

ACCORDO TERRITORIALE

per i CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI e TRANSITORI

nel Comune di S. Croce s/A

PREMESSA

Il presente accordo è stipulato in attuazione della Legge 9 Dicembre 1998 n. 431 e del Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze (di seguito D.M.) del 16 Gennaio 2017.

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserire nell'Accordo di cui all'art. 2 commi 3, 4 e 5 della L. 431/98, che tengano conto della specificità del mercato abitativo nell'area pisana e, nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge, si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

- ◆ Incentivare l'utilizzo degli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni per i settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
- ◆ Avviare a soluzione il problema degli sfratti, incentivando la stipula dei contratti concordati in base al presente accordo;
- ◆ Migliorare lo stato manutentivo degli immobili in conformità delle norme di sicurezza, della tutela della salute e del risparmio energetico;
- ◆ Per consentire una più elevata diffusione e utilizzazione delle tipologie contrattuali del presente accordo le parti ritengono sia importante il ruolo che potrà svolgere l'Amministrazione Comunale mediante l'attuazione di una politica fiscale IMU agevolata sia per aliquote più basse sia per estenderne l'attuazione anche a non residenti con documentati motivi di lavoro o di studio.

Le Associazioni firmatarie ritengono essenziale affiancare al contratto un ampio sistema informativo e a questo scopo reputano necessario istituire strumenti tecnici a sostegno della contrattazione, in particolare:

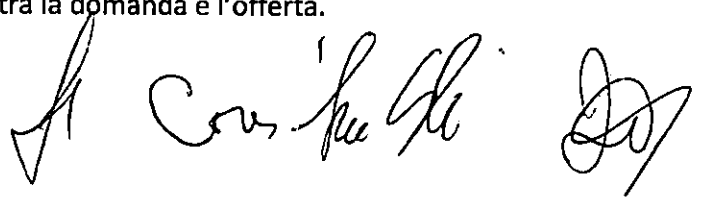
Osservatorio Territoriale.

L'Osservatorio territoriale, al quale faranno riferimento le commissioni previste dal presente Accordo, dovrà avere compiti di studio e di monitoraggio delle problematiche abitative sia pubbliche che private, in particolare sulle seguenti materie:

- Mercato e costo delle locazioni abitative, anche in confronto alle altre città;
- Tendenze e prospettive di investimento per settori: piccola e media proprietà, Enti, Assicurazioni, grandi gruppi;
- Tendenze delle tipologie costruttive;
- Evoluzione del mercato delle locazioni con particolare riguardo alla condizione giovanile, agli immigrati, alle giovani coppie, agli anziani;
- Contratti di locazione e provvedimenti esecutivi di rilascio;
- Processi di vendita e dismissione del patrimonio pubblico e degli Enti;
- Monitoraggio annuale sulla stipula delle tipologie contrattuali e relative agevolazioni fiscali (IMU) concesse.

Agenzie Sociali per la casa

Le Associazioni firmatarie del presente Accordo rappresentano alla Amministrazione Comunale la necessità di costituire le Agenzie Sociali per la casa, in attuazione della L.R. n. 13/2015, allo scopo di favorire l'accesso al mercato locativo privato, in particolare da parte di gruppi socialmente deboli, agevolando l'incontro tra la domanda e l'offerta.



Tutto ciò premesso Si conviene e si stipula quanto segue:

Capitolo I : CONTRATTI AGEVOLATI

Ex art. 2 comma 3 della Legge 431/98 e art. 1 del D.M. 16/01/2017

DETERMINAZIONE DEI CANONI

Art. 1 – Canone.

1. Il Canone di Locazione degli immobili è determinato, secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:

- Ubicazione sul territorio;
- Classificazione per caratteristiche;
- Superficie;
- Dotazione di mobilio;
- Durata del Contratto.
- Valutazione del mercato immobiliare.

Art. 2 – Zonizzazione.

1. Le Organizzazioni firmatarie il presente Accordo Territoriale, dopo aver valutato la realtà abitativa esistente nei Territori Comunali, anche a seguito delle indicazioni fornite dalla Agenzia del Territorio, concordano di individuare le seguenti zone omogenee come di seguito identificate:

Le zone omogenee sono così identificate dall'OMI:

S. Croce	Zona A : - Capoluogo e Z.I.A.; Zona B : - Suburbana/Staffoli.
----------	--

2. Tuttavia, nella considerazione che le condizioni e il valore commerciale delle abitazioni in tutte queste zone è simile, per semplificare l'applicazione del presente Accordo per ogni Comune viene considerata una Zona unica.

Art. 3 - Fasce di oscillazione.

1. A seguito dell'accordo tra le parti, il Canone di Locazione degli immobili da locare è determinato per zona sulla base delle fasce di oscillazione, comprendenti un valore mensile minimo ed uno massimo a mq., come di seguito vengono indicate e che dovranno essere utilizzate per il calcolo del canone di cui all'Allegato "E" (Verbale di consegna) del presente Accordo

Sono state prese come riferimento e come parametro di mercato le quote pubblicate dalla Ag. del Territorio - indici OMI - sui valori medi di compravendita degli alloggi rilevati nell'anno 2018 assumendo come riferimento una rendita media del 3%. Tuttavia, volendo incentivare maggiormente la stipula dei Contratti Concordati, le parti si accordano di mantenere le quote del precedente accordo.

Le quote a mq. relative alle fasce di oscillazione da applicare per il calcolo del canone concordato sono pertanto le seguenti:

Zone Omogenee	Tipo A		Tipo B		Tipo C	
	Più di 10 anni	Meno di 10 anni	Più di 25 anni	Meno di 25 anni	Più di 50 anni	Meno di 50 anni
Zona Unica	3,80 - 4,40	4,40 - 5,00	3,60 - 4,30	4,30 - 4,90	3,30 - 3,80	3,80 - 4,30



2. In ognuna delle zone suddette, per tutti gli edifici "popolari" (ex ATER o simili) o costruiti con caratteristiche simili, ovvero immobili che comunque furono o saranno costruiti grazie all'intervento di piani PEEP o a convenzioni e/o agevolazioni concesse da Enti pubblici o da Istituti Previdenziali, dovrà essere prevista in fase di calcolo una riduzione del canone di locazione del 20% rispetto ai valori espressi per la stessa zona per tutti gli altri immobili.
3. Viene richiesto alla Amministrazione Comunale l'elenco degli immobili indicati al punto 2.
4. I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di cui al comma 1 possono essere aggiornati annualmente, ai fini della stipula dei nuovi contratti, nella misura massima del 75% della variazione in aumento dell'ISTAT riferita al mese di Marzo di ogni anno.
5. Ove le parti concordino una durata contrattuale superiore ai 3 anni il canone come determinato secondo il presente Capitolo I, sin dal primo anno potrà essere aumentato del 2% per ogni anno di durata in più rispetto ai tre anni, fino ad un massimo del 6%.

