Min	Max	Min
1	1	189,6	123,6	176,4	114	158,4	103,2
1	2	165,6	108	152,4	99,6	138	90
1	3	144	93,6	132	86,4	120	78
1	4	130,8	88,8	120	81,6	109,2	74,4
1	5	117,6	80,4	108	74,4	98,4	67,2
1	Oltre 5	105,6	72	97,2	66	87,6	60
2	1	158,4	103,2	140,4	92,4	129,6	85,2
2	2	136,8	90	122,4	80,4	112,8	73,2
2	3	120	78	106,8	69,6	98,4	63,6
2	4	109,2	74,4	97,2	66	88,8	61,2
2	5	98,4	67,2	87,6	60	80,4	55,2
2	Oltre 5	87,6	60	79,2	55,2	72	49,2
3	1	132	86,4	121,2	79,2	110,4	72
3	2	115,2	75,6	105,6	69,6	97,2	62,4
3	3	100,8	64,8	91,2	60	84	54
3	4	91,2	62,4	84	57,6	75,6	52,8
3	5	82,8	56,4	75,6	52,8	68,4	46,8
3	Oltre 5	74,4	50,4	68,4	45,6	61,2	43,2
4	1	110	72,4	99,2	65,2	88,4	58
4	2	93,2	61,6	83,6	55,6	75,2	48,4
4	3	78,8	50,8	69,2	46	62	40
4	4	69,2	48,4	62	43,6	53,6	38,8
4	5	60,8	42,4	53,6	38,8	46,4	32,8
4	Oltre 5	52,4	36,4	46,4	31,6	39,2	29,2

2. INDIVIDUAZIONE DELLE "ZONE URBANE OMOGENEE".

Le "zone urbane omogenee", secondo il disposto dell'art.1, comma 2, del D.M. 5 marzo 1999, così come successivamente modificato dal Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002, sono delimitate sulla base della divisione del territorio comunale in microzone, come definite dall'Ufficio Patrimonio del Comune di Monza ai sensi del

D.P.R. 138/1998, e sulla base degli accorpamenti stabiliti dal presente Accordo, tenuto conto dei valori di mercato, delle dotazioni infrastrutturali e dei tipi edilizi. Le "zone urbane omogenee", in numero di QUATTRO, come delimitate nell'allegata cartografia planimetrica (allegato 1), sono:

- Zona 1: Centro Storico, Boschetti, Villa Reale, Parco
- Zona 2: S. Biagio, S. Carlo, Grazie Vecchie, Cazzaniga, S. Giuseppe, Triante, Regina Pacis escluse le Vie Ghilini, Piave, Isonzo, Procaccini, Timavo, Calvi, Beccaria, Poma, Campanella, Pisacane
- Zona 3: S. Fruttuoso, Taccona, Rondò dei Pini, Regina Pacis solo Vie Ghilini, Piave, Isonzo, Procaccini, Timavo, Calvi, Beccaria, Poma, Campanella, Pisacane
- Zona 4: Libertà, Cederna, Buonarroti, S. Donato, S. Albino, S. Rocco
- Resta inteso che ove singoli edifici vengano attraversati dalla linea di confine delle zone si considererà l'intero edificio incluso nella zona di maggior valore.

Ciascuna fascia di oscillazione, individuata per ciascuna zona urbana omogenea, è suddivisa in 3 subfasce, con un valore minimo e massimo di riferimento; ognuna di tali sub fasce è caratterizzata dalla presenza di uno o più elementi oggettivi, come sotto specificato.

- Tipologia A/2-A/3-A/4-A/5-A/6-A/7 (desunta da certificazione catastale)
- Autorimessa singola (intendendosi ricovero per autovetture accessibile e fruibile, dotato di allacciamento alla rete elettrica e locato unitamente all'abitazione)
- Posto auto esclusivo anche scoperto, purché regolarmente accatastato
- Cortile con possibilità di parcheggio in area condominiale: il cortile deve essere quello pertinenziale allo stabile nel quale vi è l'appartamento locato, deve essere accessibile e il parcheggio cui si fa riferimento si intende per autoveicoli; ove per l'accesso siano necessarie autorizzazioni o pass, la loro consegna al fine dell'utilizzo è condizione per l'indicazione del parametro. Questa maggiorazione si applica anche nei casi in cui sia prevista la facoltà di parcheggio esclusivo, ma a rotazione fra gli aventi diritto
- Accesso all'immobile fino al 2° piano o, se superiori, con ascensore
- Presenza di riscaldamento autonomo o di un sistema di contabilizzazione delle calorie in caso di impianto di riscaldamento centralizzato (il parametro può essere riconosciuto in caso di riscaldamento autonomo soltanto qualora il riscaldamento sia sull'intera porzione abitativa, ed a norma, con la dichiarazione in contratto della sussistenza di certificazione o rispondenza ed a condizione della consegna del libretto di manutenzione. In caso di nuovo impianto i relativi documenti saranno consegnati dopo il collaudo).
- Porta blindata o sistema di allarme o cancello e doppi vetri [per il riconoscimento del parametro devono coesistere sistemi di sicurezza alla porta (blindatura, allarme o cancello) e i doppi vetri su almeno l'80% degli infissi dell'alloggio]
- Condizionamento (il parametro viene riconosciuto in presenza di un impianto indicato in contratto, del quale fruiscono almeno il 50% dei vani utili, e non può essere riconosciuto in presenza unicamente di elettrodomestici portatili)
- Area verde condominiale: accessibile da parte del conduttore. L'elemento sarà riconosciuto con la specifica indicazione delle parti all'interno del contratto
- Area verde esclusiva
- Doppio servizio : con la previsione che il primo bagno deve essere completo ed il secondo debba essere dotato almeno di WC e lavabo

JM

- Interventi di risparmio energetico volti alla riduzione del fabbisogno energetico ed al miglioramento termico dell'edificio ex. L 296/2006, da documentare all'atto della stipula del contratto consegnando copia del documento di qualificazione energetica che attesti una classe energetica almeno fino alla lettera "D"
- Cantina o soffitta: si intende l'uso della cantina o della soffitta pertinenziale e/o accessorio all'unità immobiliare locata
- Balcone o terrazza o lastrico solare di pertinenza esclusiva, intesi come superfici effettivamente utilizzabili
- Anno di costruzione dell'alloggio o di recupero edilizio importante, come qualificato dall'Art. 3, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, lettere c,d,e, successivo al 01/01/2000

Il canone effettivo verrà quindi individuato nell'ambito della :

- SUBFASCIA 1** quando sono presenti **fino a 3** parametri
- SUBFASCIA 2** quando sono presenti **da 4 a 7** parametri
- SUBFASCIA 3** quando sono presenti **oltre 7** parametri

3. CONTRATTO DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 3, LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N.431

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, le parti dovranno avvalersi del tipo di contratto previsto dal D.M. 16.01.2017.

