

INTEGRAZIONE

All'ACCORDO TERRITORIALE del 21 Dicembre 2022 prot. n. 79660

PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI

VASTO' DEL VASTO
ARCHIVIO PROTOCOLLO

Le seguenti organizzazioni della proprietà e dell'inquilinato ,

ASSPI- dott. Antonio Piscione

Corsò Umberto n. 188- 65015 Montesilvano

Tel. 085 835123 info@studiotopiscione.it

21 MAR. 2023

ARRIVO

ASPI

Associazione Piccoli Proprietari Immobiliari

Il Responsabile

CONFABITARE- dott. Gianluca Rucci

Via Magellano n. 14/C- 66050 San Salvo

Tel. 0873 327515- Mobile 351 9066050- vasto@confabitare.it

CONFABITARE
VASTO - SAN SALVO
Dott. Gianluca Rucci
Tel. 0873.327515

CONFEDILIZIA VASTO – sig. Riccardo Alinovi

VIA C.SO MAZZINI, 31 66054 Vasto PALAZZO DI VETRO

Tel. 0873 378446- 338 7988935- confediliziavasto@gmail.com

CONFEDILIZIA
Associazione Proprietari Edili
C.so Mazzini, 31 - 66054 VASTO (CH)
Tel. 0873.378446 Cell. 338.7988935

FEDERPROPRIETA' -avv. Elena Anzolin

Corsò Umberto n. 423- 65015 Montesilvano

Tel. 085 4492679- 366 5954945- studiolegaleanzolin@gmail.com

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
SEDE DI VASTO
Tel. 0873.368168- 347.7778710

U.P.P.I.
Unione Piccoli
Proprietari Immobiliari
66100 CHIETI - Via Cauta, 18

UNIONCASA – avv. Alessandro Desiati

Via V. Veneto n. 100- 66054 Vasto

Tel. 0873 368168- 347 3778710- studiolegale.desiati@virgilio.it

UPPI CHIETI – sig. Giuseppe Bucciarelli

Via Cauta n. 18- 66100 Chieti UPPICHIETI@GMAIL.COM

Tel 0871 41423- 333 3910607-

CONFAPP CHIETI - ANDREA DI GIROLAMO
V.LE B. CROCE N° 320/E - CHIETI
TEL. 346 5009705 - CONFAPPCHIETI @ GMAIL.COM

CONFAPP
Confederazione
Piccola Proprietà
Delegazione
Viale Benedetto Croce 11
TEL. 0871 41423- 333 3910607

OO.SS. Inquilini

ANIA- dott.ssa Maria Rosa Nobile

Via G. Cesare n. 26- 66054 Vasto

Tel. 329 5418018 provincialechieti@aniainquilini.it

ANIA - PROV. CHIETI
Dott.ssa Nobile Maria Rosa
Tel. 329-5418018



ASSOCASA -dott.ssa Valentina De Gregorio Porta

Largo Bardella n. 6- 66100 Chieti

Tel. 0871 330244- 320 5716408- assocasa.chieti@libero.it

CONIA- sig. Giuseppe Perilli

Corso Umberto n. 425- 66015 Montesilvano

Tel. 085 4492679 – 338 3966800- giuseppe.perilli@gmail.com

FEDERC.CASA Abruzzo- dott. Smeraldo Ricciuti

Via Gen. C. Spatocco n. 94- 66100 Chieti

Tel. 0871 63883- 333 2268131- federcasa.chieti@libero.it

ADERENTE CONF.SAL



Pec. Feder.casabruzzo@pec.it

FEDER.CASA Sezione Vasto- sig. Nicola Rando

Via Giulio Cesare n. 53/B- 66054 Vasto

Tel. 0873 362576 348 3439727- federcasa.vasto@gmail.com

FEDER.CASA
Sindacato Nazionale Inquilini
Via Giulio Cesare, 53/B
66054 VASTO (CH)
Tel. 0873 362576 - 348 3439727

SICET- sig. Beniamino Primavera

Via Cesare De Lollis n. 10- 66100 Chieti

Tel. 0871 330384- 3935591010- b.primavera@outlook.it

SICET - CISL
Via C. De Lollis, 10 - 66100 CHIETI
Tel. 0871 330384 - Fax 0871 330852

SUNIA-AbruzzoMolise- sig. Giuseppe Oleandro

Via B. Croce n. 108- 66100 Pescara

Tel. 085 45431- 371 4594373- sunia.abruzzomolise@sunia.it

 **Federazione Regionale
Abruzzo Molise**

PREMESSO

- Che si riconferma la totale adesione all'Accordo di cui sopra
- Che da verifiche sul territorio - e sentiti gli operatori economici nelle figure degli agenti immobiliari i valori minimi e massime delle fasce di oscillazione sono risultati eccessivamente bassi
- Che è necessario incentivare il ricorso al modello del contratto concordato anche per favorire l'emersione del nero

Si ritiene

di dover procedere ad una correzione dei valori minimi e massimi, ed a tale scopo si deposita il nuovo schema di valori denominato allegato A che sostituirà integralmente la tabella presente all'art 4.3 dell'Accordo del 21/12/2022

ADERENTE CONF.SAL



CONFABITARE
VASTO - SAN SALVO
Dott. Gianluca Rucci
Tel. 0873.327515

ASRPI
Associazione Piccoli Proprietari Immobiliari
Il Responsabile

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
SEDE di VASTO
Tel. 0873.368166 - 347.3716710

