

ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI SORA (FR)

Legge 9 Dicembre 1998, n.431 e del Decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

Fra le seguenti organizzazioni:

DELLA PROPRIETA':

CONFEDILIZIA – con sede in Frosinone, Via G. Verdi, n.221, in persona del Presidente *pro tempore* Geom. Paolo Polletta; **confediliziafr@libero.it**

UPPI – con sede in Frosinone, Via Mola Vecchia, n. 4, in persona del rappresentante *pro tempore* Avv. Maurizio Muffato; **uppi.frosinone@gmail.com**

APPC – Associazione Piccoli proprietari Casa – Via America Latina – Frosinone in persona del rappresentante *pro tempore* Sig. Vincenzo Ciervo; **appcfrosinone@gmail.com**

ASPPI – Associazione Piccoli Proprietari Immobiliari – in persona del rappresentante *pro tempore* Sig. Giovanni Vecci; **aspdifrosinone@gmail.com**

DELL'INQUILINATO:

SUNIA –Viale Grecia n.15 Frosinone, in persona del rappresentante *pro-tempore* Sandro Di Giammarino; **sunia.frosinone@virgilio.it**

SICET – in persona del rappresentante *pro tempore* Giulio Sacchetti; **sicetfrosinone@alice.it**

UNIAT – in persona del rappresentante *pro tempore* Avv. Emiliano Faiola; **uilcpo.fr@libero.it**

PREMESSO

- Che il 16 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art.4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n.431;
- che, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, il Comune di Sora ha convocato le Associazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative, al fine di promuovere la definizione dell'accordo locale da applicarsi nel territorio comunale;
- che si ravvisa l'esigenza che tutti i contratti di locazione siano stipulati nel rispetto della normativa vigente, e ciò a tutela sia degli interessi della proprietà che dell'inquilinato;
- che ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, per promuovere la realizzazione dell'Accordo locale, il Comune ha la facoltà di deliberare aliquote dell'imposta municipale unica più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'Accordo locale stesso;
- che il Comune di Sora, accogliendo la sollecitazione, in tal senso, avanzate dalle Organizzazioni Sindacali degli inquilini e dalle Associazioni della proprietà, si impegna a ridurre per i prossimi anni, compatibilmente con le disponibilità di bilancio del Comune stesso, l'aliquota IMU e TASI (o altra imposta equivalente) per le abitazioni oggetto di contratto di locazione a canone concordato;
- che le organizzazioni Sindacali degli Inquilini e le Associazioni della proprietà, esprimono un giudizio positivo su tale impegno dell'Amministrazione Comunale, teso a favorire ed incentivare l'utilizzo del canale concordato per i contratti di locazione, coscienti della onerosità e della difficoltà di tale decisione.

Tutto ciò premesso, poiché si ravvede la necessità di stipulare un Accordo Territoriale per il Comune di Sora

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

TITOLO A CONTRATTI AGEVOLATI

(Art. 2, comma 3, Legge 431/98 e art.1 D.M. 16 gennaio 2017)

1. L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Sora.
2. Il territorio del Comune di Sora, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in **5** (cinque) **aree omogenee** (all. 1). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.
3. Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni (all. 2).
4. I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione devono intendersi aggiornati annualmente, a partire dal terzo anno dalla data del deposito del presente accordo, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice Istat.
5. Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 e aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.
6. Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione (all. 2), le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri (all. 3).
7. La misura in mq utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:
 - a) l'intera superficie calpestabile;
 - b) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;

- c) non oltre il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
 - d) non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
 - e) non oltre il 10% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
 - f) non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
 - g) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e fino ad un massimo del 5%.
8. In applicazione dell'art. 1, comma 7, secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi oggettivi, riportati nell'allegato 3, in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile.
9. Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a **tre anni**, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimi e massimi, per l'intera durata contrattuale, i seguenti aumenti:
- a) del 4% per i contratti di durata di quattro anni;
 - b) del 6% per i contratti di durata di cinque anni;
 - c) del 10% per i contratti di durata di sei o più anni.
10. Per gli immobili di cui all'art.1, comma 2, lett. a) della Legge 431/98 e per gli alloggi completamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 al presente Accordo subiranno, nei valori minimo e massimo, i seguenti aumenti:
- a) del 10% se forniti di elettrodomestici di classe A;
 - b) un aumento complessivo del 15% a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento è cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.
11. Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.
12. Le parti stipulanti danno atto dell'importanza delle agevolazioni fiscali conseguenti all'applicazione del presente accordo ed a tale proposito ritengono necessario evitare che tali agevolazioni possano essere ottenute in presenza di patti solo nominalmente ed apparentemente conformi al presente Accordo, ma sostanzialmente difformi. Per questa ragione, può essere rilasciata su richiesta di una delle parti contraenti, da una delle organizzazioni della proprietà edilizia o dei conduttori firmatarie del presente accordo, l'apposita attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, art. 2, comma 8, e art. 3, comma 5, del D.M.16 gennaio 2017, tramite l'elaborazione e consegna del modello di cui all'allegato 4 o 4-bis del presente Accordo, ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al D.M. 16 gennaio 2017.
13. Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di venti unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.
14. I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto di cui all'allegato A del presente Accordo, in conformità all'allegato A al D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO B

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(Art.5, comma 1, Legge 431/98 e art. 2 del D.M. 16 gennaio 2017)

- 1. L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Sora, ai fini di quanto previsto dall'art.2, comma 2, del DM 16 gennaio 2017.
- 2. I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a **diciotto mesi**.
- 3. La misura in mq utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è così calcolata:
 - a) l'intera superficie calpestabile;
 - b) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;

- c) non oltre il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
 - d) non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
 - e) non oltre il 10% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
 - f) non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
 - g) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e fino ad un massimo del 5%.
4. In applicazione dell'art. 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017 sono individuati gli elementi oggettivi, riportati nell'allegato 3, in presenza dei quali non è applicabile il valore massimo.
5. Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione della superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.
6. I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.
7. Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente di proprietari e conduttori:
8. **Fattispecie di esigenze dei proprietari.** Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - matrimonio dei figli,
 - rientro dall'estero;
 - destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studi, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
 - motivi di studio;
 - destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;
 - qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.
9. **Fattispecie di esigenze dei conduttori.** Quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:
- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
 - previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
 - trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
 - necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
 - acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;
 - ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
 - campagna elettorale;
 - qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.
10. Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza delle su indicate esigenze in capo anche ad una delle sole parti contraenti.
11. In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dal paragrafo 9 del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistiti dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo, che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.
12. L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, art. 2, comma 8, e art. 3, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017 può essere rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà

edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente accordo, anche con le modalità previste dall'art. 6, comma 3, del D.M. 16 gennaio 2017, tramite l'elaborazione e consegna del modello di cui all'allegato 4 o 4-bis del presente Accordo, ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al D.M. 16 gennaio 2017.