Art. 4 – Superficie convenzionale.

1. La superficie convenzionale dell'alloggio, sulla base della quale viene determinato il canone di locazione, è data dalla somma dei seguenti elementi:
 - a) L'intera superficie interna utile dell'unità immobiliare, come modificata al comma 2;
 - b) Lo 0,60 della superficie utile delle autorimesse singole;
 - c) Lo 0,30 della superficie utile del posto auto coperto di effettiva disponibilità;
 - d) Lo 0,20 della superficie utile del posto auto scoperto di effettiva disponibilità;
 - e) Lo 0,25 della superficie utile di balconi, terrazze, cantine ed altri simili accessori;
 - f) Lo 0,15 della superficie in godimento esclusivo del conduttore delle aree destinate e mantenute a giardino superiore del 40% della superficie dell'alloggio;
2. Alla superficie interna utile si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

Superficie interna utile	Coefficiente correttivo	Limiti massimo (*) / minimo (**)
Fino a mq. 45	1,20	Mq. 49,60 (*)
Da 45,1 a 70 mq	1,10	Mq. 70,00 (*)
Da 70,1 a 110 mq	1,00	Mq 110,00(*)
Oltre 110 mq	0,90	Mq 110,00 (**)

3. Nel caso di locazione di porzione di immobile, il canone base sarà calcolato secondo i normali parametri dell'accordo territoriale ed esso sarà diviso per la somma delle superfici di utilizzo esclusivo ottenendo così un valore mq/mese. Tale valore, moltiplicato per le singole superfici di utilizzo esclusivo, darà il canone massimo per ciascuna di esse comprendendo altresì, in misura proporzionale, le superfici degli spazi comuni.

Esempio di calcolo parziale:

Canone mensile euro 650,00; Superficie convenzionale mq. 75.

Si sommano le superfici delle camere : (ad es. 12 + 13,50 + 15 = totale 40,50)

Si divide il canone di euro 650,00 per la superficie di mq. 40,50. Avremo un valore mq./mese pari ad euro 16,04 che, moltiplicato per la superficie delle singole camere, ci darà il canone massimo per camera:

euro 16,04 x 12,00 mq. = euro 192,00

euro 16,04 x 13,50 mq. = euro 217,00

euro 16,04 x 15,00 mq. = euro 241,00

TOTALE euro 650,00

Nel caso in cui una camera sia dotata di una pertinenza esclusiva (bagno privato o balcone) la corrispondente superficie (per intero il bagno privato; in percentuale per il balcone) sarà sommata come superficie di godimento esclusivo a quella della camera e la superficie comune, da ripartire in parti uguali, risulterà inferiore. Si dovranno considerare, ai fini del conteggio, anche la camera o le camere che il locatore riserva per sé o che non vengono locate nel caso in cui il locatore abiti egli stesso l'immobile, che verranno logicamente scorporate. Non verranno applicate ulteriori maggiorazioni.

Art. 5 – Classificazione degli immobili.

1. Gli elementi da considerare, per individuare il Canone effettivo, compreso tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'art. 3, sono i seguenti:
 - Tipologia dell'alloggio;
 - Stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero immobile;
 - Pertinenze dell'alloggio;
 - Presenza di spazi comuni;
 - Dotazione dei servizi tecnici.
 - Vetustà dell'immobile
2. L'alloggio deve essere consegnato con gli impianti a norma di legge ed efficienti. Le unità immobiliari sono classificate in base alle caratteristiche sotto indicate, di Tipo A, B, C :

Unità Immobiliare di TIPO A

Si considerano di TIPO A le ville (a/8) e villette (a/7), cat. Catastale e gli appartamenti cat. Catastale A2 e A3 in immobili che possiedano almeno 6 delle seguenti caratteristiche, delle quali le prime 3 obbligatorie:

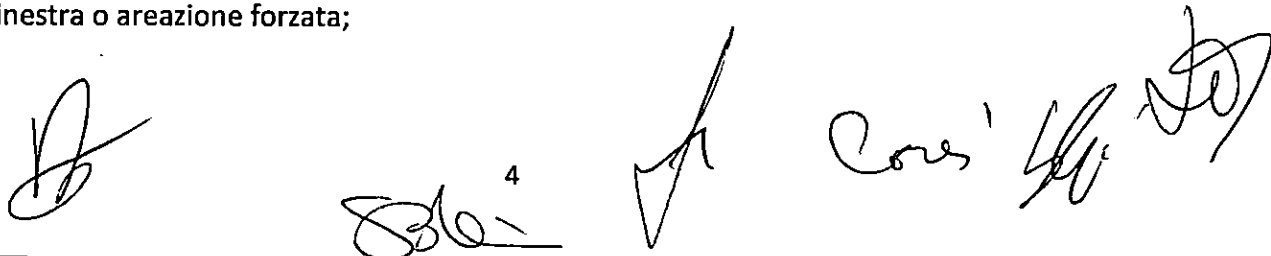
- a) impianto idrico idoneo ed efficiente;
- b) impianto elettrico a norma;
- c) riscaldamento in tutti i vani utili, efficiente e a norma delle leggi vigenti;
- d) dotazione di doppi servizi igienici con secondo servizio dotato di almeno 3 elementi, o unico servizio igienico con antibagno e con almeno 4 elementi sanitari, dotato di finestra;
- e) dotazione di spazi esterni ad uso esclusivo (garage, terrazze, logge, cantine ecc.) di superficie utile complessiva superiore al 15% dell'unità immobiliare della quale sono pertinenze;
- f) dotazione di spazi per uso parcheggio con effettiva disponibilità;
- g) dotazione di giardino ad uso esclusivo di superficie superiore del 40% rispetto alla superficie utile dell'unità immobiliare.
- h) presenza di sistemi funzionanti di condizionamento d'aria;
- i) ascensore per unità immobiliari poste oltre il 3° piano fuori terra.

Agli alloggi con oltre 10 anni di vetustà dalla data di costruzione o dalla data degli interventi di ristrutturazione interna previsti nelle ipotesi alternative di cui all'art. 31 Legge 457/78 (da dimostrarsi nei modi consentiti dalla legge) ma non oltre i 25 anni si applicano i valori compresi tra il valore medio e il valore minimo della forcella.