ANIA - PROV. CHIETI
Dott.ssa Nobilio Maria Rosa
Tel. 329.5418018

FEDER.CASA
Sindacato Nazionale Immobiliari
Via Giulio Cesare, 53/B
66054 VASTO (CH)
Tel. 0873 362576 - 348 3439727

SICET - CISL
Via G. De Lollis, 10 - 66100 CHIETI
Tel. 0871.330073 - Fax 0871.326052

CONFAPPI
Confederazione
Piccola Proprietà Immobiliare
Delegazione CHIETI
Viale Benedetto Croce, 10 - 66100 CHIETI Scalo
TEL. 0871.330073



Federazione Regionale
Abruzzo Molise

CONFEDILIZIA
Associazione Proprietà Edilizia
C.so Mazzini, 31 - 66054 VASTO (CH)
Tel. 0873.978446 Cell. 338.7988935

U. P.P.I.
Unione Piccoli
Proprietari Immobiliari
66100 CHIETI - Via Cauta, 18

CL
VASTO
Dott. Giacomo Rucci
Tel. 0873.327515

U. P. P.
Unione Piccoli
Proprietari Immobiliari
66100 CHIETI - Via Cauta, 18

CONFABITARE
VASTO - SAN SALVO
Dott. Gianluca Rucci
Tel. 0873.327515

ALLEGATO A- ACCORDO TERRITORIALE di VASTO

Il presente allegato sostituisce l'art 4.3
dell'Accordo depositato in data 21/12/22 al prot. N. 79660

SICET - CISL
Via C. De Lollis, 10 - 66100 CHIETI
Tel. 0871.330073 - Fax 0571.330852

Art.4.3- Individuazione delle fasce e sub fasce

Nell'ambito di ogni area omogenea sono definiti per ciascuna fascia di oscillazione e per le relative sub fasce i seguenti valori di canone espressi in/mq mese

Sezione I – fasce

Canone minimo mq/mese- Canone massimo mq/mese

Sezione II – sub fasce

CONFAPPI
Confederazione
Piccola Proprietà Immobiliare
Delegazione Abruzzo Molise
Viale Benedetto Croce, 10 - 66100 CHIETI
TEL. 0873.327515

Zona Omogenea (riferimento zone OMI)	Sub fascia inferiore Almeno 5 elementi	Sub fascia intermedia Da 6 fino a 14 elementi	Sub fascia superiore Da 15 fino a 23 elementi
B 1 Centro storico	4,5-5,0	5,01- 6,0	6,01-6,5
C 1 Semicentrale	4,4-4,9	4,91-5,7	5,71-6,3
D 1 Periferica Sant'Antonio	4,2-4,8	4,81- 5,5	5,51- 6,1
D 2 Periferica Incoronata- San Sisto- San Rocco-Del Porto			
D 3 Periferica - fascia Litoranea Nord			
D 4 Periferica- Marina Centrale	4,0-5,0	5,01-5,8	5,81-6,3
D 5 Periferica- Marina Sud fronte mare	3,8-4,8	4,81-5,6	5,61-6,01
D 6 Periferica- Marina Sud lato collina	3,6-4,6	4,61-5,4	5,41-5,9
R 3 Restante territorio	3,4-4,4	4,41-5,2	5,21-5,7

CONFEDILIZIA
Associazione Professionale Edilizia
C.so Mazzini, 33 - SEDE VASTO (CH)
Tel. 0873.378446 Cell. 338.7988935



FEDER.CASA
Sindacato Nazionale Inquilini
Via Giulio Cesare, 50/B
66064 (A.L.) (CH)
Tel. 0873.362376 - 348.5439727

ADERENTE CONF.SAL



ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
SEDE di VASTO
Tel. 0873.368169 - 347.377610

ANIA PROV. CHIETI
Ditta Nobile Maria Rossa
Tel. 329.5418018

NUOVO ACCORDO TERRITORIALE

PER LA CITTA' DI VASTO

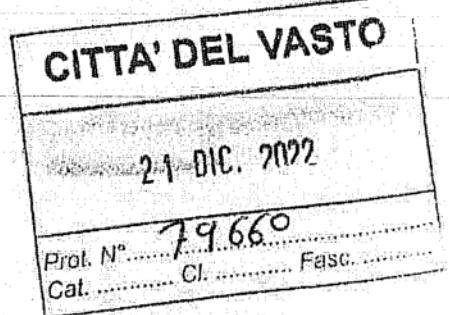
ACCORDO TRA LE ORGANIZZAZIONI

DELLA PROPRIETA' EDILIZIA E DEI CONDUTTORI

PER LA STIPULA NEL COMUNE di VASTO (CH)

LEGGE 431/1998 E D.M. 16/01/2017

Depositato al Comune di VASTO il Prot.....