13. I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto di cui all'allegato **B** del presente Accordo, in conformità all'allegato B al D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO C

CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI FUORI SEDE

(Art. 5, commi 2 e 3, Legge 431/1998)

1. Nei Comuni sede di università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione, e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal regio decreto 31 agosto 1933, n. 1592, e dalla legge 21 dicembre 1999, n. 508, nonché nei Comuni limitrofi e qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di formazione post laurea, quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti, in un Comune diverso da quello di residenza, possono essere stipulati contratti per studenti universitari fuori sede.
2. I contratti transitori per studenti universitari hanno una durata **da 6 mesi a tre anni**, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima.
3. Pertanto gli studenti universitari devono avere residenza in un Comune diverso da quello di studio e in questo caso da quello di Sora. Tale condizione deve essere specificata nel contratto.
4. Il contratto può essere sottoscritto dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari fuori sede, o dalle Aziende per il diritto allo studio. In caso i conduttori siano più di uno è garantito il diritto al recesso parziale allo (agli) studente -conduttore che volesse recedere anticipatamente, in tale ipotesi nulla muterà nella sostanza del contratto e tutti gli obblighi ricadranno sui restanti conduttori.
5. Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi
6. L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, art. 2, comma 8, e art. 3, comma 5, del D.M.16 gennaio 2017 può essere rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente accordo, anche con le modalità previste dall'art. 6, comma 3, del D.M. 16 gennaio 2017, tramite l'elaborazione e consegna del modello di cui all'allegato 4 o 4-bis del presente Accordo, ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al D.M. 16 gennaio 2017.
7. 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, comma 3, Legge 431/98 di cui al titolo A), cui si fa espresso richiamo.
8. Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione Istat. Vengono pertanto richiamati tutti i punti, tabelle ed indicazioni precedentemente esposti nel Titolo A), ad eccezione di quelli riguardanti la durata dei contratti di locazione.
9. I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto di cui all'allegato **C** del presente Accordo, in conformità all'allegato C al D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO D

CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

1. I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'art. 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'art. 1, comma 7, secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

2. Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste al Titolo A, paragrafo 8, del presente Accordo.
3. Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'art. 4 del D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO E ONERI ACCESSORI

1. Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori di cui all'allegato **D** del presente Accordo, in conformità all'allegato D al D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO F COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

1. Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 del D.M. 16 gennaio 2017 e dagli art. 14 del tipo di contratto all'allegato A al D.M. 16 gennaio 2017, del tipo di contratto all'allegato B al D.M. 16 gennaio 2017, e dall'art. 15 del tipo di contratto all'allegato C al D.M. 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento all'allegato **E** del presente Accordo, in conformità all'allegato E del D.M. 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura, la parte interessata utilizza il modello di cui all'allegato 5 al presente Accordo.

TITOLO G RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

1. Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, ha durata di **anni tre** a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito. Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.
2. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
3. 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 chiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.
4. 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.
5. Il presente Accordo resta in vigore fino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

All. 1) Aree del Comune di Sora; Cartografie della suddivisione del territorio nelle 5 zone urbane omogenee/ microzone con indicazione delle vie afferenti a ciascuna delle zone;

All. 2) Aree omogenee, fasce e sub-fasce di oscillazione dei canoni e criteri per contratti ad uso civile di abitazione in Sora;



- All. 3) Criteri per l'individuazione dei valori minimi e massimi al fine della determinazione dei canoni di locazione;
- All. 4) Attestazione bilaterale di rispondenza *ex D.M. 16 gennaio 2017*;
- All. 4-*bis*) Attestazione di rispondenza *ex D.M. 16 gennaio 2017*;
- All. 5) Modulo di richiesta per l'avvio della procedura di negoziazione paritetica e conciliazione;
- All. A) Contratto tipo - locazione abitativa;
- All. B) Contratto tipo - locazione abitativa di natura transitoria;
- All. C) Contratto tipo - locazione abitativa per studenti universitari;
- All. D) Tabella oneri accessori ripartizione fra locatore e conduttore;
- All. E) Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale.



Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Sora, data 2017

CONFEDELIZIA – Geom. Paolo Polletta

UPPI –Avv. Maurizio Muffato

A.P.P.C. – Sig. Vincenzo Ciervo

A.S.P.P.I – Sig. Giovanni Vecchi

SUNIA – Sig. Sandro Di Giammarino

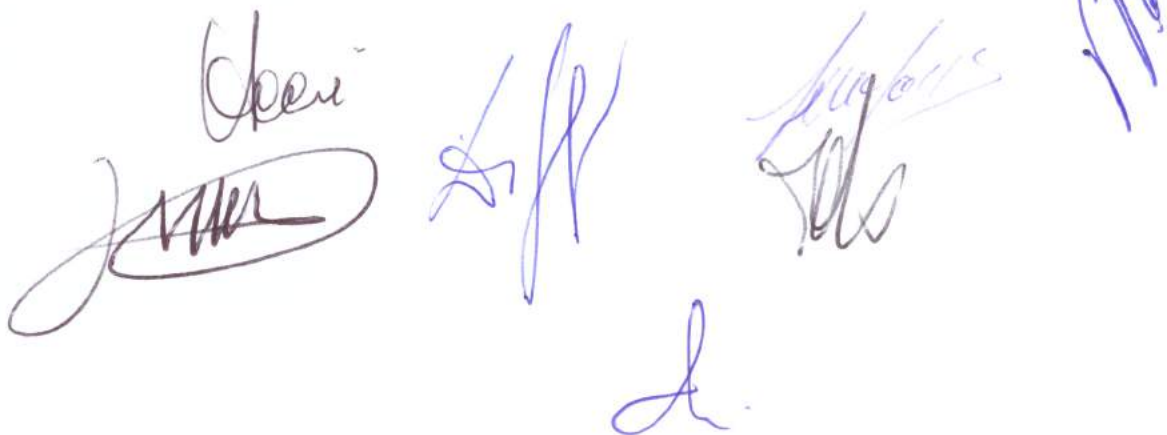
SICET – Sig. Giulio Sacchetti

UNIAT –Avv. Emiliano Faiola

ALLEGATO 1

AREE DEL COMUNE DI SORA; CARTOGRAFIE DELLA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO NELLE 5 ZONE URBANE OMOGENEE/MICROZONE CON INDICAZIONE DELLE VIE AFFERENTI A CIASCUNA DELLE ZONE.

ZONA CENTRALE B1	Via D. Serafini; F. Corridoni; C. Volsci ; P. Umberto 1°; P.S. Francesco; P.M. Rossi ; P.C. Baronio; V. Cittadella; V.S. Rocco;
ZONA CENTRALE B2 – SEMICENTRALE C1 – Microzone catastali n.1 -2	Via Deci; L. Liri; Mazzini; Ponte XX Settembre; L. Liri Simoncelli; V. Trieste; V.P. Umberto; V. Battisti; Ponte Napoli; C. Volsci; V. Simoncelli; Via Costantinopoli; V. Buozi; V. Goldoni; V. D'Annunzio; V. Salcetello; Limite F.37- 49; V.L. Napoli; Limite F.49 -50; V. Cellaro.
ZONA PERIFERICA- D1 MICROZONA Catastale n.3	Carnello, V.L.S. Domenico; Cellaro; Via Vicenne; P.S. Domenico; Via Barca S. Domenico; Via Chiesa Nuova, Fosso Forma Cialone.
ZONA PERIFERICA – D2 –D3-D5 Microzona Catastale n.1- 2 -	San Castro; Località Castello.
ZONA EXTRA URBANA – R3 Microzona Catastale n.3	Monti Ernici



ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DISORA (FR)

Legge 9 Dicembre 1998, n.431 e del Decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