Per quanto riguarda le pertinenze dell'abitazione, i canoni di locazione, espressi in Euro a mq., saranno calcolati in percentuale rispetto al canone al mq. della parte abitativa secondo la seguente tabella:

ELEMENTI ACCESSORI	% SU CANONE DELLA PARTE ABITATIVA	ELEMENTI ACCESSORI	% SU CANONE DELLA PARTE ABITATIVA
Balconi e terrazze	25 %	Cantina e Solaio	25 %
Autorimessa posto auto coperto	50 %	Spazio verde di proprietà	10 %
Posto auto esterno	25 %		

4. VARIAZIONI E AGGIORNAMENTO DEI VALORI DELLE FASCE E SUB-FASCE

1) Ai fini della valutazione, i mq di ciascuna unità immobiliare sono computati considerando unicamente la superficie come prevista dal DPR. 138/98, calcolata con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

Per gli immobili con superficie inferiore a mq 65, le fasce di oscillazione precedentemente definite saranno, nei valori minimo e massimo, aumentate del **25%** e il computo finale non potrà superare i 65 mq. Qualora la superficie, come sopra specificata, sia superiore a 120 mq., la stessa potrà essere ridotta del 20% e il computo finale non potrà essere inferiore a mq. 120.

2) Con decorrenza dall'anno successivo a quello di scadenza del presente accordo, ed in caso di mancato rinnovo dello stesso, i valori minimi e massimi delle precitate fasce e sub-fasce di oscillazione di ciascuna zona e area saranno aggiornati annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice Istat, dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Per i contratti

[Handwritten signatures and initials]

[Vertical handwritten signatures and notes on the right margin]

per i quali il locatore non opti per il regime fiscale della "cedolare secca", potrà essere previsto l'aggiornamento automatico annuale del canone di locazione concordato tra le parti in misura non superiore al 75% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente.

3) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), l. 431/98, e per gli alloggi arredati, le fasce di oscillazione precedentemente definite subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento fino a un massimo del 20% se completamente arredati (mentre per quelli parzialmente arredati la maggiorazione dovrà essere inferiore al massimo e proporzionale all'arredo effettivamente presente e comunque dovrà essere in ogni caso presente una cucina, o angolo cottura, totalmente attrezzata di elettrodomestici e mobili e pensili). Tale aumento sarà cumulabile con quelli delle fattispecie di cui al punto precedente.

4) Ove le parti contraenti pattuiscono espressamente una durata contrattuale maggiore di quella ordinaria triennale le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dove è ubicato l'immobile potranno subire nei valori minimo e massimo un aumento :

- **Del due per cento** se la durata contrattuale sarà di quattro anni
- **Del quattro per cento** se la durata contrattuale sarà di cinque anni
- **Del sei per cento** se la durata contrattuale sarà di sei anni

Gli aumenti dovranno essere corrisposti per tutta la durata contrattuale

5) Il deposito cauzionale, entro il limite di tre mensilità come previsto dalla L. 431/98, è produttivo di interessi legali riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale, ferma la proroga del contratto per due anni, sia di almeno 4 anni o superiore.

6) Le parti contraenti potranno optare, all'interno della stessa zona cui l'immobile appartiene per ubicazione, per la sub-fascia con valori inferiori, ricordando che anche il valore minimo della sub-fascia 1 non può essere ulteriormente ribassato.

7) Le parti contrattuali possono essere assistite in sede di stipula dalle rispettive organizzazioni sindacali della proprietà e dei conduttori. In mancanza dell'assistenza le stesse parti contrattuali possono chiedere alle organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo di accertare la rispondenza all'accordo territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno già stipulato.

L'attestazione prevista dall'art. 1 comma 8, dall'art.2 comma 8, e dall'art.3 comma 5 del DM 16 gennaio 2017 verrà rilasciata congiuntamente da una Organizzazione della proprietà edilizia e una Organizzazione dei conduttori firmatarie del presente accordo, tramite l'elaborazione e consegna di una modulistica, atta a documentare la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare il rispetto sostanziale del presente accordo anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

8) Ripartizione oneri accessori Locatore e conduttore faranno riferimento all'art. 4 del Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017 e alla tabella di ripartizione ad esso allegata e denominata Allegato D.

9) Per i soli Comuni e gli Enti pubblici di qualsiasi natura, o partecipati dal settore pubblico (o una fondazione alla quale partecipa in posizione di preminenza un Ente pubblico) che agiscono in veste di locatori per il patrimonio abitativo di loro proprietà, o conferito loro in gestione, hanno la facoltà di ridurre di un ulteriore 30% i valori delle fasce di oscillazione così come risultano dal presente accordo, ad eccezione del valore minimo della sub fascia I (limite minimo invalicabile).

5

Di alt

5. FATTISPECIE, AREE OMOGENEE E FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI PER CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI AD USO ABITATIVO (Art. 5 comma 1 L. 431/98)
IN MONZA

La legge 431/98 ed il D.M. 16 gennaio 2017 prevedono per i contratti di natura transitoria una **durata massima di 18 mesi**.

Tale tipologia contrattuale è intesa **unicamente a soddisfazione di particolari esigenze dei locatori, o dei conduttori**; queste fattispecie risultano individuate, da parte delle Organizzazioni di categoria, proprio in sede di accordo territoriale e vengono di seguito precisate.

Nel contratto per gli usi transitori **le parti dovranno indicare chiaramente l'esigenza transitoria**, del locatore e/o del conduttore.

In caso di inadempimento di quanto stabilito nei commi 1, 2, 4 e 5 dell'art. 2 del del Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017 (per esemplificare si citano difformità rispetto a durata, esigenze di transitorietà, canoni, oneri accessori) è espressamente prevista la riconduzione alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, legge 431/98 (anni 4 più altri anni 4 di rinnovo automatico a meno delle motivazioni di cui all'art. 3 legge 431/98).

I contratti di locazione ad uso abitativo transitorio stipulati in base ai criteri qui stabiliti ed a quelli dettati dalla legge 431/98 e dal D.M. Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017, devono essere redatti esclusivamente in conformità al tipo di contratto allegato al predetto decreto ministeriale.