OO.SS. proprietà:

ASSPI – dott. Antonio Piscione

CORSO UMBERTO n. 188 - 65015 Montesilvano

Tel. 085 835123 info@studiopiscione.it



CONFABITARE - dott. Gianluca Rucci

Via Magellano n. 14/C- 66050 San Salvo

Tel. 0873 327515 - Mobile 3519066050 – vasto@confabitare.it

FEDERPROPRIETA' - avv. Elena Anzolin

CORSO UMBERTO n. 423 – 65015 Montesilvano

Tel. 085 4492679 - 366 5954945 - studiolegaleanzolin@gmail.com

Gianluca

UNIONCASA SEZIONE VASTO – Avvocato Alessandro Desiati

Via Vittorio Veneto n. 100 – 66054 Vasto

Tel. 0873.368168 - 347.3778710 – studiolegale.desiati@virgilio.it

U.P.P.I. CHIETI – sig. Giuseppe Bucciarelli

via Cauta n. 18 – 66100 Chieti

Tel. 0871 41423 - 333 3910607 – uppichieti@gmail.com

OO.SS. Inquilini:

ANIA - dott.ssa Nobilio Maria Rosa

via G. Cesare 26 - 66054 Vasto

329 5418018 - provincialechieti@aniainquilini.it

ASSOCASA – dott.ssa Valentina De Gregorio Porta

Largo Barbella n. 6 – 66100 Chieti

Tel. 0871 330244- 320 5716408– assocasa.chieti@libero.it

CONIA - sig. Giuseppe Perilli

Corso Umberto n. 425 – 65015 Montesilvano

Tel. 085 4492679 - 338 3966800 - giuseppe.perilli@gmail.com

FEDER.CASA Abruzzo – dott. Smeraldo Ricciuti

via Gen. C. Spatocco n. 94 – 66100 Chieti

Tel.0871.63883 - 333 2268131 - federcasa.chieti@libero.it

PEC: feder.casabruzzo@pec.it

Alessandro Desiati *Giuseppe Bucciarelli* *Valentino De Gregorio Porta* *Giuseppe Perilli* *Smeraldo Ricciuti*

FEDER.CASA Sezione Vasto – Sig. Nicola Rando
via Giulio Cesare n. 53/B – 66054 Vasto

Tel. 0873.362576 348.3439727 federcasa.vasto@gmail.com

SICET- sig. Beniamino Primavera

via Cesare De Lollis n. 10 – 66100 Chieti

Tel 0871 330384 - 393 5591010 - b.primavera@outlook.it

In attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 16/01/2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze pubblicato sulla G.U. n. 62 del 16.03.2017,

presso il Municipio di Vasto viene depositato in data.....il NUOVO ACCORDO TERRITORIALE

PREMESSA

**Nel presente Accordo si richiamano integralmente le finalità della Legge 431/98
e del successivo D.M. 16 gennaio 2017**

Per quanto concerne la ratio dei sopra menzionati interventi legislativi, essi rispondono all'esigenza di legalità attraverso l'emersione del c.d. affitto a nero, ad una esigenza di calmierare i canoni di locazione al fine di favorire l'accesso alla casa da parte dei conduttori, esigenza di imporre l'obbligo della registrazione a pena di nullità, esigenza di utilizzo dei modelli tipo ministeriali per la redazione dei contratti, Obbligo di attestazione da parte di almeno una organizzazione sindacale firmataria qualora il contratto venga redatto senza l'assistenza di una organizzazione sindacale di categoria

La premessa è parte integrante del presente Accordo.

ACCORDO

Parte prima - NORME GENERALI

Art. 1— Oggetto e ambito territoriale

Il presente Accordo disciplina i Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo previsti dalla legge 431 del 9 Dicembre 1998 e Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 16/01/2017 ovvero : contratti 3+2; contratti transitori- contratti per studenti universitari – contratti locazioni parziali.

Art.2- Durata dell'Accordo

Il presente accordo viene sottoscritto in data odierna e avrà validità per tre anni a decorrere dal 01.01.2023. Allo scadere dei tre anni l'Accordo potrà essere oggetto di revisioni/adeguamento fatto salvo modifiche normative incidenti sull'Accordo o modifiche agli Accordi fatte dalle Organizzazioni stesse. Il presente Accordo resterà in vigore dopo la sua naturale scadenza fino a definizione di nuovo Accordo.

Parte seconda - DETERMINAZIONE DEI CANONI

- Art.3- Canone

Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ex art. 2, comma III, della legge n. 431/98 secondo i parametri e con le modalità (per la determinazione del canone di locazione) di seguito riportati. Il canone di locazione degli immobili è determinato, secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:

ubicazione sul territorio (suddiviso in AREE OMOGENEE);

classificazione per caratteristiche (in base agli ELEMENTI presenti);

individuazione delle SUB-FASCE;

calcolo della superficie dell'alloggio locato;

definizione di eventuali maggiorazioni e/o diminuzioni;

durata del contratto e scelta della relativa tipologia.