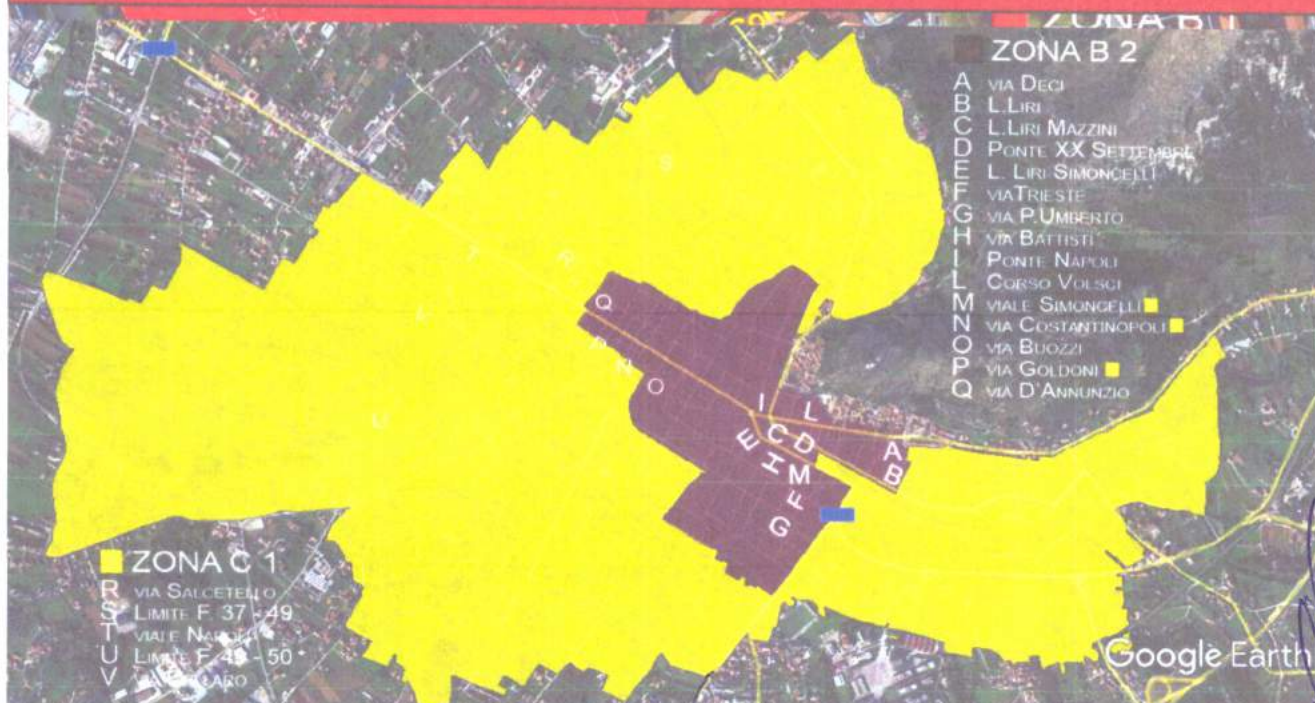
Zona centrale B1



ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DISORA (FR)

Legge 9 Dicembre 1998, n.431 e del Decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

Zona centrale B2 - semicentrale C1 - microzone catastali n. 1 - 2



[Handwritten signatures in blue ink]

ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DISORA (FR)

Legge 9 Dicembre 1998, n.431 e del Decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

Zona periferica D 1 - microzona catastale n. 3

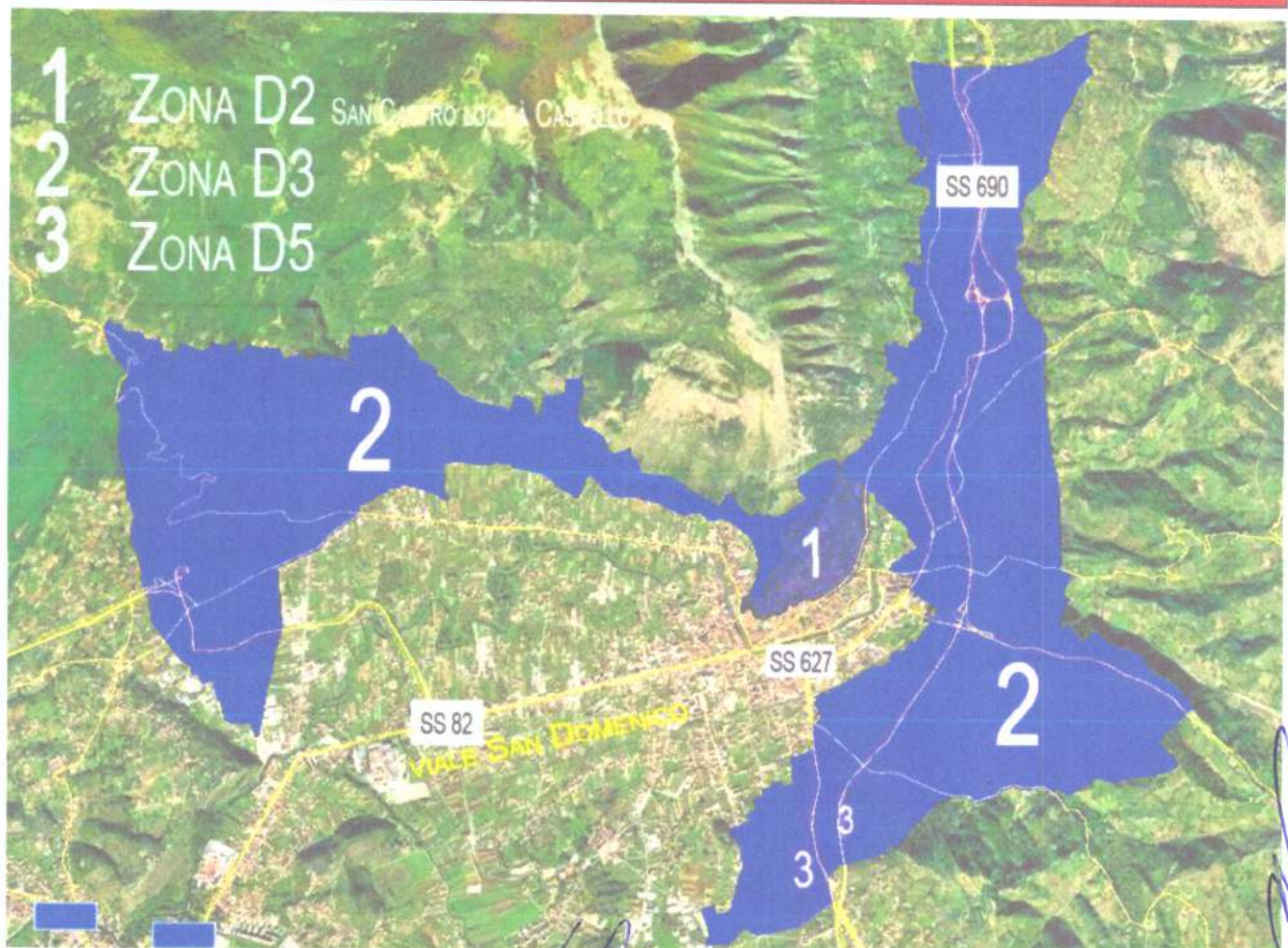


[Handwritten signatures and initials in blue ink]

ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DISORA (FR)

Legge 9 Dicembre 1998, n.431 e del Decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

Zona periferica D 2 - D 3 - D 5 microzona catastale n. 1 - 2



[Handwritten signatures in blue ink]

ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DISORA (FR)

Legge 9 Dicembre 1998, n.431 e del Decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

Zona extra urbana R 3 - microzona catastale n. 3



[Handwritten signatures in blue ink]

ALLEGATO 2

**AREE OMOGENEE, FASCE E SUB- FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI E
CRITERI PER CONTRATTI AD USO CIVILE DI ABITAZIONE IN SORA
(ART. 2, COMMA 3, LEGGE 431/98).**

ZONA CENTRALE - B1	FASCIA DI OSCILLAZIONE Val. Min. - Max 2,72 - 3,84	SUB FASCIA INFERIORE(1) €.mq\ mese 2,72- 3,00	SUB FASCIA MEDIA (2) €.mq\mese 3,00 – 3,50	SUB FASCIA SUPERIORE (3) €.mq\mese 3,50 -3,84
ZONA CENTRALE B2- SEMICENTRO - C1	Val. Min. - Max 3,68 - 4,92	SUB-FASC. (1) 3,56 – 3,80	SUB-FASC. (2) 3,81 – 4,50	SUB-FASC. (3) 4,51 – 4,92
ZONA PERIFERICA D1	Val. Min. - Max 2,88 - 4,20	SUB-FASC. (1) 2,88 – 3,00	SUB-FASC. (2) 3,01 – 4,10	SUB - FASC(3) 4,11 – 4,20
ZONA PERIFERICA D2 –D3- D5	Val. Min - Max 2,72 – 3,96	SUB-FASC. (1) 2,72 – 3,50	SUB –FASC.(2) 3,51 -3,80	SUB-FASC.(3) 3,81 – 3,96
ZONA EXTRAURBAN A R3	Val. Min - Max 2,45 -3,60	SUB-FASC. (1) 2,45 – 3,00	SUB.-FASC.(2) 3,01 – 3,30	SUB.-FASC.(3) 3,31 – 3,60

ALLEGATO 3

CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DEI VALORI MINIMI E MASSIMI AL FINE DELLA TERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE.

La fascia di oscillazione del canone con l'indicazione di un valore **minimo** e di un valore **massimo**, espresso in €/mq mese è individuata all'interno delle aree urbane nelle quali è situata l'unità immobiliare. Ciascuna area è poi suddivisa in **tre sub-fasce**, all'interno delle quali le parti contrattuali converranno il canone di locazione, individuando correttamente l'area e la sub-fascia nella quale si trova l'unità immobiliare, occorrerà innanzitutto determinare se l'immobile è da ritenersi **"normale"**. Si ritiene **"normale"** l'unità abitativa che sia dotata di allacciamento alla rete idrica, di erogazione di gas (anche tramite deposito rispondente alle vigenti normative di sicurezza), di allacciamento alla rete fognante, di idoneo impianto di riscaldamento, di uno stato di manutenzione generale normale e tenendo conto della presenza, o assenza, di pertinenze a suo servizio esclusivo (autorimesse o posti auto, cantine, solai, giardino), di aree comuni fruibili, degli impianti e di altre dotazioni proprie dell'unità immobiliare o del fabbricato.

Al fine della corretta scelta e collocazione nella sub-fascia, le parti dovranno accertare il verificarsi delle condizioni indicate nel seguente prospetto:

SUB-FASCIA 3	SUB-FASCIA 2	SUB-FASCIA 1
Unità immobiliari con particolare dotazioni	Unità immobiliari con medie dotazioni	Unità immobiliari con dotazioni elementari
Caratterizzata da almeno nove dei seguenti elementi di riferimento di cui cinque (contraddistinti con il simbolo X) sono obbligatori e quattro sono opzionali.	Caratterizzata da almeno sette dei seguenti elementi di riferimento di cui cinque (contraddistinti con il simbolo X) sono obbligatori e due sono opzionali.	Caratterizzata dalla presenza di elementi inferiori ai minimi necessari per collocarsi nella sub-fascia due
Presenza di una autorimessa singola o posto auto coperto o scoperto X	Presenza di una autorimessa singola o posto auto coperto o scoperto	Presenza di una autorimessa singola o posto auto coperto o scoperto
Presenza di cortile comune	Presenza di cortile comune	Presenza di cortile comune
Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta X	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta
Presenza di impianto di acqua corrente, allacciamento alla rete del gas ed impianti elettrici efficienti X	Presenza di impianto di acqua corrente, allacciamento alla rete del gas ed impianti elettrici efficienti. X	Presenza di impianto di acqua corrente, allacciamento alla rete del gas ed impianti elettrici efficienti.
Presenza di ascensore in fabbricato con almeno tre piani fuori terra per unità immobiliari poste oltre il terzo livello di piano fuori terra (X)	Presenza di ascensore in fabbricato con almeno tre piani fuori terra per unità immobiliari poste oltre il terzo livello di piano fuori terra	Presenza di ascensore in fabbricato con almeno tre piani fuori terra per unità immobiliari poste oltre il terzo livello di piano fuori terra
Presenza di impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato con	X Presenza di impianto di riscaldamento autonomo o con termoregolazioni o di	Presenza di impianto di riscaldamento autonomo o con termoregolazioni o di

termoregolazioni o di impianto di condizionamento X	condizionamento	condizionamento
Presenza di area verde di pertinenza o condominiale, oppure di aree attrezzate X	Presenza di area verde di pertinenza o condominiale, oppure di aree attrezzate.	Presenza di area verde di pertinenza o condominiale, oppure di aree attrezzate
Presenza di impianti o strutture per accesso ai disabili X	Presenza di impianti o strutture per accesso ai disabili	Presenza di impianti o strutture per accesso ai disabili
Presenza di porta blindata	Presenza di porta blindata	Presenza di porta blindata
Presenza di dotazione di mobilio	Presenza di dotazione di mobilio	Presenza di dotazione di mobilio
X Presenza di bagno completo (cinque sanitari)	X Presenza di bagno completo. (cinque sanitari)	Presenza di bagno completo.
Presenza di doppi servizi	Presenza di doppi servizi	Presenza di doppi servizi
Presenza di doppi vetri e/o vetrotermico	Presenza di doppi vetri e/o vetrotermico	Presenza di doppi vetri e/o vetrotermico
Presenza di servizio di portineria od impianto di videocitofono	X Presenza di servizio di portineria od impianto di videocitofono	Presenza di servizio di portineria od impianto di videocitofono
X Presenza di balconi e/o terrazze di almeno 5 mq.	X Presenza di balconi e/o terrazze di almeno 5 mq.	Presenza di balconi e/o terrazze di almeno 5 mq.
Unità abitativa ultimata o completamente ristrutturata negli ultimi 10 anni	Unità abitativa ultimata o completamente ristrutturata negli ultimi 10 anni	Unità abitativa ultimata o completamente ristrutturata negli ultimi 10 anni
Presenza di antenna centralizzata o altro idoneo impianto di rice-trasmissione	Presenza di antenna centralizzata o altro idoneo impianto di rice- trasmissione	Presenza di antenna centralizzata o altro idoneo impianto di rice-trasmissione.
X Vicinanza ai servizi essenziali	X Vicinanza ai servizi essenziali	Vicinanza ai servizi essenziali.