Le organizzazioni firmatarie del presente accordo per il territorio comunale di Monza individuano le seguenti fattispecie di esigenze di transitorietà, riferite anche ad una sola delle parti contraenti:

Fattispecie di esigenze dei locatori

- 1 Quando il locatore intenda destinare l'unità immobiliare ad uso abitativo, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il 2° grado diretto;
- 2 Quando il locatore persona giuridica o società intenda destinare l'immobile a propria sede principale o decentrata;
- 3 Quando è in corso divisione di beni per separazione tra coniugi, o in caso di successione ereditaria e l'unità immobiliare ne è direttamente interessata, oppure sia in atto procedura di fallimento oppure sia in atto procedura di esecuzione immobiliare;
- 4 Quando il locatore abbia presentato domanda e sia in attesa di concessioni-autorizzazioni edilizie per gli interventi riguardanti la propria abitazione
- 5 Qualsiasi altra esigenza abitativa specifica del locatore collegata ad un evento certo e data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori

- 1 Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- 2 Quando il conduttore è assegnatario di alloggio di edilizia pubblica, oppure ha acquistato in cooperativa, o presso privati un alloggio, oppure in caso di ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- 3 Necessità di vicinanza temporanea a parenti bisognosi di cure e/o di assistenza
- 4 Quando è in corso divisione di beni per separazione tra coniugi

5 Quando si è in possesso di un contratto di lavoro a tempo determinato

6 Qualsiasi altra esigenza abitativa specifica del conduttore collegata ad un evento certo e data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è **sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo ad una delle parti contraenti.**

I canoni di locazione per uso abitativo transitorio devono essere determinati in base alle aree omogenee, fasce e sub-fasce di oscillazione dei canoni di locazione e alle variazioni e aggiornamento delle stesse così come previsti, (tenute presenti le note tranne quelle relative alla durata) per legge.

Contratti di locazione e attestazione rispondenza:

Le parti contrattuali possono essere assistite in sede di stipula dalle rispettive organizzazioni sindacali della proprietà e dei conduttori. In mancanza dell'assistenza le stesse parti contrattuali possono chiedere alle organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo di accertare la rispondenza all'accordo territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno già stipulato.

L'attestazione prevista dall'art. 1 comma 8, dall'art.2 comma 8, e dall'art.3 comma 5 del DM 16 gennaio 2017 verrà rilasciata congiuntamente da una Organizzazione della proprietà edilizia e una Organizzazione dei conduttori firmatarie del presente accordo, tramite l'elaborazione e consegna di una modulistica, atta a documentare la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare il rispetto sostanziale del presente accordo anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

Fatto salvo quanto previsto all'Art. 2, commi 1 e 4 del D.M.16.01.2017, nei casi in cui il contratto sia motivato sulla base di fattispecie non previste dall' accordo o difficilmente documentabili sarà necessaria l'assistenza delle rispettive organizzazioni delle proprietà o dei conduttori firmatarie degli accordi di riferimento, che ne danno atto nel contratto ai sensi di quanto previsto dall'art.2 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017 e dall'art 2 lettera B) del contratto abitativo di natura transitoria (allegato B del D.M. 16 gennaio 2017)

6. AREE OMOGENEE E FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI IN MONZA PER SODDISFARE ESIGENZE ABITATIVE DI STUDENTI DI CORSI UNIVERSITARI FUORI SEDE (Art. 5 commi 2 e 3 l. 431/98)

Il D.M. 16 gennaio 2017 (in attuazione di quanto previsto dalla legge 431/98) prevede, nei Comuni sede di università (e in quelli limitrofi), o di corsi universitari distaccati e di specializzazione e comunque di istruzione superiore, qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea, di formazione post laurea, di perfezionamento o di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza, la possibilità di stipulare contratti abitativi per studenti universitari fuori sede una durata minima di 6 mesi ed una durata massima di 3 anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima.

Pertanto gli studenti universitari devono avere residenza in Comune diverso da quello di studio.

Tale condizione deve essere specificata nel contratto.

Il contratto può esser sottoscritto dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari fuori sede, o dalle aziende per il diritto allo studio.

Contratti di locazione e attestazione rispondenza:

Le parti contrattuali possono essere assistite in sede di stipula dalle rispettive organizzazioni sindacali della proprietà e dei conduttori. In mancanza dell'assistenza le stesse parti contrattuali possono chiedere alle organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo di accertare la rispondenza all'accordo territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno già stipulato.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Vertical column of handwritten signatures and initials on the right margin.

L'attestazione prevista dall'art. 1 comma 8, dall'art.2 comma 8, e dall'art.3 comma 5 del DM 16 gennaio 2017 verrà rilasciata congiuntamente da una Organizzazione della proprietà edilizia e una Organizzazione dei conduttori firmatarie del presente accordo, tramite l'elaborazione e consegna di una modulistica, atta a documentare la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare il rispetto sostanziale del presente accordo anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

I canoni di locazione dei contratti per esigenze abitative di studenti di corsi universitari fuori sede devono essere determinati in base alle aree omogenee, fasce e sub-fasce di oscillazione dei canoni e alle variazioni e aggiornamenti delle stesse così come previsti, prospetto, criteri (tenute presenti le note tranne quelle relative alla durata) formulati per i contratti ad uso di civile abitazione ex art. 2 c. 3 L. 431/98 di cui al punto A) cui si fa espresso richiamo.

Aggiornamento del canone: Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione Istat.

Vengono pertanto richiamati tutti i punti, tabelle ed indicazioni precedentemente esposti, ad eccezione di quelli riguardanti la durata dei contratti di locazione ed il modello cui attenersi per redigere il contratto, e richiamando espressamente anche l'aggiornamento del canone di locazione.

7. 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 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo. Fermo restando che tale riduzione si applica solo agli alloggi sociali di proprietà pubblica.

Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo delle superfici da considerare previste al titolo A) del presente Accordo. Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del DM 16 gennaio 2017.

8. COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 DM 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto Allegato A al DM 16/01/17, del tipo di contratto Allegato B) al DM 16 gennaio 2017 e del tipo di contratto Allegato C) al DM 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento Allegato E del DM 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 2 (Modello di richiesta) al presente Accordo.

Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 16 gennaio 2017, ha durata di anni tre a decorrere dal suo deposito.

Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

Trascorsi invano 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero successivamente aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.

Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

In caso di richiesta di adesione da parte di nuovo aderente la domanda andrà presentata al comune di Monza che convocherà il tavolo degli aderenti al patto per la verifica dei requisiti di adesione.

Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Le Organizzazioni firmatarie del presente documento, si impegnano a non sottoscrivere, durante la vigenza del presente, accordi territoriali diversi dal presente.