Unità Immobiliare di TIPO B

Si considera di TIPO B l'alloggio dotato delle seguenti caratteristiche:

- a) impianto idrico idoneo ed efficiente;
- b) impianto elettrico a norma;
- c) riscaldamento efficiente e a norma delle leggi vigenti;
- d) servizio igienico, all'interno dell'alloggio, con almeno 4 elementi sanitari, fornito di finestra o areazione forzata;



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a smaller one in the center, and several initials on the right.

Agli alloggi con oltre 25 anni di vetustà dalla data di costruzione o dalla data degli interventi di ristrutturazione interna previsti nelle ipotesi alternative di cui all'art. 31 Legge 457/78 (da dimostrarsi nei modi consentiti dalla legge) si applicano i valori compresi tra il valore medio e il valore minimo della forcella.

Qualora ci sia almeno una rifinitura di pregio per gli alloggi di "Tipo B", possono essere conteggiati aumenti del 5% del canone Per rifiniture di pregio si intendono:

- giardino esclusivo con superficie superiore all'alloggio;
- doppi servizi come indicati al TIPO A,
- presenza di sistemi di condizionamento d'aria.
- ascensore in immobili con meno di tre piani.

Unità Immobiliari di TIPO C

Si considera di TIPO C l'alloggio che abbia gli impianti a norma di legge ed efficienti e sia dotato delle seguenti caratteristiche minime:

- a) impianto idrico idoneo ed efficiente;
- b) impianto elettrico a norma;
- c) servizio igienico posto all'interno dell'alloggio, con almeno 3 elementi sanitari, fornito di finestra o areazione forzata;

Agli alloggi con oltre 50 anni di vetustà dalla data di costruzione o dalla data di completa ristrutturazione si applicano i valori compresi tra il valore medio e il valore minimo della forcella.

3. Qualora l'alloggio sia dotato di un solo servizio igienico con meno di 2 elementi sanitari oppure sia posto all'esterno dell'alloggio, ovvero agli alloggi dichiarati antigigienici dalle competenti autorità, per il calcolo del Canone si applica un abbattimento del 50% sui valori minimi.
4. La vetustà dell'alloggio (anno di costruzione o di ristrutturazione ai sensi dell'art. 31 Legge 457/78) deve essere dimostrata nei modi consentiti dalla legge tramite apposita documentazione.

Art. 6 - Maggiorazione per immobili arredati

1. In caso di unità immobiliari arredate, il canone può essere incrementato fino ad un massimo del 20% in base alla quantità e qualità dell'arredamento, da calcolarsi sul canone base.

Art. 7 - Maggiorazione per la classe energetica

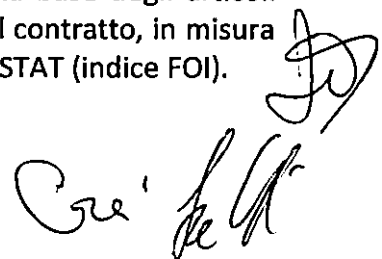
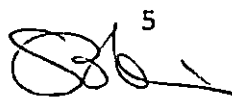
1. Per le unità immobiliari per le quali è riconosciuta la classe energetica di tipo A o B o C è possibile una maggiorazione del 5% sul canone, da calcolarsi sul canone base.

Art. 8 – Cumulabilità degli aumenti

1. Gli aumenti di cui agli art. 3 comma 4 (ISTAT), art. 3 comma 5 (durata contrattuale superiore a tre anni), art. 5 (alloggio di tipo B con rifiniture di pregio), art. 6 (maggiorazione per mobili arredati) ed art. 7 (maggiorazione per classe energetica) si applicano al canone base in maniera cumulativa e non progressiva.

Art. 9 – Aggiornamento del Canone

1. Qualora il locatore non abbia optato per l'applicazione del Decreto Lgs. N. 23/2011 denominato "Cedolare Secca", il canone di locazione determinato sulla base degli articoli precedenti potrà essere aggiornato annualmente, durante la validità del contratto, in misura non superiore al 75% della variazione del costo della vita accertato dall'ISTAT (indice FOI).



Art. 10 – Tipo di contratti

1. I contratti di locazione realizzati sulla base dei criteri contenuti nel presente Capitolo devono essere stipulati esclusivamente utilizzando il Tipo di Contratto di cui all'Allegato A, compreso l'allegato F (Verbale di consegna), che fa parte integrante del contratto.
2. Ai contratti firmati si applicano inoltre le norme in materia di locazione del Codice Civile, nonché le norme della Legge 392/78 non espressamente abrogate.

Art. 11 – Attestazione di conformità

1. Le parti contrattuali, a loro richiesta, possono essere assistite in sede di stipula dalle rispettive Organizzazioni Sindacali.
2. Le stesse parti contrattuali possono chiedere alle Organizzazioni Sindacali della Proprietà e degli Inquilini firmatarie del presente atto di accertare la corrispondenza all'Accordo Territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno stipulato, mediante l'attestazione di conformità secondo il disposto dell'art. 1 comma 8 del Decreto Interm. del 16/01/2017 tramite la elaborazione e consegna dell'apposito modello di cui all'allegato "G" del presente Accordo.