Art. 4- CONTRATTI AGEVOLATI

MICROZONE (Art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 16/01/2017)

Art. 4.1 - Individuazione di AREE OMOGENEE

***Le zone sono quelle fornite dall'OMI e per la loro individuazione occorre utilizzare GEOPOL.**

B1 – CENTRALE-CENTRO STORICO

C1- SEMICENTRALE – ESPANSIONE

D1 PERIFERICA- Sant' Antonio

D2- PERIFERICA - Incoronata, parte San Rocco,

D3- PERIFERICA-fascia litorale Nord

D4- PERIFERICA- Marina Centrale

D5- PERIFERICA- Marina Sud fronte mare

D6- PERIFERICA- Marina Sud lato colline

R3- RESTANTE TERRITORIO

Art. 4.2 — Criteri per la determinazione dei Valori di Riferimento Minimo e Massimo dei canoni di locazione

Le organizzazioni firmatarie convengono di determinare per ognuna delle aree di cui all'art precedente, i valori minimi e massimi del canone espressi in euro/mese per ogni metro quadro utile. All'interno di ciascuna fascia di oscillazione vengono determinate n. 3 sub — fasce, i cui valori minimi e massimi del canone sono ricompresi nei limiti di fascia. Le sub-fasce di oscillazione, per ciascuna area del presente accordo, sono delimitate con riferimento alla lista degli elementi oggettivi relativi all'immobile da locare

- 1) luce, acqua, gas e fogna o altro sistema di depurazione e smaltimento;**
- 2) appartamento situato in palazzina con meno di 9 appartamenti;**
- 3) immobile servito da ascensore oltre il secondo piano;**
- 4) riscaldamento autonomo o centralizzato con contabilizzatore di calorie;**
- 5) categoria catastale- minimo A3;**
- 6) area verde condominiale e/ o spazi liberi comuni;**
- 7) posto auto coperto;**
- 8) appartamento oggetto negli ultimi 15 anni d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta la dichiarazione di inizio attività;**

Orsi *R*

Spelta *Spelta* *A*

- 9) isolamento termico acustico (cappotto);**
- 10) porte blindate e/o doppi vetri e/o doppi infissi;**
- 11) posto auto scoperto assegnato;**
- 12) Immobile ubicato a non più di 300 mt da fermata di mezzo pubblico;**
- 13) doppio bagno di cui il secondo con almeno tre elementi dotato di finestra o dispositivo di areazione meccanica;**
- 14) sistema di sicurezza ovvero allarme interno;**
- 15) condizionamento d'aria con impianto fisso nei vani principali;**
- 16) riscaldamento a pavimento;**
- 17) abbattimento barriere architettoniche sia interno che esterno all'edificio;**
- 18) rivestimento di pregio nei vani principali tipo marmo, cotto, parquet, stucco veneziano, parato, etc;**
- 19) presenza di impianto risparmio energetico (solare termico, fotovoltaico);**
- 20) vicinanza a scuole , impianti sportivi e /o parchi a meno di 500 metri;**
- 21) cantina e/o sottotetto;**
- 22) terrazza e/o balconi;**
- 23) giardino.**

Art. 4.3 — Individuazione delle fasce e sub-fasce

Nell'ambito di ogni area omogenea sono definiti per ciascuna fascia di oscillazione e per le relative sub-fasce i seguenti valori di canone espressi in €/mq mese.

Sezione I — fasce

Canone minimo mq/mese Canone massimo mq/mese

- Sezione II - sub-fasce

INTEGRAZIONE

All'ACCORDO TERRITORIALE del 21 Dicembre 2022 prot. n. 79660

PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI **VASTO' DEL VASTO**
ARCHIVIO PROTOCOLLO

INTEGRAZIONE

ALL'ACCORDO TERRITORIALE del 21 Dicembre 2022 prot. n. 79660

PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI CASTRO' DEL VASTO

ARCHIVIO PROTOCOLLO

04 MAR 2023

Art. 4.4 - determinazione del valore effettivo del canone di locazione

Individuata la fascia di oscillazione relativa all'area omogenea in cui è ubicato l'immobile e stabilita la sub-fascia in relazione agli elementi oggettivi e criteri che caratterizzano lo stesso immobile, le parti contrattuali, assistite — a loro richiesta — dalle rispettive organizzazioni sindacali, determineranno l'importo del canone effettivo secondo quanto disposto all'art. 1, comma 4, del D.M.16/01/2017, di cui al punto 5. Il canone effettivo deve essere compreso tra il minimo ed il massimo della sub-fascia in proporzione agli elementi effettivamente presenti (esempio pratico: ipotizziamo la sub-fascia inferiore della zona B1 che va da Euro 3,40 ad Euro 3,80 calcolo $3,80-3,40=0,4$; $0,4:5$ (elementi fascia minima) = $0,08$ - ipotizzando un immobile con 3 dotazioni moltiplichiamo per l'unità $3*0,08=0,24$ il risultato viene sommato al valore minimo della sub-fascia $3,40+0,24=3,64$ che sarà il prezzo preciso Euro al mq da applicare al caso specifico). In caso di canone di locazione inferiore ai minimi, sarà indispensabile nella redazione del contratto farsi assistere da un sindacato di categoria firmatario dell'accordo.

Art. 4.5 — determinazione del canone convenzionale

L'intera superficie catastale totale (comprese aree scoperte), come desumibile dal relativo certificato catastale, ridotta del 5%. Ove l'immobile non dovesse essere dotato di certificazione catastale indicante la superficie, almeno una delle parti contraenti potrà quantificare la superficie dell'immobile attraverso la planimetria catastale utilizzando i parametri di cui DPR del 23 marzo 1988 n° 188 e autocertificarla. Anche la superficie così calcolata andrà ridotta del 5% e vi sarà una tolleranza in diminuzione o in aumento del 10%.