Le Organizzazioni firmatarie provvederanno al deposito, presso il comune di Monza, del presente accordo territoriale redatto in 6 originali con i rispettivi allegati, costituenti parte integrante; esso consta di N. 10 Pagine (esclusi gli allegati).

Fanno parte integrante dell'accordo gli allegati:

All. 1: Modello Attestazione

All. 2: Modelli di contratto

All. 3: Cartografia Aree del Comune di Monza

All. 4: Dichiarazione a verbale del SICET Monza Brianza Lecco

All. 5: Modulo commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale

Per le Associazioni della proprietà immobiliare

Per A.S.P.P.I.

Con riserva ai punti 4.7 - 5 - 6 e forme attestazione bilaterale

Per CONFABITARE

[Signature]

Per CONFAPPI

Nicole Di Fusco

Per CONFEDILIZIA (A.P.E. Monza)

[Signature]

Per U.P.P.I.

Periti Mura

Per i Sindacati Inquilini

Per C.O.N.I.A.

[Signature]

Per S.I.C.E.T.

[Signature]

(Con dichiarazione a verbale parte integrante del presente Accordo, in merito ai punti ; 4.7 - 5 - 6 attestazione rispondenza; e punto 5; contratti transitori)

Per S.U.N.I.A.

Daniella Foliano

Per U.N.I.A.T.

[Signature]

[Vertical signatures and marks on the right margin]

Allegato N. 1

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 la Città di Monza sottoscritto il 20/06/2019 ed in vigore dal 15/07/2019

premesso che

Il Sig./ra

C.F. residente a

in Via/P.zza n°

nella sua qualità di Locatore dell'immobile/porzione di immobile sito in Monza

in Via/P.zza n° identificato al foglio

mapp. sub Categoria Rendita Catastale ha stipulato un contratto

di locazione con il Sig./ra

C.F. e registrato il / /

al n° serie identificativo telematico

presso l'Agenzia delle Entrate di

in corso di registrazione essendo i termini non ancora scaduti; ha presentato richiesta

per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi:

PARAMETRI

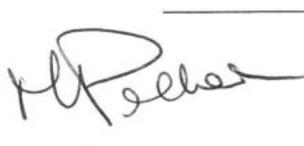
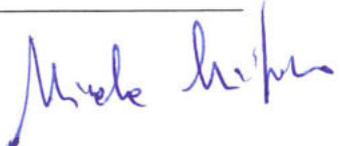
<input type="checkbox"/>	Tipologia A/1-A/2-A/3-A/7-A/8-A/9
<input type="checkbox"/>	Autorimessa singola
<input type="checkbox"/>	Posto auto esclusivo accatastato
<input type="checkbox"/>	Pt, Pr, 1° e 2° piano o superiori con ascensore, piano seminterrato con area esclusiva collegata
<input type="checkbox"/>	Riscaldamento autonomo o concontacalorie
<input type="checkbox"/>	Porta blindata o sistema di allarme o cancello e doppi vetri
<input type="checkbox"/>	Impianto di condizionamento
<input type="checkbox"/>	Area verde condominiale
<input type="checkbox"/>	Area verde esclusiva
<input type="checkbox"/>	Doppio servizio
<input type="checkbox"/>	Interventi di risparmio energetico
<input type="checkbox"/>	Cantina o soffitta
<input type="checkbox"/>	Cortile con possibilità di parcheggio in area condominiale
<input type="checkbox"/>	Balcone o terrazza o lastrico solare di pertinenza esclusiva
<input type="checkbox"/>	Costruzione dal 01/01/2000 o di recupero edilizio importante dal 01/01/2000

CALCOLO DEL CANONE

<input type="checkbox"/>	Zona
<input type="checkbox"/>	Locali
<input type="checkbox"/>	n° elementi di qualità
<input type="checkbox"/>	Tariffa minima
<input type="checkbox"/>	Tariffa massima
<input type="checkbox"/>	Maggiorazione arredo
<input type="checkbox"/>	Maggiorazione durata
<input type="checkbox"/>	Totale maggiorazioni
<input type="checkbox"/>	Superficie convenzionale alloggio
<input type="checkbox"/>	Superficie autorimessa
<input type="checkbox"/>	Superficie box/posto auto
<input type="checkbox"/>	Totale superficie convenzionale
<input type="checkbox"/>	Durata concordata
<input type="checkbox"/>	CANONE MENSILE MINIMO
<input type="checkbox"/>	CANONE MENSILE MASSIMO
<input type="checkbox"/>	CANONE MENSILE CONCORDATO

Firma





Il Sig./ra dichiara di aver preso visione e di essere stato informato sul contenuto dell'Accordo territoriale sottoscritto il 20/06/2019 ed in vigore dal 15/07/2019

Firma proprietario

Tutto ciò premesso, le Organizzazioni come sopra rappresentate, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dal proprietario dell'immobile oggetto di locazione, 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 la Città di Monza sottoscritto il 20/06/2019 ed in vigore dal 15/07/2019

p. l'Organizzazione _____

p. l'Organizzazione _____

NON ATTESTANO

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per la Città di Monza sottoscritto il 20/06/2019 ed in vigore dal 15/07/2019, per i seguenti motivi:

p. l'Organizzazione _____

p. l'Organizzazione _____

Io sottoscritto autorizzo il trattamento dei dati personali ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali", e del Reg. UE n° 679/2016

Data

Firma





Aderiscono al presente modello di scheda di attestazione, da utilizzarsi per tutte le attestazioni di rispondenza per contratti di locazione a canone concordato per il Comune di Monza

Per le Associazioni della proprietà immobiliare

Per A.S.P.P.I.

Fiano, Qualit'Aug

Per CONFABITARE

Confabitare Monza e Brianza
Associazione proprietari immobiliari



Per CONFAPPI

Nicola Infuso

Per CONFEDILIZIA

(A.P.E. Monza)

Adriano Rossi

Per U.P.P.I.

Peretti M

Per i Sindacati Inquilini

Per C.O.N.I.A.

Rodolfo

Per S.I.C.E.T.

Giulio

Per S.U.N.I.A.

Manella Felera

Per U.N.I.A.T.

Adolfo Giatti

Allegato n. 2

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.