Car' huc Al

Al

Al

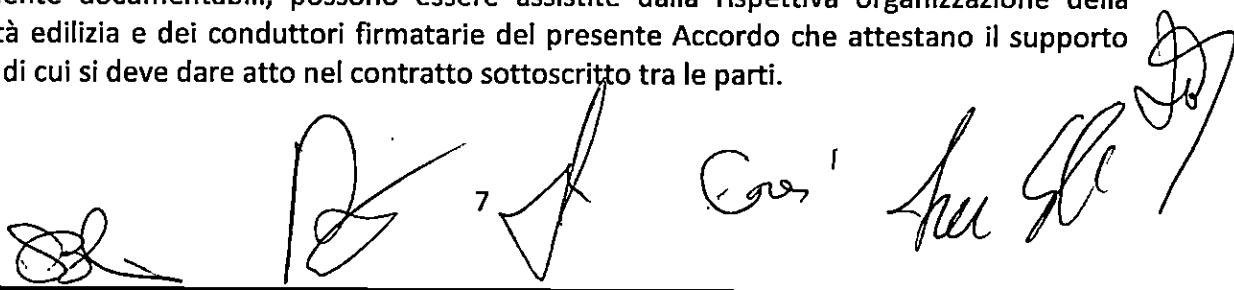
Al

Al

Capitolo II : CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

Ex art. 5 comma 1 della Legge 431/98 e art. 2 del D.M. 16/01/2017

1. I contratti di locazione transitoria hanno durata non superiore a 18 mesi.
 - 1.1. Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e dei conduttori.
 - 1.2. I canoni di locazione dei contratti di natura transitoria di durata superiore a 30 giorni relativi a immobili ricadenti in Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le aree omogenee, come individuate nel Capitolo I del presente Accordo, aumentate del 5%.
 - 1.3. I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni e nei Comuni con meno di 10.000 abitanti, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.
2. Vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento delle esigenze dei proprietari e degli inquilini, da documentare :
 - 2.1. 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; motivi di studio. Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.
 - 2.2. Esigenze degli inquilini :
 - Previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
 - Rapporto di lavoro dipendente a tempo determinato con sede di lavoro in Comune diverso da quello di residenza.
 - Trasferimento temporanea dalla sede di lavoro
 - Assegnazione di alloggio ERP, acquisto di alloggio in cooperativa o da privati che si renda disponibile per la consegna entro 18 mesi dalla data di stipula del contratto di locazione, dimostrato con documentazione da indicare sul contratto.
 - Necessità di vicinanza a parenti fino al 4° grado bisognosi di assistenza e/o cure, da attestare con documentazione ufficiale da indicare sul contratto mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del conduttore.
 - Missioni temporanee per esigenze militari, sanitarie, di polizia e simili.
 - Acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;
 - Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.
 - 2.3. Per la stipula dei contratti di cui al presente Capitolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.
3. In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16/01/2017 le parti contrattuali che intendono stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di esigenze difficilmente documentabili, possono essere assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si deve dare atto nel contratto sottoscritto tra le parti.



4. I Contratti di locazione realizzati sulla base dei criteri contenuti nel presente Capitolo possono essere stipulati esclusivamente utilizzando il Tipo di Contratto di cui all'Allegato B che forma parte integrante del presente accordo.
5. Le stesse parti contrattuali possono chiedere alle Organizzazioni Sindacali della Proprietà e degli Inquilini firmatarie del presente atto di accertare la corrispondenza all'Accordo Territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno stipulato, mediante l'attestazione di conformità secondo il disposto dell'art. 1 comma 8 del Decreti Interm. Del 16/01/2017 tramite la elaborazione e consegna dell'apposito modello di cui all'allegato "F del presente Accordo.
6. L'adeguamento ISTAT non è applicabile ai contratti transitori previsti dal presente capitolo (ex art. 5 comma 1 L.431/98).
7. Nel caso di locazione di porzione di immobile, il canone base sarà calcolato secondo i normali parametri dell'accordo territoriale ed esso sarà diviso per la somma delle superfici di utilizzo esclusivo ottenendo così un valore mq/mese. Tale valore, moltiplicato per le singole superfici di utilizzo esclusivo, darà il canone massimo per ciascuna di esse comprendendo altresì, in misura proporzionale, le superfici degli spazi comuni.

Esempio di calcolo parziale:

Canone mensile euro 650,00; Superficie convenzionale mq. 75.

Si sommano le superfici delle camere : (ad es. 12 + 13,50 + 15 = totale 40,50)

Si divide il canone di euro 650,00 per la superficie di mq. 40,50. Avremo un valore mq./mese pari ad euro 16,04 che, moltiplicato per la superficie delle singole camere, ci darà il canone massimo per camera:

euro 16,04 x 12,00 mq. = euro 192,00

euro 16,04 x 13,50 mq. = euro 217,00

euro 16,04 x 15,00 mq. = euro 241,00

TOTALE euro 650,00

Nel caso in cui una camera sia dotata di una pertinenza esclusiva (bagno privato o balcone) la corrispondente superficie (per intero il bagno privato; in percentuale per il balcone) sarà sommata come superficie di godimento esclusivo a quella della camera e la superficie comune, da ripartire in parti uguali, risulterà inferiore. Si dovranno considerare, ai fini del conteggio, anche la camera o le camere che il locatore riserva per sé o che non vengono locare nel caso in cui il locatore abiti egli stesso l'immobile, che verranno logicamente scorporate. Non verranno applicate ulteriori maggiorazioni.

830⁸

Cre' *[signature]*

[signature] *[signature]*

Capitolo III : CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

I canoni dell'alloggio sociale, come definiti dall'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'articolo 1 , comma 7, secondo periodo del D.M. 16/01/2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

La riduzione del canone, così come concordata dalle parti firmatarie il presente Accordo non può essere inferiore al 20% del canone complessivo.

Capitolo IV ONERI ACCESSORI

Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori allegato (C) al D.M. 16/01/2017.

Capitolo V. COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 del D.M. 16/01/2017 e dagli art. 14 del tipo di contratto allegato A al D.M. 16/01/2017, del tipo di contratto allegato B) al D.M. cit., si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato D) del D.M. cit.

Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il regolamento di negoziazione di cui all'allegato "D".

Capitolo VI. - NORME FINALI RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL' ACCORDO

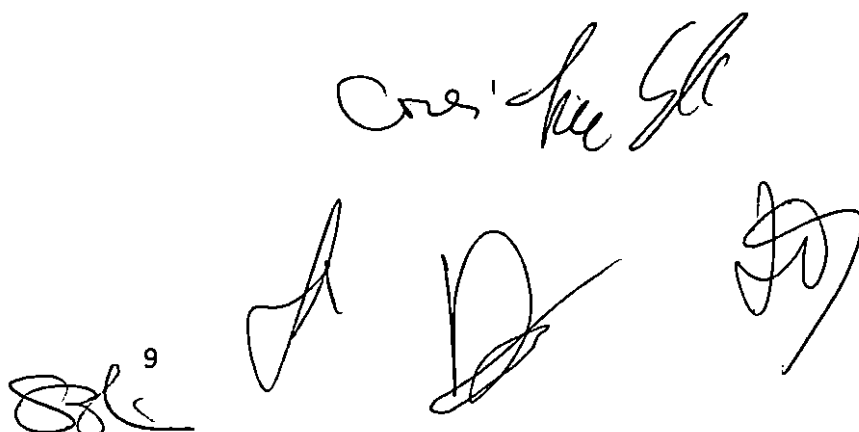
1) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 16/01/2017, ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito presso l'Ufficio di Protocollo del Comune e della Regione Toscana.

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 può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.