Nel caso di locazione di porzione di immobile, il canone dell'intero appartamento, calcolato in base ai criteri sopra specificati, sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando la quota parte di servizi condivisi. Esempio: appartamento di 100 mq di cui 40 di spazi comuni e tre stanze da 20 mq cadasuna , il calcolo sarà di un terzo della superficie comune più i 20 mq ad uso esclusivo.

Art. 4.6 - Determinazione del canone di locazione

La superficie convenzionale dell'alloggio, sulla base della quale viene determinato il canone di locazione, è dato dalla somma dei seguenti elementi:

L'intera superficie utile

Il 50% della superficie di autorimesse singole;

Il 30% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;

Il 25% della superficie dei balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili; —— /

**Il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo
del conduttore;**

**Il 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota
millesimale dell'unità immobiliare.**

Il 10% della superficie del giardino.

I metri quadrati sono calcolati con una tolleranza in più o in meno del 10%.

Art. 4.7- maggiorazioni e diminuzioni del canone di locazione

MAGGIORAZIONI

-**Arredo** Qualora sia dotato di arredamento "MINIMO" come blocco cucina, letto, tavolo, sedie e sufficiente alla vivibilità, il canone può essere aumentato fino a 10%;

-Qualora sia dotato di **arredamento "COMPLETO"** (cucina, zona giorno e zona notte), il canone può essere aumentato fino a 15%;

- Qualora sia dotato di arredamento "**NUOVO o di NOTEVOLE PREGIO**" con elettrodomestici di qualità e a basso consumo energetico, il canone può essere aumentato ; fino a 20%.

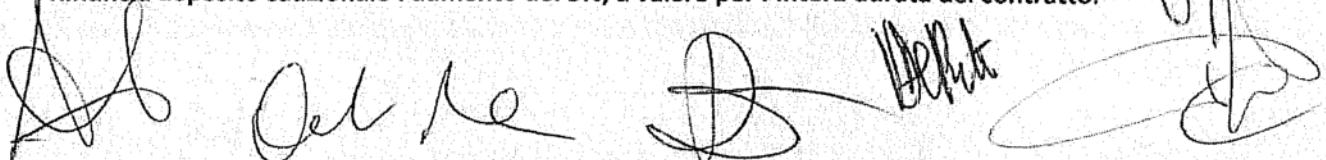
- **Durata** : qualora siano stipulati contratti la cui durata ecceda quella minima triennale prevista dalla legge, le fasce di oscillazione potranno subire le seguenti variazioni, per l'intera durata del contratto:

a) **Del 4% se il contratto prevederà la durata di quattro anni (4 + 2);**

b) **Del 6% se il contratto prevederà la durata di cinque anni (5+2);**

c) **Del 10% se il contratto prevederà la durata di sei anni o superiore (6 +2).**

-**Rinuncia deposito cauzionale** : aumento del 5%, a valere per l'intera durata del contratto.



-Superficie alloggio : del 20% per alloggi con superficie utile fino a 40 mq compreso; del 15% per gli alloggi con superficie utile fino a 50 mq compreso;

APE : del 10% per classi A e del 8% per classi B.

DIMINUZIONI:

Superficie : del 10% per gli alloggi tra 100 e 120 mq; del 20% superiore a 120 mq.

Fideiussione personale e garanzie reali: del 10%

Art.5 Aggiornamento del canone

Ai sensi dell'art. 1, comma 9, del D.M. 16/01/2017, per i contratti per i quali il locatore non opti per la cedolare secca, il canone di locazione potrà essere aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatosi nell'anno contrattuale precedente quello della decorrenza dell'aggiornamento e con riferimento allo stesso mese di stipula del contratto. I

Art.6- Ripartizione degli oneri accessori

Per ciò che attiene invece alla ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore, le organizzazioni rinviano alla tabella allegata al D.M. 16/01/2017 che si allega al presente Accordo.

Art. 7 modalità di attestazione dei contratti non assistiti

L'attestazione prevista dall'art. 1, comma 8, dall'art. 2 comma 8 e dall'art. 3 comma 5 del DM.16/01/2017, è rilasciata alla parte richiedente secondo una delle modalità previste ai seguenti punti:

- a) Da un'organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori scelta tra le firmatarie del presente Accordo Territoriale tramite l'elaborazione e la consegna del modello allegato F) costo € 100,00 (attestazione unilaterale).
- b) Dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori scelti fra le firmatarie del presente Accordo Territoriale, anche con le modalità previste dall'art. 6, comma 3 del D.M. 16/01/2017, tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato F2) al presente accordo costo € 100,00 (attestazione bilaterale).

Art. 8- CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(Art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 del D.M. 16/01/2017)

- Durata

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2 comma 1, del D.M. 16/01/2017, i contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a 18 MESI.

Il canone convenzionale, come determinato all'art. 4.2 e segg., potrà essere aumentato fino al 20%

- Esigenze di transitorietà

Fattispecie di esigenze dei proprietari

Quando il proprietario ha l'esigenza di adibire entro 18 mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi: e destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta che intendano contrarre matrimonio o iniziare una convivenza di fatto , raggiunta la maggiore età ed autonomia economica, intendano lasciare l'abitazione della famiglia di origine; e destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, o dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta che, in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, debbano rilasciare l'alloggio di servizio; e destinarlo all'esercizio dell'attività propria, del coniuge, del figlio o dei parenti entro il secondo grado a seguito del conseguimento del titolo abilitativo al lavoro e/o professioni; e destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, del figlio o dei parenti entro il secondo grado, per ragioni di studio o di lavoro, esclusivamente per gli immobili in luogo diverso da quello di residenza del locatore;

Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;

Matrimonio dei figli;

Rientro dall'estero;

Motivi di studio

Eseguire interventi nell'unità immobiliare, che siano incompatibili con l'occupazione dell'appartamento; e qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente-indicata-nel-contratto di locazione.