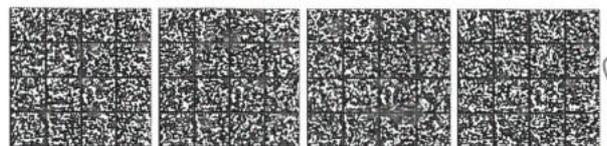
- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
- b) prestazione energetica:.....
- c) sicurezza impianti
- d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre

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

[Handwritten signature]



[Vertical handwritten notes and signatures on the right margin, including 'Stano Quadrini' and 'Nicola de Luca']

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

[Handwritten signature]

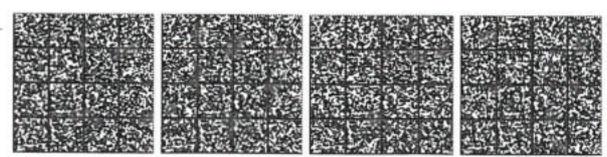
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

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.

[Handwritten signature in blue ink]

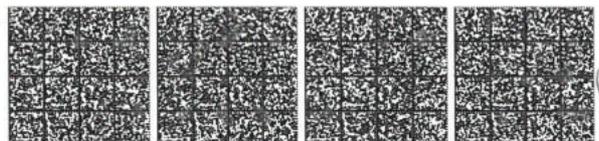
[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten initials in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten signature in black ink]



Articolo 10
(Modifiche e danni)

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

Articolo 11
(Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 12
(Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 13
(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:
.....
.....

Articolo 14
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

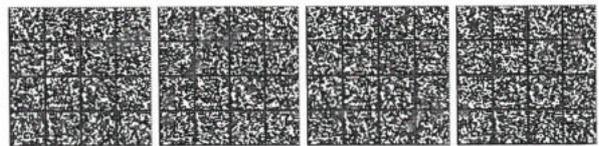
[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten initials in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten signature in black ink]



[Handwritten signature in black ink]

conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione”, Allegato E al citato decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15
(Varie)

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

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

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

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

Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto

....., li,

Il locatore

Il conduttore

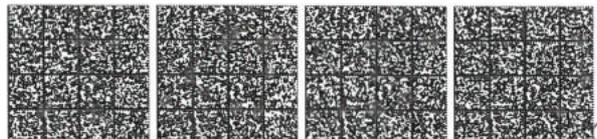
A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 4 (*Oneri accessori*), 6 (*Pagamento, risoluzione*), 9 (*Consegna*), 10 (*Modifiche e danni*), 12 (*Impianti*), 13 (*Accesso*), 14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

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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



(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata minima è di anni tre.

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

(8) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto.

(9) Massimo tre mensilità.

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

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

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

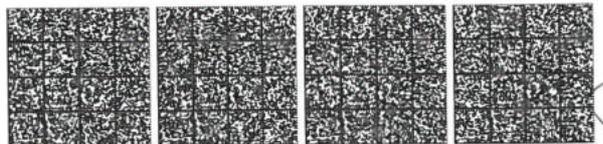
In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche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

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

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

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il

[Handwritten signature]



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.

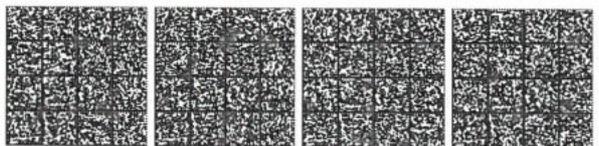
(13) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.

Handwritten signature in blue ink: "Domenico Qualtrone"

Handwritten signature in blue ink: "Nicola De Luca"

Handwritten signature in black ink: "Luigi De Luca"

Handwritten signature in black ink: "A"



Handwritten signature in black ink: "Luigi De Luca"

ALLEGATO B

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

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

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

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

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

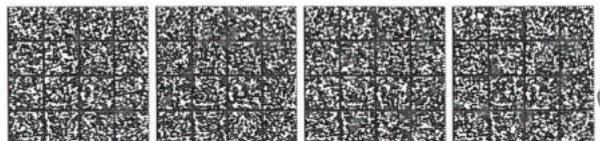
Il contratto è stipulato per la durata dimesi/giorni (6), dal al, allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

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

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

Vertical column of handwritten signatures and initials on the right margin.

Handwritten signature at the bottom left.



Handwritten signature at the bottom right.

B) Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 4 del decreto Ministero delle infrastrutture e trasporti, ex art. 4 comma 2 legge 431/98, e dall'Accordo territoriale tra..... depositato il presso il Comune di, ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra..... (7) in data..... le parti concordano, assistite con il supporto, quanto al locatore da in persona di e quanto al conduttore da in persona di che la presente locazione ha natura transitoria per il seguente motivo.....
(Il presente periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 3

(Inadempimento delle modalità di stipula)

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

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

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

Articolo 4

(Canone)

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

B. Nei Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale depositato il presso il Comune di, ovvero dall'Accordo integrativo (7) sottoscritto tra..... in data....., 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).

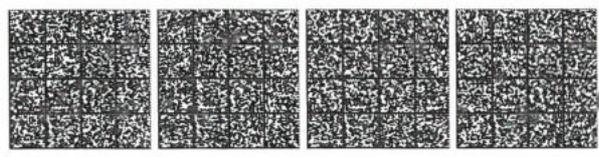
(Il periodo B non si applica nei contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

C. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date: (4)

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

Handwritten signatures in blue ink on the right margin:
 1. Top signature (circled)
 2. *Francesca...*
 3. *Michela...*
 4. *Alber...*
 5. *...*
 6. *...*
 7. *...*

Handwritten signature in black ink at the bottom left.



Handwritten signature in black ink at the bottom right.

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,

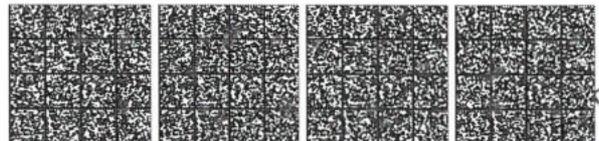
Stemp Qualificand

Mede l'ur-fo

Mede

Mede

Statto



AR

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.

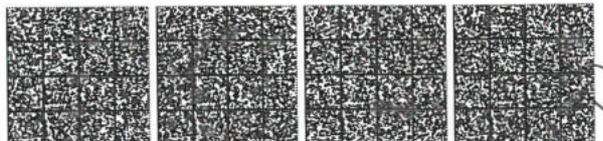
Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue:...../ di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

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.

[Vertical column of handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'Diana', 'Michele', 'M. P.', 'S. M.', and 'S. M. S. M.']