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

The block contains several handwritten signatures in black ink. At the top right is a large, stylized signature. Below it, towards the bottom center, is a signature with a small superscript '9' next to it. To the right of this are two more distinct signatures, and further right is a fourth, more complex signature.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

1. Allegato A – Contratto di Locazione ex art. 2 comma 3
2. Allegato B – Contratto di locazione di natura transitoria
4. Allegato C – Tabella Oneri accessori
5. Allegato D – Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale
6. Allegato E – Verbale di Consegna
7. Allegato F – Attestazione di conformità

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Le Associazioni firmatarie

Per le Organizzazioni della proprietà

P- **Confedilizia** Avv. Barbara Gambini



U.P.P.I. Avv. Pierfrancesco Gerardi

.....

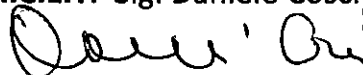
CONFAPPI Dott. Luca Bassi

.....

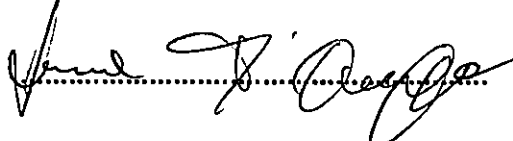


Per le Organizzazioni degli inquilini

S.I.C.E.T. Sig. Daniele Cosci



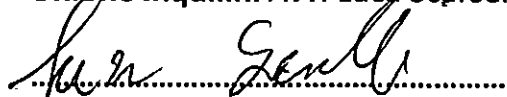
S.U.N.I.A. Dr. Luca D'Onofrio



U.N.I.A.T. Sig. Salvatore Narbone

.....

Unione Inquilini Avv. Luca Scarselli



S.A.I. Cisal Sig.ra Marcella Giardina



Convenzione nazionale ex art. 4, comma 1, L. 9 dicembre 1998. N. 431
sottoscritta in data ...

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

Il locatore dichiara che gli impianti sono a norma di legge e ne mette a disposizione la relativa documentazione.

Le parti, ai fini della locazione, si danno atto di aver rispettivamente fornito e ricevuto le informazioni sui consumi energetici dell'alloggio e la Documentazione di Prestazione Energetica APE che inserisce l'alloggio in classe "....." ai sensi della normativa in vigore.

(Qualora ci sia la scelta :)

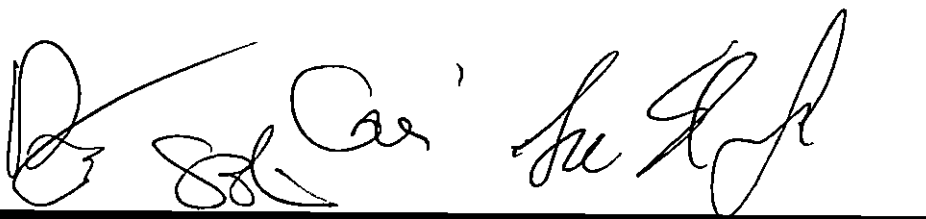
Il conduttore dichiara di essere stato informato dal locatore dell'opzione fatta per la CEDOLARE SECCA, ex art. 3 Decr. Lgs. 23/2011 pertanto non verra' fatta richiesta ne' degli adeguamenti ISTAT ne' della tassa di registro per il contratto.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni (6), dal al, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3.



Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2 *(Canone)*

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra e depositato il presso il Comune di , ovvero dall'accordo integrativo sottoscritto tra(7) in data , è convenuto in euro , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date: (4)

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del , che comunque non può superare il 75% della variazione Istat. (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.

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)

Qualora il locatore non abbia fatto l'opzione per la "Cedolare secca" le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore.

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

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

Articolo 6

(Pagamento, 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

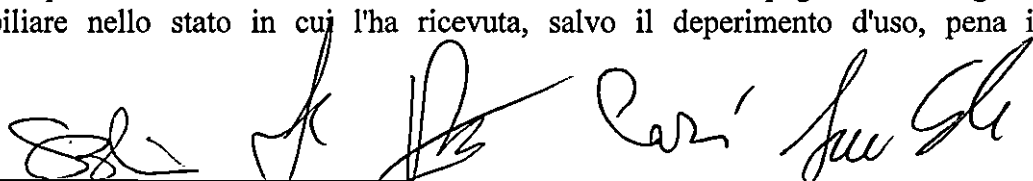
(Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto 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.

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) nel rispetto della normativa europea sulla privacy (Reg. UE 29016/679).

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 definito in sede locale.

Altre clausole:

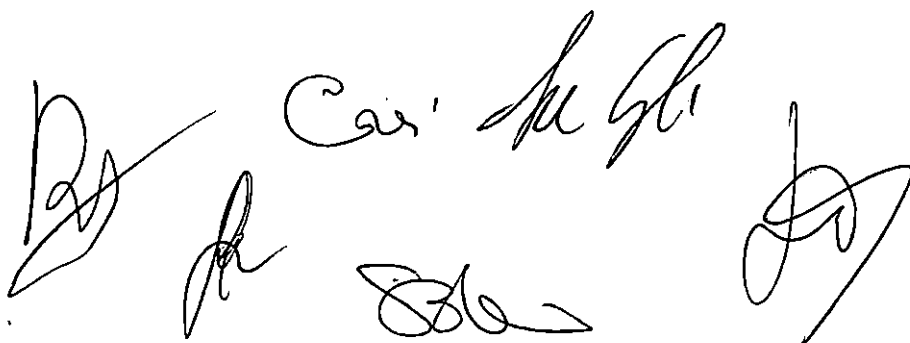
Letto, approvato e sottoscritto

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

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

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

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

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

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

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

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

- 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.

[Handwritten signatures and initials]

Carri per GH

St. 880- JD

Convenzione nazionale ex art. 4, comma 1, L. 9 dicembre 1998. N. 431
sottoscritta in data ...

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

Il locatore dichiara che gli impianti sono a norma di legge e ne mette a disposizione la relativa
documentazione.

Le parti, ai fini della locazione, si danno atto di aver rispettivamente fornito e ricevuto le
informazioni sui consumi energetici dell'alloggio e la Documentazione di Prestazione Energetica
APE che inserisce l'alloggio in classe "....." ai sensi della normativa in vigore.

(Qualora ci sia la scelta :)

Il conduttore dichiara di essere stato informato dal locatore dell'opzione fatta per la CEDOLARE
SECCA, ex art. 3 Decr. Lgs. 23/2011 pertanto non verrà fatta richiesta né degli adeguamenti
ISTAT né della tassa di registro per il contratto.