L'appartamento definito "**normale**" si colloca nella sub-fascia due e in presenza di almeno **sette** parametri tra quelli indicati nel presente allegato potrà collocarsi al valore massimo della sub-fascia media.

La collocazione al valore massimo della fascia massima, potrà avvenire solo in presenza di **nove** parametri tra quelli indicati nel presente allegato.

Il canone individuato sarà diminuito di una percentuale pari al **5%** per alloggi situati al piano seminterrato, mentre per gli alloggi situati al piano attico il canone sarà incrementato del **5%**.

Le organizzazioni firmatarie del presente accordo convengono che per le unità immobiliari ubicate nel Comune oggetto del presente accordo, che appartengono a Categorie Energetiche E- F-G-tenendo conto che dette unità immobiliari hanno un elevato consumo energetico, al canone determinato verranno applicate le seguenti riduzioni:

- del 2% per le unità immobiliari che appartengono alla categoria energetica E;
- del 5% per le unità immobiliari che appartengono alla categoria energetica F-G.

Si evidenzia che le unità abitative devono essere consegnate al conduttore in normale stato locativo e con impianti efficienti, con particolare riguardo alle caldaie individuali per il riscaldamento e produzione di acqua sanitaria che, oltre a possedere le predette caratteristiche, devono essere anche munite di apposito libretto sul quale si annota la manutenzione effettuata e le prove dei fumi e comunque con la ritualità prevista dalla legislazione vigente rispetto alla data di consegna dell'unità immobiliare al conduttore. Inoltre si ricorda che per evitare sanzioni è necessario, oltre ad informare il conduttore, con apposita clausola contrattuale, delle prestazioni energetiche dell'unità

che omette di consegnare l'APE al locatario è passibile di sanzioni pecuniarie.

ALLEGATO 4

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

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

premesse che

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

o, in alternativa, in caso di richiesta congiunta:

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

(A SOLO TITOLO ESEMPLIFICATIVO)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell' Accordo territoriale

Superficie calpestabile appartamento: mq	= mq
Autorimessa singola: mq. x	= mq
Posto macchina in comune: mq. x	= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili: mq. x	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq. x	= mq
Sup. a verde condominiale (quota MM) mq. x	= mq

TOTALE SUPERFICIE Mq. _____

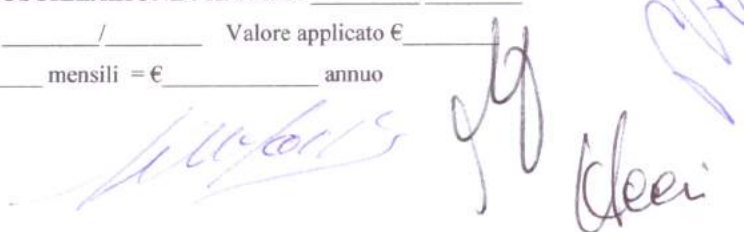
ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI:

.....
.....
.....
.....

ZONA _____ FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX _____ / _____

ELEMENTI E PARAMETRI n. _____ SUBFASCIA min/max _____ / _____ Valore applicato € _____

CANONE € MQ/MESE _____ x mq _____ = € _____ mensili = € _____ annuo



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

ATTESTANO

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

A) Il dichiarante p. l'Organizzazione p. l'Organizzazione

.....

B) I dichiaranti p. l'Organizzazione p. l'Organizzazione

.....

.....



ALLEGATO 4 bis

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

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

PREMESSO CHE

il sig. C.F. residente a in Via/Pza n.
nella qualità di locatore/conducente dell'immobile/porzione di immobile sito a in
Via/P.za..... n., piano.... int....., con contratto stipulato con il sig. C.F.
....., residente a..... in Via/P.za..... il e decorrenza il
....., registrato il..... al n.....presso l'Agenzia delle Entratein 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:

(A SOLO TITOLO ESEMPLIFICATIVO)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale

Superficie calpestabile appartamento: mq	= mq
Superficie calpestabile appartamento: mq	= mq
Autorimessa singola: mq. x	= mq
Posto macchina in comune: mq. x	= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili: mq. x	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq. x	= mq
Sup. a verde condominiale (quota MM) mq. x	= mq

TOTALE SUPERFICIE Mq. _____

ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI:

.....
.....
.....
.....

ZONA _____ FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX _____ / _____

ELEMENTI E PARAMETRI n. _____ SUBFASCIA min/max _____ / _____ Valore applicato € _____

CANONE € mq/mese _____ x mq _____ = € _____ mensili = € _____ annuo

Tutto ciò premesso, l'Organizzazione....., come sopra rappresentata, sotto la propria responsabilità e
sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni
fiscali,

ATTESTA

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

Il dichiarante

p. l'Organizzazione

.....

.....

The image shows several handwritten signatures. On the left, there is a signature in black ink that appears to be 'J.M.L.' inside an oval. To its right is a signature in blue ink that looks like 'L.P.P.'. Further right is a signature in black ink that is more stylized, possibly 'M.L.'. To the right of that is a signature in blue ink that looks like 'G. P.'. On the far right, there is a signature in black ink that looks like 'G. P.'. Below the 'G. P.' signature in blue ink, there is another signature in blue ink that looks like 'L.'.

ALLEGATO 5

MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE (D.M. 16/01/2017)

Il/la sottoscritto/a _____, c.f. _____,
residente in _____ via/piazza
n. _____, sc. _____, int. _____, cap _____, mail / mail pec
_____ telefono _____ cellulare
_____, conduttore/locatore di immobile sito all'indirizzo di residenza sopra
indicato, ovvero in _____ via/piazza n.
_____, sc. _____, int. _____, cap _____, con contratto di locazione abitativa:

- ☐ agevolato;
- ☐ transitorio;
- ☐ studenti universitari,
- ☐ ex art. 2. comma 1. L. 431/98;
- ☐ ex art. 23 D.L. 133/2014, come convertito in legge (Rent to buy);
- ☐ altro

sottoscritto in data ____/____/____/ e registrato in data ____/____/____/ per la durata di ____
anni/mesi con il locatore/conduttore Sig./Sig.ra/Soc. _____,
C.F. _____ residente in _____ via/piazza
_____ n. _____, sc. _____, int. _____, cap _____, al canone mensile di
Euro _____
avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolodel contratto di locazione per
questioni inerenti:

- ☐ interpretazione del contratto;
- ☐ esecuzione del contratto;
- ☐ attestazione della rispondenza del contratto all'accordo di riferimento;
- ☐ canone di locazione;
- ☐ oneri accessori;
- ☐ variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile;
- ☐ sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;
- ☐ cessazione della locazione;
- ☐ condizione e manutenzione dell'immobile;
- ☐ funzionamento degli impianti e servizi;
- ☐ regolamento condominiale;
- ☐ altro

e fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

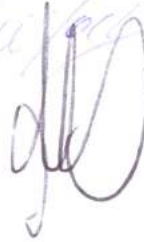
_____ CHIEDE _____

alla Organizzazione dei conduttori/Organizzazione della proprietà edilizia
_____ quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi art.
2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 16/01/2017, depositato in data / / /
presso il Comune di _____ che, valutata l'ammissibilità della presente
istanza ed indicato il negoziatore, proceda ai successivi adempimenti previsti dall'art. 3 del
Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M.
...../...../2017, con accettazione da parte mia, in caso di formale costituzione della Commissione,
di quanto previsto dagli artt. 6, 7 e 8 del citato Regolamento.
Ai fini della comunicazione al locatore/conduttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui
alla premessa, ovvero _____

Autorizzo/non autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla mail pec sopra indicata.