[Handwritten signature in blue ink]



[Handwritten signature in blue ink]

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)

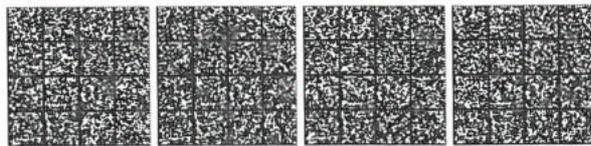
(Il secondo periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

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 rinviano 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

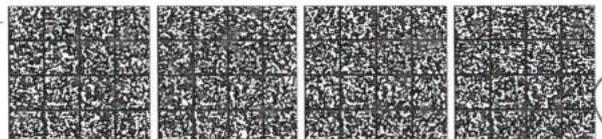
Il locatore

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



Handwritten signatures and notes in the right margin, including the name "Stavros, Quadiamo" written vertically.

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.

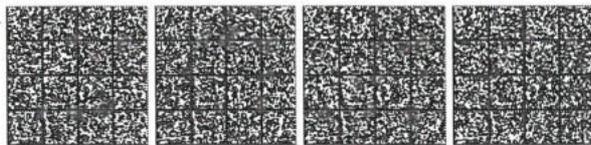
La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto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

Gruppo Qualimip
 Michele De Luca
 P. P.
 P.
 JM

AR



CD/valle

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.

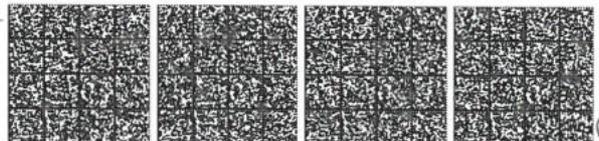
Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro , da corrispondere inrate alle seguenti scadenze:

- aleuro
 - aleuro
 - aleuro
 - al euro
- salvo conguaglio.

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

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

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

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.

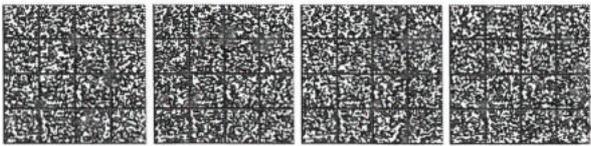
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

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

[Handwritten signature]

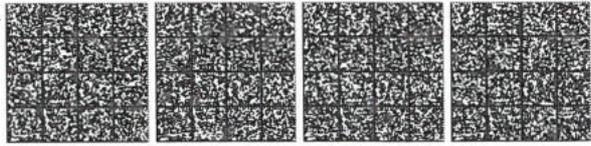
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



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:

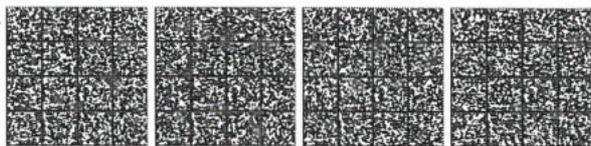
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

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.

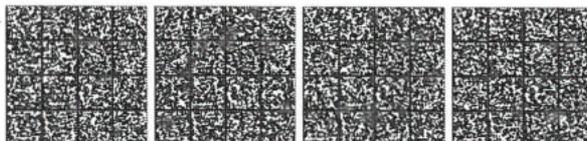
Articolo 12
(Assemblee)

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 rinviano 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

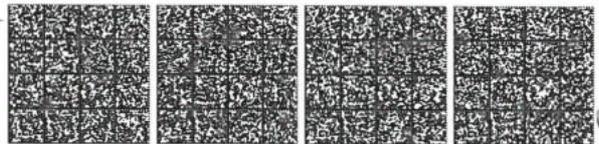
Letto, approvato e sottoscritto
....., li

Il locatore

Il conduttore

Vertical handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin, including the name 'Giovanna' and other illegible signatures.

Handwritten signature in black ink at the bottom left.



Handwritten signature in black ink at the bottom right.

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.

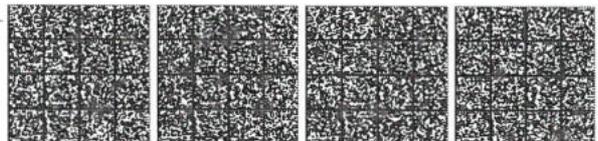
[Handwritten signature]

[Large handwritten signature: Andrea de Luca]

[Handwritten initials]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

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 risulta 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:

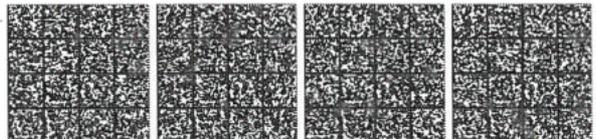
- aleuro
 - aleuro
 - aleuro
 - aleuro
- salvo conguaglio.

(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.

Staura Qualifica

Michele de Luca





Allegato
N. 4

DICHIARAZIONE A VERBALE DEL SICET MONZA BRIANZA LECCO DA ALLEGARE ALL'ACCORDO LOCALE DI MONZA

In riferimento a quanto previsto dell'Accordo Locale del Comune di Monza, relativamente ai punti 4.7 – 5 – 6 - e al punto 5; il SICET non può che ribadire quanto già argomentato in sede di confronto ministeriale per la stesura della Convenzione Nazionale permanendo un forte dissenso sugli art. 1 comma 8, art. 2 comma 8, art. 3 comma 5 (**attestazione rispondenza**) e sull'art. 2 comma 5 (**particolari contratti transitori**) della Convenzione stessa.

Nel merito dell'attestazione di cui ai punti 4.7 – 5 – 6 - dell'Accordo Locale.

In via prioritaria e pregiudiziale rileviamo l'illegittimità dell'obbligatorietà dell'attestazione della rispondenza dei contratti ai contenuti dell'Accordo Locale stesso.

Il presupposto dell'obbligatorietà potrebbe risultare in contrasto con la libertà di associazione, garantita anche nel suo aspetto negativo (art. 18 della Costituzione: *"I cittadini hanno diritto di associarsi liberamente..."*).

Difatti, imporre di ricorrere alla consulenza di determinate associazioni private, le sole legittimate a svolgere l'attività di attestazione (associazioni dei proprietari e degli inquilini), che dà anche titolo ad un compenso, significherebbe obbligare di fatto il cittadino ad associarsi, chiedendogli di contribuire economicamente alla vita di una organizzazione, i cui fini egli può anche non condividere.

Poiché è chiaro che l'obbligo di avvalersi dell'assistenza di determinate associazioni implicherebbe il pagamento di un compenso senza che ne siano fissati in alcun modo, in base alla legge, i criteri di determinazione, ci si troverebbe in presenza di una prestazione patrimoniale la cui imposizione contrasterebbe con l'art. 23 della Costituzione (*Nessuna prestazione personale o patrimoniale può essere imposta se non in base alla legge*).