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/conduuttore) (4)

A) Il locatore/conduuttore, 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 conduuttore 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 riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquistato la detta disponibilità, a tale uso, il conduuttore 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 conduuttore 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 conduuttore 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 conduuttore 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)

Qualora il locatore non abbia fatto l'opzione per la "Cedolare secca" le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore.

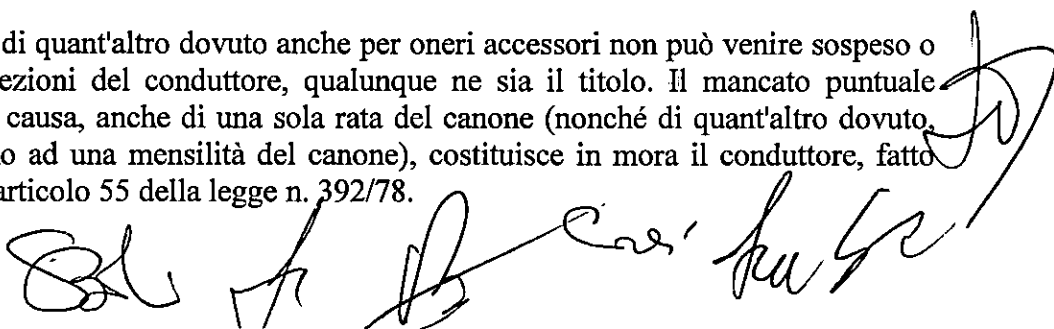
Il locatore provvede alla registrazione del contratto, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431/98.

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.

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.

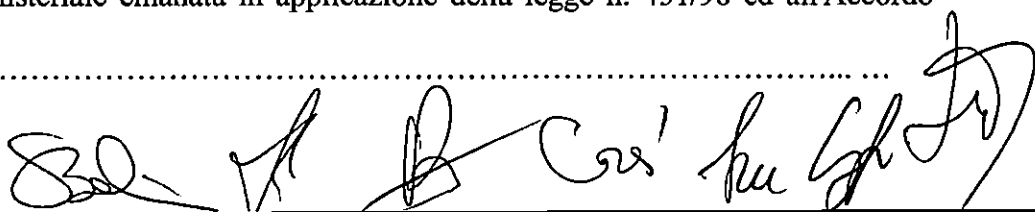
Articolo 17 *(Varie)*

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) nel rispetto della normativa europea sulla privacy (Reg. UE 29016/679)..

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 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 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.

Convenzione nazionale ex art. 4, comma 1, legge 9 dicembre 1998. N. 431
sottoscritta in data ...

ALLEGATO C

**TABELLA ONERI ACCESSORI
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE**

ASCENSORE

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

AUTOCLAVE

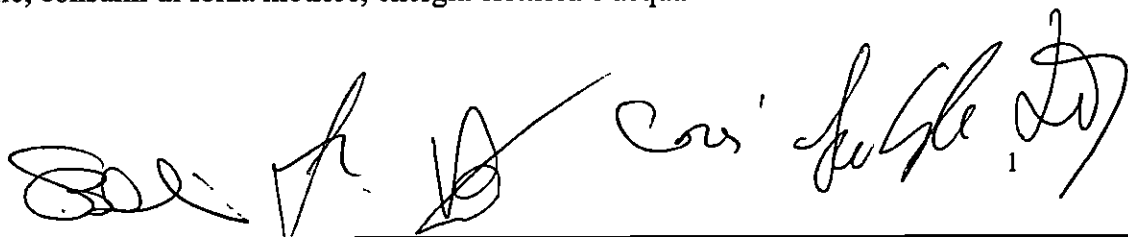
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C

**IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO,
DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI**

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

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

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



IMPIANTI SPORTIVI

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

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE

DATI INFORMATIVI

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

PARTI COMUNI

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

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		C
Rifacimento di chiavi e serrature		C
Tinteggiatura di pareti		C
Sostituzione di vetri		C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, del cavo, dell'impianto citofonico e videocitofonico e dell'impianto individuale di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque		

altro genere di dato informativo anche via cavo e satellitare		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento		C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento	L	

PORTIERATO

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

PULIZIA

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

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

Car' per gli

B

St

Bole

ALLEGATO D

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

Il presente Allegato stabilisce, in attuazione dell'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'articolo 4 comma due della Legge 431 del 1998, le procedure di negoziazione paritetica e di conciliazione stragiudiziale nonché le modalità di funzionamento della Commissione" attivate in relazione alle situazioni indicate dai commi 2,3,4,5 dello articolo 6:

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

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

La parte interessata ad attivare la procedura rivolge ad una delle Organizzazioni della proprietà immobiliare o dei conduttori firmatarie dell'accordo territoriale, richiesta per

la procedura di negoziazione paritetica e conciliazione presentando istanza nelle forme previste dall'Organizzazione.

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

Le richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 3*(Comunicazione)*

Il negoziatore indicato provvede, nel termine di 7 giorni dalla presentazione, a dare comunicazione all'altra parte della richiesta ricevuta allegando l'istanza sottoscritta dal richiedente, copia del presente Allegato E e dichiarazione di adesione alla procedura. Tale dichiarazione contiene l'indicazione della Organizzazione scelta dal ricevente e la sottoscrizione da parte del negoziatore da questa nominato. Trascorsi 20 giorni dal ricevimento, in assenza della adesione ovvero in caso di esplicito rifiuto, l'Organizzazione comunica alle due parti il mancato esito.

Articolo 4*(Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori)*

I negoziatori non assumono poteri decisionali o arbitrari e sono tenuti a svolgere il loro ruolo con diligenza e imparzialità con la finalità di consentire alle parti, con il necessario apporto di competenza ed esperienza, il raggiungimento di un accordo. E' loro obbligo astenersi dal partecipare alla procedura, ovvero di sospendere il proseguimento se iniziata, ove ravvisino motivi, anche sopraggiunti, connessi ai rapporti con le parti, che costituiscano possibile pregiudizio all'imparzialità nello svolgimento dell'incarico. E' loro obbligo astenersi dall'assumere il ruolo di difensore o arbitro o conciliatore in qualsiasi procedimento di natura contenziosa instaurato tra le parti.