_____ li _____

Firma _____



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 I (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni (6), dal al
....., e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il
contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore
che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della
legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato
articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la
procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto,
comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei
mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato



tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2

(Canone)

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" (8)

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

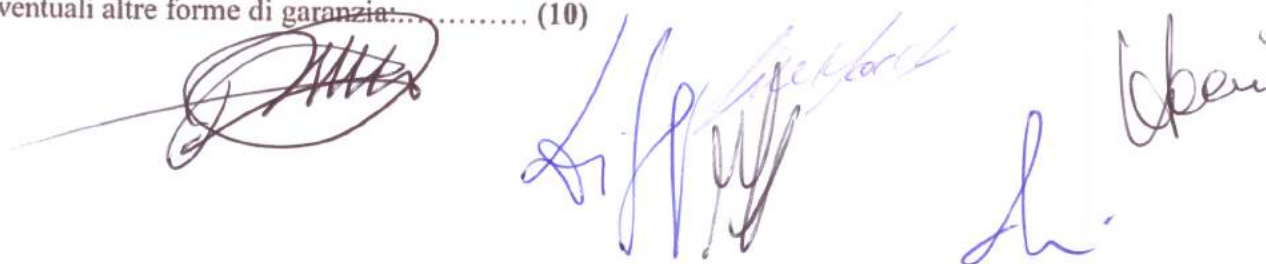
Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del , che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" (8)

Articolo 3

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

Eventuali altre forme di garanzia:..... (10)



Articolo 4
(Oneri accessori)

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

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

(11)

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 comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431/98.

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

Articolo 6
(Pagamento, risoluzione)

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, sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.



Articolo 8
(Recesso del conduttore)

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

Articolo 9
(Consegna)

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

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:

.....
..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

Articolo 10
(Modifiche e danni)

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

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

Articolo 11
(Assemblee)

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

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



Articolo 12

(Impianti)

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

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

Articolo 13

(Accesso)

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

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

.....

Articolo 14

(Commissione di negoziazione paritetica)

La Commissione di negoziazione paritetica, 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 Regolamento, *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. 392/78 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 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 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:

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

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

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

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

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

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile 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.

(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.

The block contains several handwritten signatures in blue ink. On the left, there is a signature that appears to be 'Gloria' written vertically. Below it is a signature enclosed in an oval. To the right of these, there are several other signatures, including one that is very large and stylized, and another that is more compact and cursive. The signatures are scattered across the middle of the page.

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 di mesi/giorni (6), dal al , allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2

(Esigenza del locatore/conduttore) (4)

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



B) Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2 comma 5 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, 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 articolo 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 e 5 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)



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)

Articolo 8

(Pagamento, risoluzione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

Articolo 9

(Uso)

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

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 10

(Recesso del conduttore)

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

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

Articolo 11

(Consegna)

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

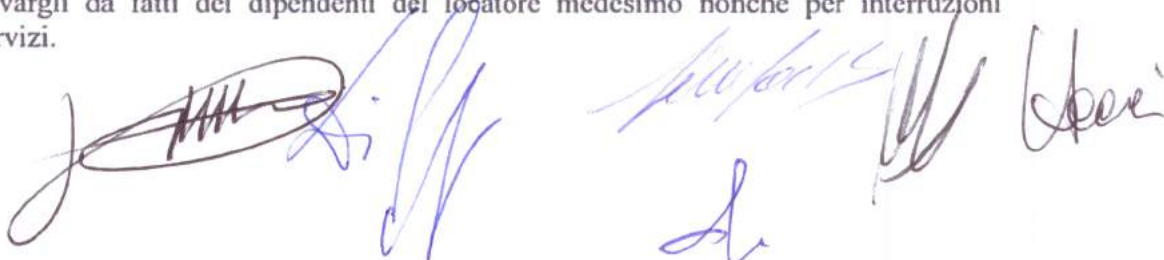
Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue:...../ di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

Articolo 12

(Modifiche e danni)

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

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

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. On the left, there is a large, stylized signature. To its right, there are several smaller, more legible signatures, including one that appears to be 'G. Per'.

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:

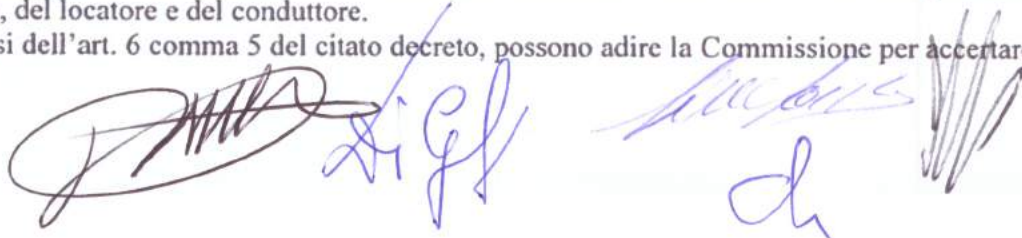
..... (4)

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

Articolo 16 (Commissione di negoziazione paritetica)

La Commissione di negoziazione paritetica, 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.

Le parti, ai sensi dell'art. 6 comma 5 del citato decreto, possono adire la Commissione per accertare



le condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà.

L'operato della Commissione è disciplinato dal Regolamento allegato E allo stesso decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 17

(Varie)

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

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

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

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

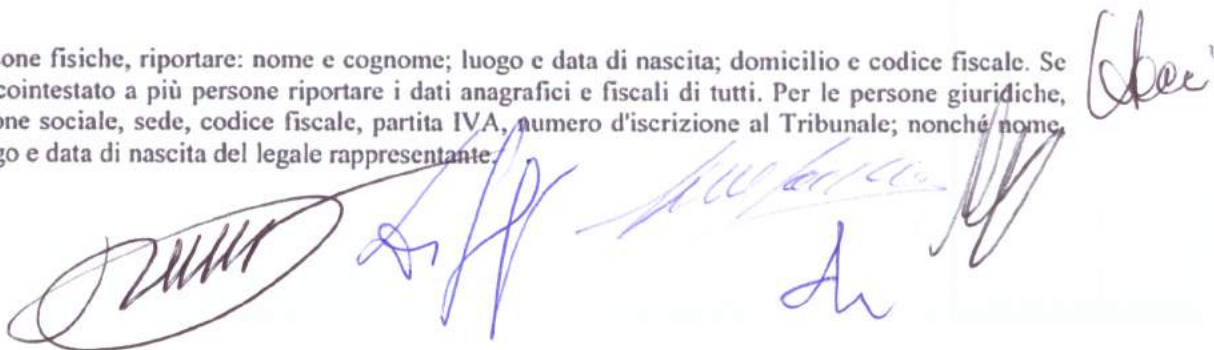
A mente degli articoli 1341 e 1342, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (*Esigenza del locatore/conduttore*), 3 (*Cessazione delle condizioni di transitorietà*), 4 (*Canone*), 5 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 6 (*Oneri accessori*), 8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

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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



(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata massima è di mesi diciotto.