L'accesso alle agevolazioni fiscali non può essere subordinato all'assunzione di responsabilità di una delle organizzazioni firmatarie del contratto, in quanto l'agevolazione stessa è posta a favore del soggetto che stipula il contratto, il quale dichiara pertanto di averne i presupposti. Evidentemente, l'eventuale dichiarazione non conforme o falsa può avere conseguenze dirette

solo sul soggetto che ha usufruito illecitamente delle agevolazioni fiscali e non può *de facto* coinvolgere l'associazione che procede all'attestazione.

L'attestazione potrà limitarsi al massimo alla rispondenza di quanto dichiarato dalla parte contrattuale ai parametri economici e normativi che quella dichiarazione comporta, ma non potrà estendersi anche alle conseguenze che quella attestazione determina, cioè le agevolazioni fiscali.

L'organizzazione firmataria non ha, e non le può essere assegnato, alcun potere di controllo circa l'attendibilità di quanto dichiarato dalle parti in sede di stipulazione e, quindi, in sede di attestazione, non può assumersi la responsabilità con riguardo alle agevolazioni fiscali, poiché tali poteri attengono invece alla funzione pubblica dello Stato ed Enti Locali.

L'assunzione di responsabilità è, in concreto, solo in capo al soggetto che effettua la dichiarazione sulla consistenza dell'alloggio, il quale è l'unico peraltro a poter essere assoggettato alle relative sanzioni in caso di dichiarazioni mendaci o inattendibili, quali la perdita delle agevolazioni, il pagamento di imposte fiscali diverse e altre sanzioni di tipo economico.

Nell'ipotesi si voglia attribuire un ruolo di controllo a soggetti diversi, la norma per evitare eccezioni di legittimità ed eventuali pericolose forzature nella sua applicazione in ambito locale con contenziosi conseguenti, debba attenersi, in sintesi, alle seguenti disposizioni:

- essere esplicitamente facoltativa, in modo da escludere l'introduzione surrettizia di un vincolo oneroso nei confronti dei soggetti contrattuali;
- non limitare ai firmatari dell'accordo locale i soggetti che accertano e attestano la rispondenza ai contenuti dell'accordo, anche per non creare un contrasto di competenza evidente e irrazionale tra i soggetti dell'assistenza e i soggetti firmatari;

Oltre ad una limitazione della libertà di scelta della propria rappresentanza sindacale da parte dei soggetti contrattuali, ci si potrebbe trovare in un contenzioso giudiziario in cui, da un lato, una associazione sindacale firmataria ha attestato la regolarità del contratto e, dall'altro lato, un'altra associazione sindacale ha ritenuto di fare impugnare lo stesso contratto al proprio assistito:

- non subordinare le eventuali agevolazioni fiscali alla attestazione, né fare assumere alle organizzazioni sindacali le responsabilità conseguenti, salvo specificarne i compiti, le modalità e le sanzioni.

In questo caso, però, si determinerebbe evidentemente una impropria attribuzione di competenze, sostanzialmente legate all'ambito fiscale, a soggetti di rappresentanza degli interessi diretti dei destinatari dei controlli.

Per mantenere la possibilità di attestazione da parte delle organizzazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari, condizione sulla quale il SICET non è pregiudizialmente contrario, il punto 4.7 – 5 – 6 - dell'Accordo Locale dovrebbe essere così formulato:

“Le parti contrattuali, a loro richiesta, possono essere assistite in sede di stipula dalle rispettive organizzazioni sindacali. Le stesse parti contrattuali possono chiedere alle proprie organizzazioni sindacali di accertare la rispondenza del contenuto economico e normativo del singolo contratto all'accordo territoriale. L'attività di controllo e accertamento della rispondenza del contratto all'Accordo Locale, ai fini dell'applicazione dei benefici fiscali localmente previsti, può essere, altresì, richiesta dal Comune alle Organizzazioni Sindacali di rappresentanza previo la sottoscrizione di una Convenzione che individui le modalità, le finalità e i costi di tale attività”.

Sui particolari contratti transitori di cui al punto 5 dell'Accordo Locale

Il comma 5 dell'art. 2 della Convenzione Nazionale introduce una sostanziale deroga alle condizioni, già definite ai sensi dei commi 1 e 4 dell'art. 2, che rendono possibile la transitorietà del contratto di locazione.

Il SICET ritiene che tale nuova norma - non obbligatoria, ma recepita al punto 5 dell'Accordo Locale possa determinare forme di transitorietà contrattuale molto vaste e diversificate, in alcuni casi anche ricercate, creando situazioni di grande disomogeneità contrattuale sul territorio anche in riferimento alla applicazione dell'art 13 della Legge 431/98.

Si potrebbero creare le condizioni per un totale snaturamento dello “stato di eccezione” della locazione transitoria, facendo diventare legittima ogni necessità del locatore di ridurre la durata contrattuale.

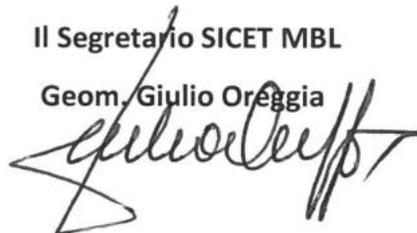
Anche in questo caso con il contributo “obbligatorio” in sede di stesura contrattuale delle associazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie dell'accordo locale.

Ciò argomentato il SICET appone la propria firma all'Accordo Locale, poiché ne condivide sia gli aspetti economici sia quelli normativi, esprimendo le proprie riserve e il dissenso unicamente sui punti indicati.

Monza, 25.06.2019

Il Segretario SICET MBL

Geom. Giulio Orèggia



Allegato N. 5

ALLEGATO E

PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE NONCHÉ MODALITÀ 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:

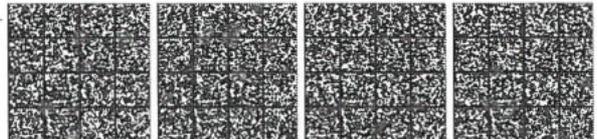
- controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali o integrativi;
- attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento;
- variazione dell'imposizione 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.



Allegato E
Diana Cavallone
Michele De Luca
M. De Luca
M. De Luca

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 arbitrari 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)

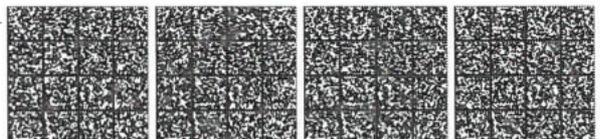
La procedura di negoziazione è riservata e non è consentita la verbalizzazione di qualsiasi dichiarazione, comunicazione e scambio di informazioni.