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

Articolo 5

(Obblighi di riservatezza)

La procedura di negoziazione è riservata e non è consentita la verbalizzazione di qualsiasi dichiarazione, comunicazione e scambio di informazioni. E' vietato a negoziatori, parti, tecnici, consulenti e comunque ad ogni altro partecipante alla negoziazione ed agli incontri conseguenti, di comunicare a terzi quanto appreso nel corso della procedura. E' altresì vietato, in ogni eventuale procedimento giudiziario o arbitrale o conciliativo relativo alla stessa controversia, avvalersi delle informazioni di cui i partecipanti abbiano avuto conoscenza in ragione della loro presenza alla procedura. Le parti si impegnano ad astenersi dal chiamare il negoziatore ovvero chiunque abbia partecipato, a qualsiasi titolo, alla procedura, a testimoniare, nel corso del giudizio eventualmente promosso sulla stessa controversia, in merito ai fatti ed alle circostanze di cui essi siano venuti a conoscenza in ragione della procedura. I negoziatori ed ogni eventuale collaboratore sono tenuti al rispetto di quanto previsto dal D. lgs n.196 del 2003.

Articolo 6

(Avvio della procedura)

Con il ricevimento dell'adesione da parte della Organizzazione scelta dal richiedente, la Commissione, composta dai due negoziatori indicati, è formalmente costituita. I negoziatori, nel primo contatto, esaminate attentamente le

caratteristiche della controversia, valutano in particolare se, data la natura della stessa ed in presenza di richiesta delle parti, sia possibile e opportuno formulare una proposta di definizione senza necessità di un incontro di negoziazione, comunicandola alle parti per l'accettazione.

Ove si ritenga opportuno tenere un incontro di negoziazione, stabiliscono concordemente una data e una sede dandone comunicazione alle parti. Possono indicare alle parti documenti, certificazioni, conteggi e ogni altro elemento utile alla Commissione per una corretta e informata disamina della materia. I negoziatori concordano le modalità di svolgimento delle necessarie attività di segreteria connesse all'espletamento della procedura.

Articolo 7

(Nomina di consulenti)

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

Articolo 8

(Proposta di risoluzione)

Al termine della procedura, la Commissione, ove richiesto concordemente dalle parti, formula, non oltre 60 giorni dalla sua costituzione, una proposta di verbale di accordo che, sottoscritto dalle parti, definisce la controversia quale atto transattivo ai sensi dell'articolo 1965 del Codice civile. Il verbale stabilisce altresì ogni conseguente adempimento fiscale e contrattuale a carico delle parti, compresa la possibilità dei stipulare un nuovo contratto, per assicurare compiuta attuazione dell'accordo.

Accordo Territoriale del Comune di _____
ai sensi della Legge 431/98 art. 2 comma 3

**Verbale di consegna di unità immobiliare
CONTRATTO AGEVOLATO**

Locatore : _____ nato il _____ a _____; Cod. Fisc. _____

Conduttore : _____ nato il _____ a _____, Cod. Fisc. _____

Unità Immobiliare : *Ubicazione:* Comune di _____ Via _____
Composizione superficie convenzionale : Mq. complessivi. _____, _____ di cui :

Alloggio mq. _____ ;
Garage mq. _____ (x 0,60);
Posto auto coperto mq _____ (0,40);
Posto auto in area comune(x 0,30);
Posto auto scoperto mq _____ (0,20);
Balconi ecc. mq. _____ (x 0,25);
Giardino esclusivo fino a 100 mq. _____ (x 0,10);
Giardino esclusivo tra 101 e 200 mq. _____ (x 0,15);
Giardino esclusivo oltre 200 mq. _____ (x 0,20)
Superficie scoperta non a giardino oltre i 100 mq. _____ (0,10) ;
Coefficiente correttivo della superficie _____ %

Zona omogenea di appartenenza : Zona _____

Tipologia dell'Unità Immobiliare : Tipo _____ Vetustà anni _____

Sub fascia di canone : Valore concordato €. _____ a mq.

Alloggio Arredato : arredato/non arredato

Altri eventuali correttivi : _____

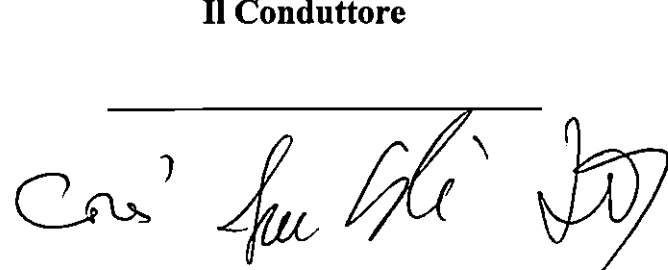
Canone mensile : €. _____

Eventuali note e pattuizioni : _____

Il presente verbale di consegna di unità immobiliare ad uso abitativo è parte integrante e sostanziale del Contratto di locazione stipulato il _____, nel rispetto dell'Accordo Territoriale del Comune di _____ depositato presso la casa Comunale il _____ al n. _____ di protocollo dell'Archivio Generale e presso la Regione Toscana in data _____ Prot. _____.

Il Locatore

Il Conduttore

_____  _____ 

1

Accordo Territoriale del Comune di _____
ai sensi della Legge 431/98 art. 5 comma 1

Verbale di consegna di unità immobiliare
CONTRATTO TRANSITORIO

Locatore : _____ nato il _____ a _____; Cod. Fisc. _____

Conduttore : _____ nato il _____ a _____, Cod. Fisc. _____

Unità Immobiliare : Ubicazione: Comune di _____ Via _____
Composizione superficie convenzionale : Mq. complessivi. _____, _____ di cui :

Alloggio mq. _____, _____ ;
Garage mq. _____, _____ (x 0,60);
Posto auto coperto mq. _____, _____ (0,40);
Posto auto in area comune (x 0,30);
Posto auto scoperto mq. _____, _____ (0,20);
Balconi ecc. mq. _____, _____ (x 0,25);
Giardino esclusivo fino a 100 mq. _____, _____ (x 0,10);
Giardino esclusivo tra 101 e 200 mq. _____, _____ (x 0,15);
Giardino esclusivo oltre 200 mq. _____, _____ (x 0,20)
Superficie scoperta non a giardino oltre i 100 mq. _____, _____ (0,10) ;
Coefficiente correttivo della superficie _____%

Zona omogenea di appartenenza : Zona _____

Tipologia dell'Unità Immobiliare : Tipo _____ Vetustà anni _____

Sub fascia di canone : Valore concordato €. _____ a mq.

Alloggio Arredato : arredato/non arredato

Altri eventuali correttivi : _____

Canone mensile : €. _____

Esigenza transitoria Conduttore o Locatore _____

Eventuali note e pattuizioni : _____

Il presente verbale di consegna di unità immobiliare ad uso abitativo è parte integrante e sostanziale del Contratto di locazione stipulato il _____, nel rispetto dell'Accordo Territoriale del Comune di _____ depositato presso la casa Comunale il _____ al n. _____ di protocollo dell'Archivio Generale e presso la Regione Toscana in data _____ Prot. _____

Il Locatore

Il Conduttore

5.