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

(8) Massimo tre mensilità.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

aleuro

aleuro

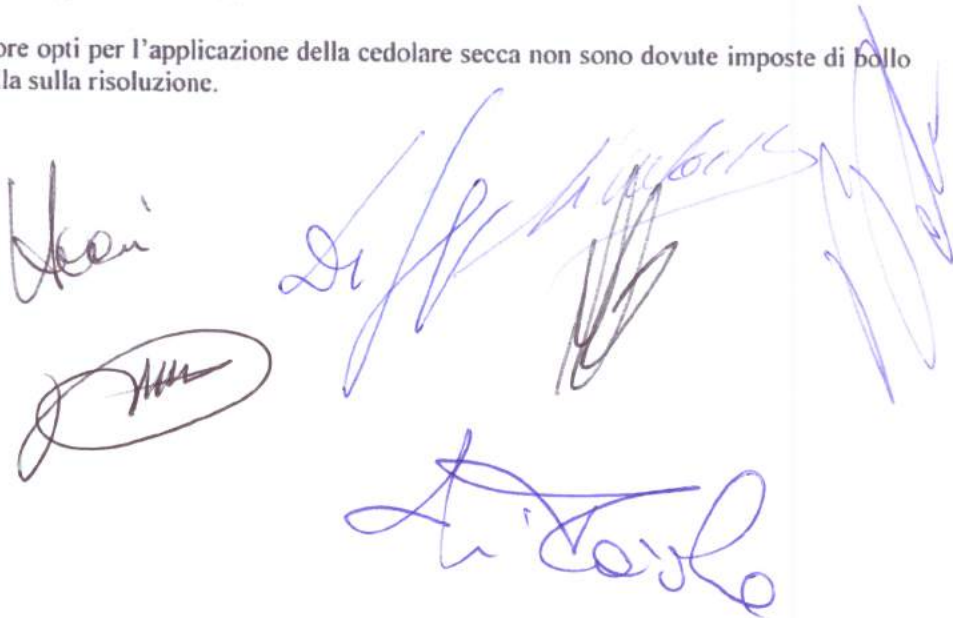
aleuro

aleuro

salvo conguaglio.

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

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

The block contains several handwritten signatures in blue ink. On the left, there is a signature that appears to be 'Hani' and a circular stamp containing the word 'AMM'. To the right, there are several more complex, overlapping signatures, some of which appear to be 'Di H' and others that are more stylized and illegible. At the bottom right, there is a signature that looks like 'A. Carlo'.

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

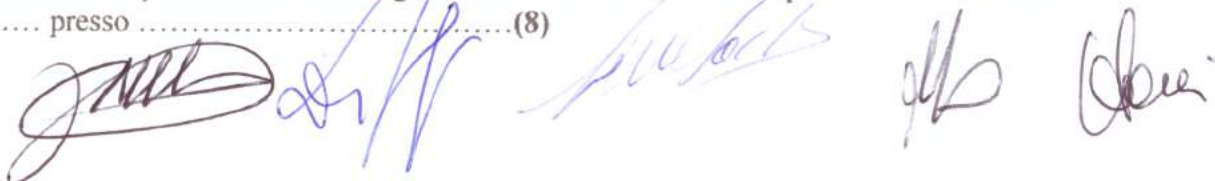
(Durata)

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 prima della data di
scadenza del contratto.

Articolo 2

(Natura transitoria)

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



Articolo 3
(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra e depositato il presso il Comune di , ovvero dell'accordo integrativo sottoscritto tra(9) in data , è convenuto in euro , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:(5)

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 4, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro , importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date (5)

Articolo 4
(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

Articolo 5
(Oneri accessori)

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

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

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

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



Articolo 6
(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 Legge 431/98.

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, risoluzione)

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, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Articolo 9
(Recesso del conduttore)

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

Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti:

Articolo 10
(Consegna)

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

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

Articolo 11
(Modifiche e danni)

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

Articolo 12
(Assemblee)

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

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

Articolo 13
(Impianti)

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

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

Articolo 14
(Accessi)

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

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

Articolo 15
(Commissione di negoziazione paritetica)

La Commissione di negoziazione paritetica, 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 Regolamento *allegato E* al citato Decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 16

(Varie)

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

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

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

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

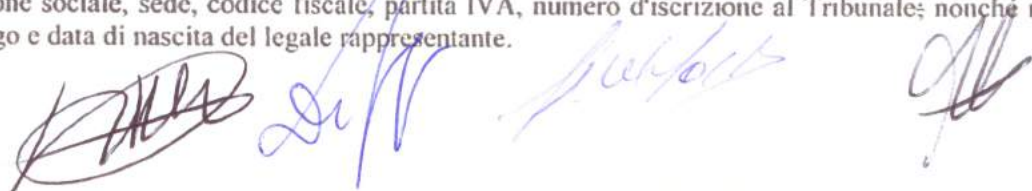
A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (*Natura transitoria*), 4 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 5 (*Oneri accessori*), 7 (*Pagamento, risoluzione*), 9 (*Recesso del conduttore*), 10 (*Consegna*), 11 (*Modifiche e danni*), 13 (*Impianti*), 14 (*Accessi*), 15 (*Commissione di negoziazione paritetica*), 16 (*Varie*) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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



(2) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le Aziende per il diritto allo studio indicare: sede, codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(3) L'assistenza è facoltativa.

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

(5) Cancellare la parte che non interessa.

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

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

(8) Indicare il corso di laurea o di perfezionamento ovvero di specializzazione, 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.

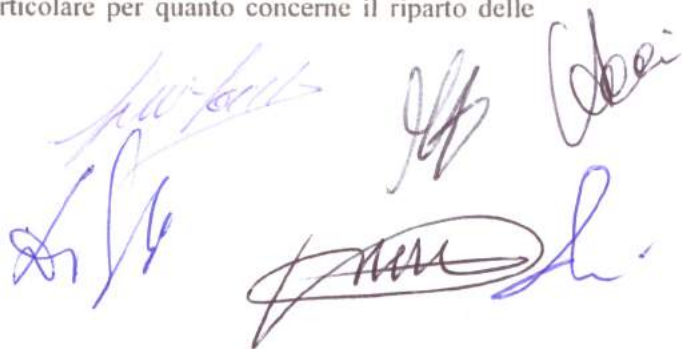
(12) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della l. della legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione:

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

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

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

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



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

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

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

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

aleuro

aleuro

aleuro

aleuro

salvo conguaglio.