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.

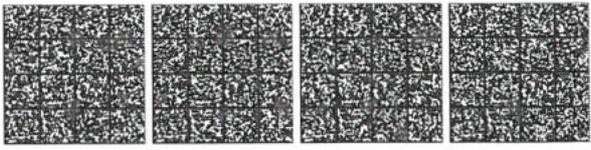
Articolo 8
(Proposta di risoluzione)

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 dei stipulare un nuovo contratto, per assicurare compiuta attuazione dell'accordo.

17A01858

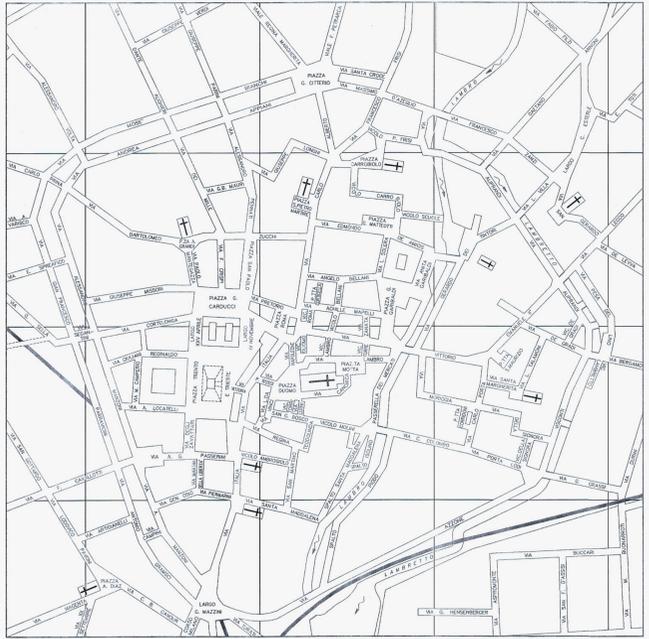
Handwritten signatures and notes in blue ink on the right margin, including the name "Giuseppe Quodrigues".

Handwritten signature in black ink at the bottom left.





COMUNE DI MONZA



ALLEGATO N. 3

DESCRIZIONE DELLE ZONE

1. ZONA 1: ...

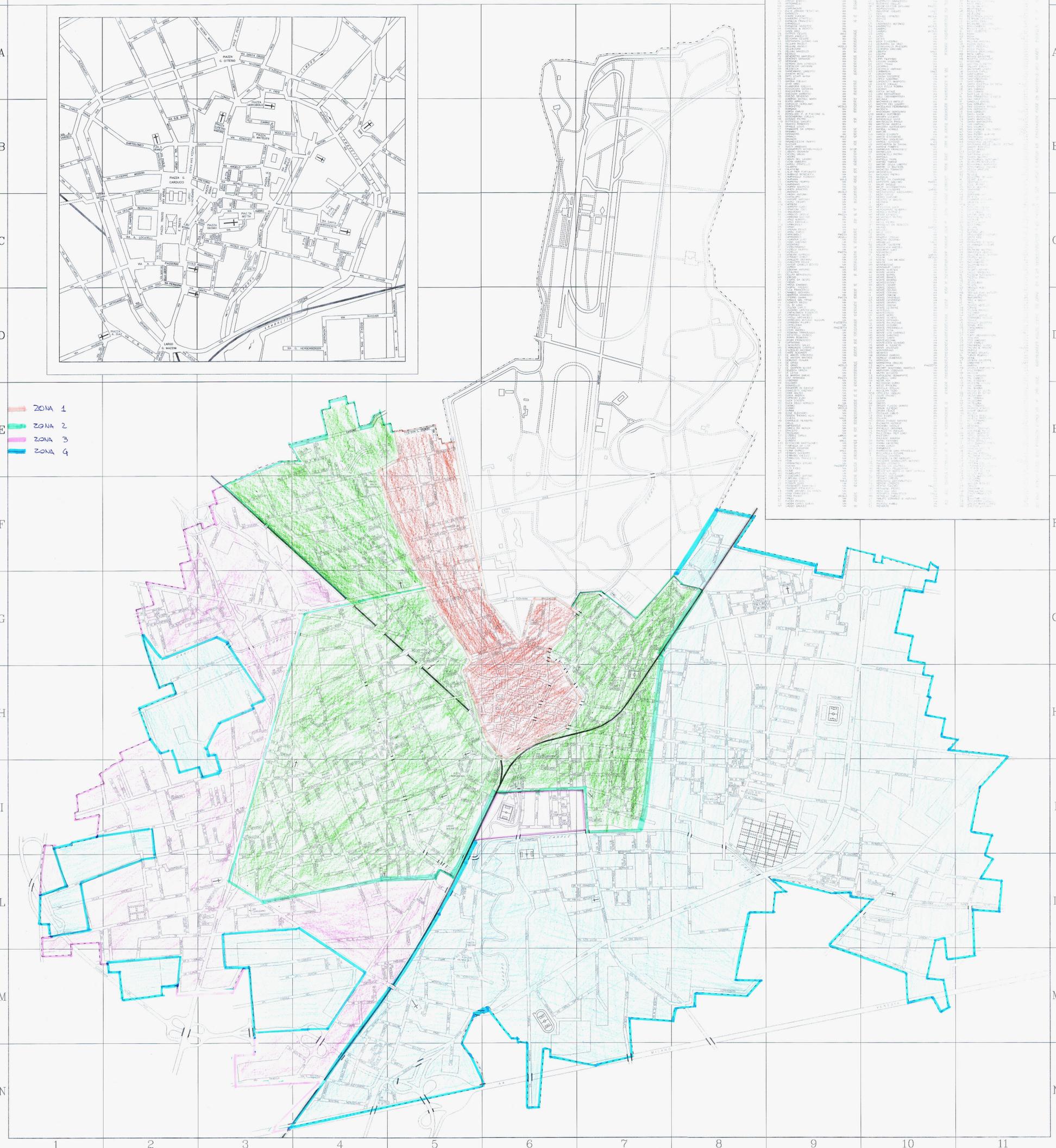
2. ZONA 2: ...

3. ZONA 3: ...

4. ZONA 4: ...

...

- ZONA 1
- ZONA 2
- ZONA 3
- ZONA 4



Allegato N.3

Esig. Monzani Monza
 ...

SICET MONZA
 ...

CONIA
 ...

Confappt
 ...

ASPMI
 ...

UNIAT
 ...

SUNIA
 ...

ASSOCIAZIONE PROPRIETARI EDILIZIA
 ...