**Accordo Territoriale del Comune di _____
ai sensi della Legge 431/98 art. 5 comma 2**

Verbale di consegna di unità immobiliare CONTRATTO TRANSITORIO per Studenti

Locatore : _____ nato il _____ a _____ ; Cod. Fisc. _____

Conduuttore : _____ nato il _____ a _____, Cod. Fisc. _____

nato il _____ a _____, Cod. Fisc. _____

nato il _____ a _____, Cod. Fisc. _____

Unità Immobiliare : *Ubicazione:* Comune di Via

Composizione superficie convenzionale : Mg. complessivi , di cui :

Alloggio mq. _____, _____ ;

Garage mq. _____, (x 0,60);

Posto auto coperto mq _____, _____ (0,40);

Posto auto in area comune(x 0,30);

Posto auto scoperto mq _____, _____ (0,20);

Balconi ecc. mq. _____, (x 0,25);

Giardino esclusivo fino a 100 mq. _____, _____ (x 0,10);

Giardino esclusivo tra 101 e 200 mq. (x 0,15);

Giardino esclusivo oltre 200 mq. $\frac{1}{2}$ (x 0,20)

Superficie scoperta non a giardino oltre i 100 mq. , (0,10);

Coefficiente correttivo della superficie	%
--	---

Zona omogenea di appartenenza : Zona _____

Tipologia dell'Unità Immobiliare : Tipo Vetustà anni

Sub fascia di canone : Valore concordato €. _____ a mq.

Alloggio Arredato : arredato/non arredato

Altri eventuali correttivi :

Canone mensile : €.

Esigenza transitoria dichiarata da Conduttore o Locatore

Il presente verbale di consegna di unità immobiliare ad uso abitativo è parte integrante e sostanziale del Contratto di locazione stipulato il _____, nel rispetto dell'Accordo Territoriale del Comune di _____ depositato presso la casa Comunale il _____ al n. _____ di protocollo dell'Archivio Generale e presso la Regione Toscana in data _____ Prot. _____.

Il Locatore

Il Conduttore

3

ALLEGATO "F-1"

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

L'Organizzazione, firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di, depositato presso la casa Comunale il _____ al n. _____ di protocollo dell'Archivio Generale e presso la Regione Toscana in data _____ Prot. _____.

PREMESSO CHE

il Sig. C.F.: residente a in Via/P.za 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. 16/1/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi:

Unità Immobiliare : Ubicazione: Comune di _____ Via _____
Composizione superficie convenzionale : Mq. complessivi. _____, _____ di cui :

Alloggio mq. _____ ;
Garage mq. _____ (x 0,60);
Posto auto coperto mq _____ (0,40);
Posto auto in area comune(x 0,30);
Posto auto scoperto mq _____ (0,20);
Balconi ecc. mq. _____ (x 0,25);
Giardino esclusivo fino a 100 mq. _____ (x 0,10);
Giardino esclusivo tra 101 e 200 mq. _____ (x 0,15);
Giardino esclusivo oltre 200 mq. _____ (x 0,20)
Superficie scoperta non a giardino oltre i 100 mq. _____ (0,10);
Coefficiente correttivo della superficie _____ %

Zona omogenea di appartenenza : Zona _____

Tipologia dell'Unità Immobiliare : Tipo _____ Vetustà anni _____

Sub fascia di canone : Valore concordato €. _____ a mq.

Alloggio Arredato : arredato/non arredato

Altri eventuali correttivi : _____

Canone mensile : €. _____

Eventuali note e pattuizioni : _____

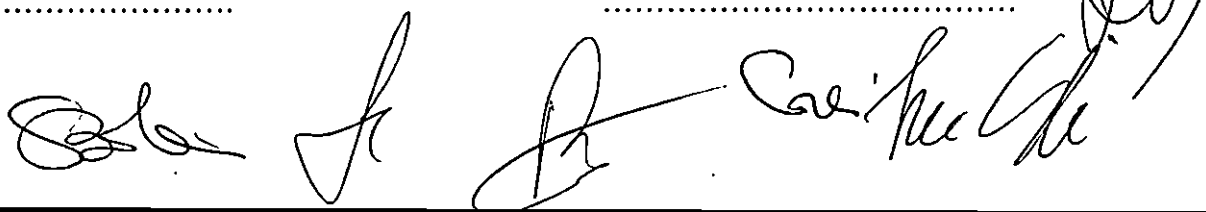
Tutto ciò premesso, l'Organizzazione, come sopra rappresentata, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di, depositato presso la casa Comunale il _____ al n. _____ di protocollo dell'Archivio Generale e presso la Regione Toscana in data _____ Prot. _____.

Il dichiarante

p. l'Organizzazione

.....


ALLEGATO "F-2"

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

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

PREMESSO CHE

A) il Sig. C.F.: residente a in Via/P.za 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. 16/1/2017, 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/P.za n.
nella qualità di locatore e il Sig. C.F.: residente a in
Via/P.za 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. 16/1/2017, dichiarando, sotto la loro responsabilità, i seguenti elementi:

Unità Immobiliare : Ubicazione: Comune di Via
Composizione superficie convenzionale : Mq. complessivi. di cui :

Alloggio mq. ;	Giardino esclusivo fino a 100 mq. (x 0,10);
Garage mq. (x 0,60);	Giardino esclusivo tra 101 e 200 mq. (x 0,15);
Posto auto coperto mq. (0,40);	Giardino esclusivo oltre 200 mq. (x 0,20)
Posto auto in area comune (x 0,30);	Superficie scoperta non a giardino oltre i 100 mq. (0,10)
Posto auto scoperto mq. (0,20);	Coefficiente correttivo della superficie %
Balconi ecc. mq. (x 0,25);	

Zona omogenea di appartenenza : Zona

Tipologia dell'Unità Immobiliare : Tipo Vetustà anni

Alloggio Arredato : arredato/non arredato -

Altri eventuali correttivi :

Sub fascia di canone : Valore concordato €. a mq. **Canone mensile :** €.

Eventuali note e pattuizioni :

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

ATTESTANO

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto
dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di, depositato presso la casa Comunale il
..... al n. di protocollo dell'Archivio Generale e presso la Regione
Toscana in data Prot. n.

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

.....

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

.....

.....