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

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



ALLEGATO D

TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

ASCENSORE

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

C
L
L
C
C

AUTOCLAVE

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

L
C
L
C
C
C

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI

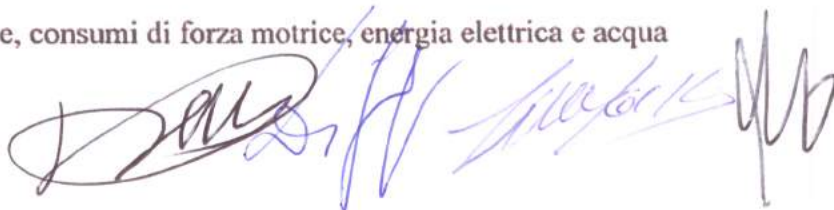
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni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

L
C
L
C
L
C
L
C
L
C

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

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

L
L
C
C
C
C



IMPIANTI SPORTIVI

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

L
C
C

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

L
L
C
C

IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE DATI INFORMATIVI

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

L
C

PARTI COMUNI

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

L
C
L
C
L
C
L
C
C
L
C
L
C
C
C
C
C

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento
e sanitario
Rifacimento di chiavi e serrature

L
C
C
C
C

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

PORTIERATO

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

PULIZIA

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

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

LEGENDA

L = locatore
C = conduttore

ALLEGATO E

REGOLAMENTO DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Articolo 1

(Ambito di applicazione)

Il presente Regolamento disciplina, in applicazione di quanto stabilito dall'articolo 6 della convenzione nazionale ex art. 4, comma 1, legge 9 dicembre 1998 n. 431, le procedure di negoziazione paritetica e di conciliazione stragiudiziale attivate in relazione alle situazioni indicate dai commi 2,3,4,5 del citato 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.

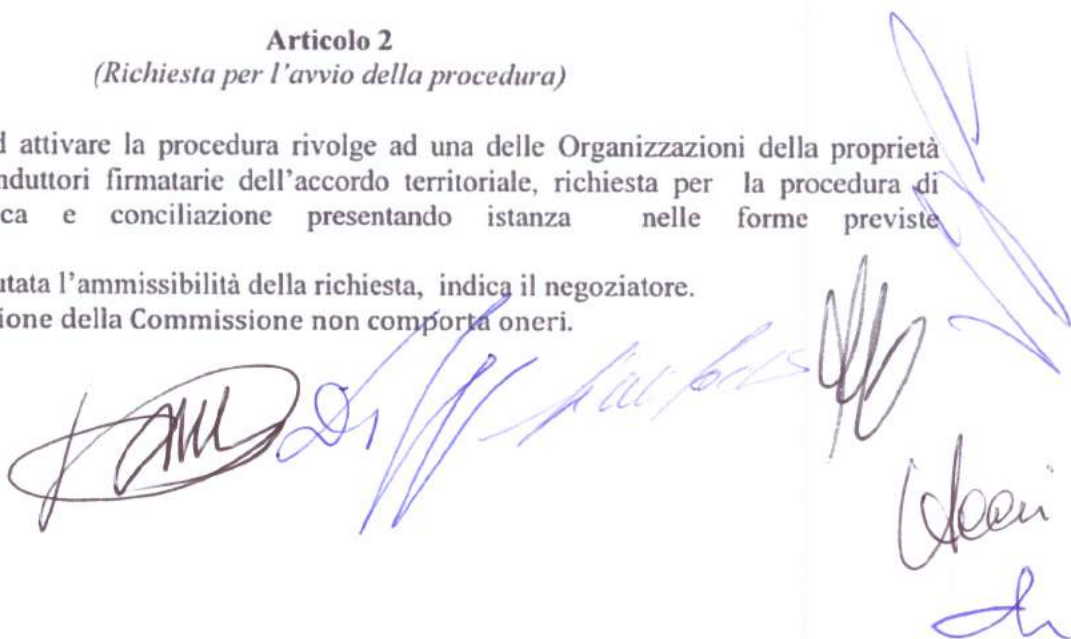
Articolo 2

(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.

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. On the left, there is a large, stylized signature. To its right, there are several smaller, more legible signatures, including one that appears to be 'G. Rossi' and another that looks like 'G. Rossi' or 'G. Rossi'.

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 Regolamento e dichiarazione di adesione alla procedura.

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

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

Articolo 4
(Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori)

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

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

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

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

Articolo 5
(Obblighi di riservatezza)

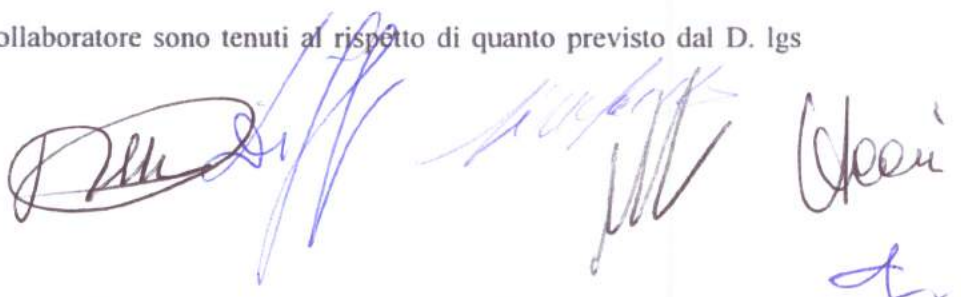
La procedura di negoziazione è riservata e non è consentita la verbalizzazione di qualsiasi dichiarazione, comunicazione e scambio di informazioni.

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

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

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

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



Articolo 6
(Avvio della procedura)

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

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

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

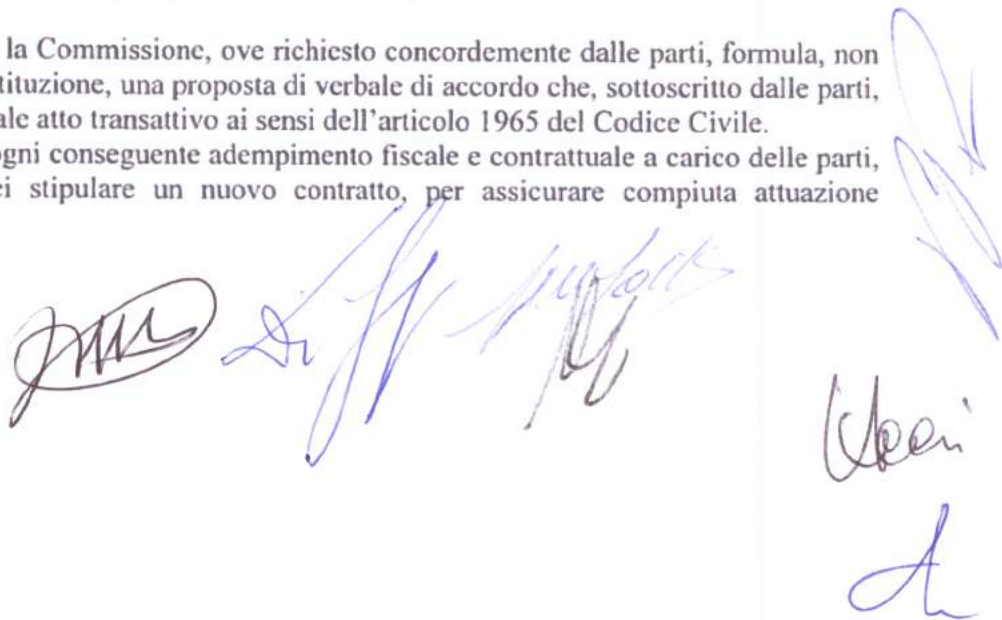
Articolo 7
(Nomina di consulenti)

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

Articolo 8
(Proposta di risoluzione)

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

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

The block contains several handwritten signatures in blue ink. On the left, there is a circular stamp containing the word 'MILANO'. To the right of the stamp, there are several overlapping signatures. On the far right, there is a signature that appears to be 'Geri' and another signature below it.