- Fattispecie di esigenze dei conduttori

Mobilità lavorativa connessa allo studio; (da D.M. 16/01/2017) e apprendistato, formazione e aggiornamento professionale ; (da D.M. 16/01/2017)

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 della sede di lavoro;

ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente non utilizzabile l'abitazione principale;

separazione o divorzio;

campagna elettorale;

assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati entro 18 mesi;

vicinanza momentanea ai congiunti con necessità di assistenza;

qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo prefissata ed espressamente indicata nel contratto di locazione.

Art. 9 - Locazione di porzione di immobili

Nel caso di locazione di porzioni di immobili, il canone dell'intero appartamento verrà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi

Art. 10 — Agevolazioni fiscali

Ai contratti di locazione stipulati secondo il presente accordo si applica la disciplina prevista dall'art. 5 del D.M. 16/01/2017 '

Art. 11— Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale

CONFERIBILITÀ
La commissione di cui all'art. 6 del D.M. 16/01/2017, emanato ai sensi dell'art. 4, comma 2, della Legge n. 431/98, è composta da due membri scelti tra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale, nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E, al citato Decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Art. 12— Allegati

Costituiscono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

1. Allegato F: Attestazione unilaterale di rispondenza ex D.M. 16/01/2017 ;
2. Allegato F2: Attestazione bilaterale di rispondenza ex D.M. 16/01/2017;
3. Allegato E: Modulo di richiesta per l'avvio della procedura di negoziazione partecipata e conciliazione (D.M. 16/01/2017);
4. ALLEGATO A (D.M. 16/01/2017): Contratto di locazione abitativa;
5. ALLEGATO B (D.M. 16/01/2017): Contratto di locazione abitativa di natura transitoria;
6. ALLEGATO C (D.M. 16/01/2017): Contratto di locazione abitativa per studenti universitari;
7. ALLEGATO D (D.M. 16/01/2017): Tabella oneri accessori;

8. ALLEGATO E: Procedura con conciliazione

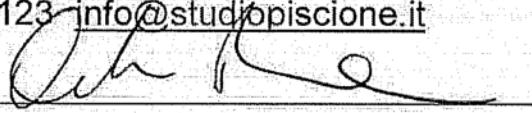
OO.SS. proprietà:

ASSPI – dott. Antonio Piscione

Corso Umberto n. 188 - 65015 Montesilvano

Tel. 085 835123 info@studiodopiscione.it

FIRMA

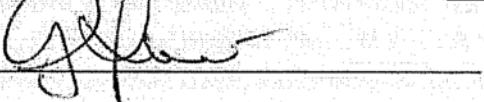


CONFABITARE - dott. Gianluca Rucci

Via Magellano n. 14/C- 66050 San Salvo

Tel. 0873 327515 - Mobile 3519066050 – vasto@confabitare.it

FIRMA



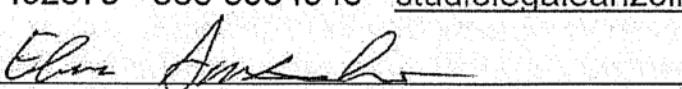
**CONFABITARE
VASTO - SAN SALVO**
Dott. Gianluca Rucci
Tel. 0873.327515

FEDERPROPRIETA' - avv. Elena Anzolin

Corso Umberto n. 423 – 65015 Montesilvano

Tel. 085 4492679 - 366 5954945 - studiolegaleanzolin@gmail.com

FIRMA



UNIONCASA SEZIONE VASTO – Avvocato Alessandro Desiati

Via Vittorio Veneto n. 100 – 66054 Vasto

Tel. 0873.368168 - 347.3778710 - studiolegale.desiati@virgilio.it
FIRMA ADERIRE ALLA CONFEDERAZIONE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
SEDE di VASTO
Tel. 0873.368168 - 347.3778710

U.P.P.I. CHIETI – sig. Giuseppe Bucciarelli
via Cauta n. 18 – 66100 Chieti

U.P.P.I.
Unione Piccoli
Proprietari Immobiliari
66100 CHIETI - Via Cauta, 18

Tel. 0871 41423 - 333 3910607 – uppichieti@gmail.com

FIRMA Giuseppe Bucciarelli

OO.SS. Inquilini:

ANIA - dott.ssa Nobilio Maria Rosa

via G. Cesare 26 - 66054 Vasto

329 5418018 - provincialechieti@aniainquilini.it

FIRMA Nobilio Maria Rosa

ANIA - PROV. CHIETI
Dott.ssa Nobilio Maria Rosa
Tel. 329-5418018

ASSOCASA – dott.ssa Valentina De Gregorio Porta

Largo Barbella n. 6 – 66100 Chieti

Tel. 0871 330244 - 320 57 6408 – assocasa.chieti@libero.it

FIRMA Valentina De Gregorio Porta



CONIA - sig. Giuseppe Perilli

Corso Umberto n. 425 – 65015 Montesilvano

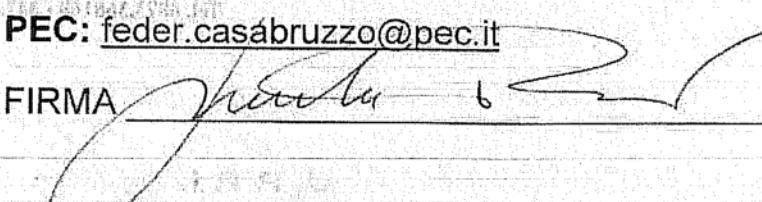
Tel. 085 4492679 - 338 3966800 - giuseppe.perilli@gmail.com

FIRMA Giuseppe Perilli

FEDER.CASA Abruzzo – dott. Smeraldo Ricciuti
via Gen. C. Spatocco n. 94 – 66100 Chieti

Tel. 0871.63883 - 333 2268131 - federcasa.chieti@libero.it

PEC: feder.casabruzzo@pec.it

FIRMA 

ADERENTE CONF.SAL



FEDER.CASA Sezione Vasto – Sig. Nicola Rando
via Giulio Cesare n. 53/B – 66054 Vasto

FEDER.CASA
Sindacato Nazionale Metalmeccanici
Via Giulio Cesare, 53/B
66054 VASTO (CH)
Tel. 0873 362576 - 348 3439727

Tel. 0873.362576 348.3439727 federcasa.vasto@gmail.com

FIRMA 

SICET - sig. Beniamino Primavera

via Cesare De Lollis n. 10 – 66100 Chieti

Tel 0871 330384 - 393 5591010 - b.primavera@outlook.it

FIRMA 

UNIVERSITÀ
POLITECNICO DI
ROMA
118018

II,

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

CITTÀ DEL VASTO

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

PREMESSO CHE:

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

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

DOTAZIONI

1	Luce, acqua, gas, fogna o altro sistema di depurazione e smaltimento
2	Immobile situato in palazzina con meno di 9 appartamenti
3	Immobile servito da ascensore oltre il secondo piano
4	Riscaldamento autonomo o centralizzato con contabilizzatore di calorie
5	Categoria catastale minimo A/3
6	Area verde condominiale e/o spazi liberi comuni
7	Posto auto coperto
8	Appartamento oggetto negli ultimi 15 anni d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta la dichiarazione di inizio attività
9	Isolamento termico acustico (cappotto)
10	Porte blindate e/o doppi vetri e/o doppi infissi
11	Posto auto scoperto assegnato
12	Immobile ubicato a non più di 300 mt da fermata di mezzo pubblico
13	Doppio bagno di cui il secondo con almeno tre elementi dotato di finestra o dispositivo di areazione meccanica
14	Sistemi di sicurezza ovvero allarme interno
15	Condizionamento d'aria con impianto fisso nei vani principali
16	Riscaldamento a pavimento
17	Abbattimento barriere architettoniche sia interno che esterno all'edificio
18	Rivestimento di pregio nei vani principali tipo marmo, cotto, parquet, stucco veneziano, parato, etc
19	Presenza di impianto a risparmio energetico (solare termica, fotovoltaico)
20	Vicinanza a scuole, impianti sportivi , parchi

21	Cantina e/o sottotetto
22	Terrazza e/o balconi
23	Giardino

DATI CATASTALI							
CATEGORIA:	FOGLIO:	PARTICELLA:	SUB:	RENDITA CATASTALE:	SUPERFICIE CATASTALE:	SUPERFICIE RIPARAMETRATA:	CAT:
IMMOBILE							
GARAGE/BOX/CANTINA							
POSTO MACCHINA							
TOTALE SUPERFICIE							
CALCOLO DEL CANONE							
ZONA OMOGENEA							
FASCIA DI APPARTENENZA							
METRI QUADRI IMMOBILE/PORZIONE LOCATA							
CANONE ANNUO AL METRO QUADRO							
CANONE ANNUO TOTALE IMMOBILE LOCATO							
MAGGIORAZIONI:							
Maggiorazione durata contratto							
Maggiorazione del canone per alloggio mobiliato							
Maggiorazione per rinuncia al deposito cauzionale							
Maggiorazione per superficie util							
Maggiorazione per classificazione APE							
DIMINUZIONI:							
Riduzione per superficie utile							
Riduzione per fideiussione e/o garanzie reali							
TOTALE CANONE ANNUO CON VARIAZIONI PERCENTUALI							
TOTALE CANONE MENSILE CON VARIAZIONI PERCENTUALI							
TOTALE MENSILE CONCORDATO TRA LE PARTI							

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

ATTESTA

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

Il dichiarante per l'Organizzazione

Vasto,

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

CITTÀ DEL VASTO

Le Organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale
 per il Comune di (CH), depositato il , in persona di

PREMESSO CHE:

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

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

1	Luce, acqua, gas, fogna o altro sistema di depurazione e smaltimento
2	Immobile situato in palazzina con meno di 9 appartamenti
3	Immobile servito da ascensore oltre il secondo piano
4	Riscaldamento autonomo o centralizzato con contabilizzatore di calorie
5	Categoria catastale minima A/3
6	Area verde condominiale e/o spazi liberi comuni
7	Posto auto coperto
8	Appartamento oggetto negli ultimi 15 anni d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta la dichiarazione di inizio attività
9	Isolamento termico acustico (cappotto)
10	Porte blindate e/o doppi vetri e/o doppi infissi
11	Posto auto scoperto assegnato
12	Immobile ubicato a non più di 300 mt da fermata di mezzo pubblico
13	Doppio bagno di cui il secondo con almeno tre elementi dotato di finestra o dispositivo di areazione meccanica
14	Sistemi di sicurezza ovvero allarme interno
15	Condizionamento d'aria con impianto fisso nei vani principali
16	Riscaldamento a pavimento
17	Abbattimento barriere architettoniche sia interno che esterno all'edificio
18	Rivestimento di pregio nei vani principali tipo marmo, cotto, parquet, stucco veneziano, parato, etc
19	Presenza di impianto a risparmio energetico (solare termico, fotovoltaico)
20	Vicinanza a scuole, impianti sportivi , parchi

21	Cantina e/o sottotetto	
22	Terrazza e/o balconi	
23	Giardino uso esclusivo	

Tutto ciò
premesso,
le

DATI CATASTALI							
CATEGORIA:	FOGLIO:	PARTICELLA:	SUB:	RENDITA CATASTALE:	SUPERFICIE CATASTALE:	SUPERFICIE RIPARAMETRATA:	CAT:
IMMOBILE							
GARAGE/BOX/CANTINA							
POSTO MACCHINA							
TOTALE SUPERFICIE							
CALCOLO DEL CANONE							
ZONA OMOGENEA							
FASCIA DI APPARTENENZA							
METRI QUADRI IMMOBILE/PORZIONE LOCATA							
CANONE ANNUO AL METRO QUADRO							
CANONE ANNUO TOTALE IMMOBILE LOCATO							
MAGGIORAZIONI:							
Maggiorazione durata contratto							
Maggiorazione del canone per alloggio mobiliato							
Maggiorazione per rinuncia al deposito cauzionale							
Maggiorazione per superficie utile							
Maggiorazione per classificazione APE							
DIMINUZIONI:							
Riduzione per superficie utile							
Riduzione per fideiussione e/o altre garanzie reali							
TOTALE CANONE ANNUO CON VARIAZIONI PERCENTUALI							
TOTALE CANONE MENSILE CON VARIAZIONI PERCENTUALI							
TOTALE MENSILE CONCORDATO TRA LE PARTI							

Organizzazioni

I....., come sopra rappresentate, sulla base degli elementi oggettivi sopradichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTANO

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

per l'Organizzazione proprietari

Vasto,.....

Per l'Organizzazione conduttori

Allegato 4

Modulo di richiesta per l'avvio della procedura di negoziazione paritetica e conciliazione (D.M. 16/01/2017)

Il Sig./la Sig.ra, C.F., nato a il e residente in alla via, mail/pec tel. cell. nella qualità di conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito all'indirizzo di residenza sopra indicato, ovvero in alla via n. piano int. , con contratto di locazione abitativa di natura:

- agevolato
- transitorio
- studenti universitari
- art. 2, comma 1, L. 431/98;
- art. 23 D.L. 123/2014
- altro

sottoscritto il registrato in data al numero per la durata di , con il locatore Sig./la Sig.ra , C.F., nato a il e residente in alla via, al canone mensile di € avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'art. del 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;
- risoluzione anticipata;
- recesso;
- condizioni e manutenzione dell'immobile;
- funzionamento degli impianti e dei servizi;
- regolamento condominiale;
- altro

e fa presente quanto segue (de descrivere obbligatoriamente):

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

CHIEDE

alla Organizzazione sindacale dei conduttori/Organizzazione della proprietà edilizia quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi dell'art. 2, comma 3, L. 431/98 e del D.M. 16/01/2017, depositato in data presso il Comune di che, valutata l'ammissibilità della presente istanza e 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. 16/01/2017, con accettazione da parte mi, 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 in premessa, ovvero

.....
.....

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

Il richiedente

per l'Organizzazione

.....
.....
San Salvo,

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)

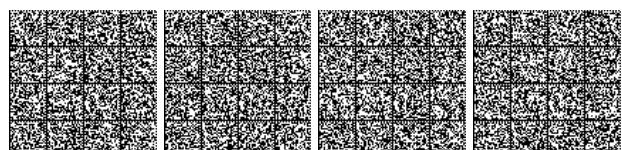
 non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

- 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.

Articolo1
(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 disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.



Articolo 2 (Canone)

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

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del, che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione. (8)

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

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

Articolo 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

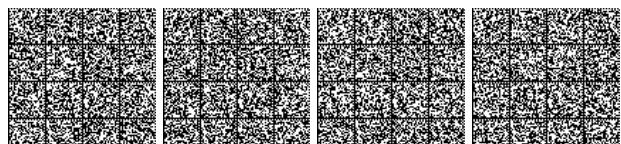
A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a mensilità (9) del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti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

Eventuali altre forme di garanzia: (10)

Articolo 4 (Oneri accessori)

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

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



superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente (11). Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro.....
salvo conguaglio (12).

Articolo 5

(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998.

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

Articolo 6

(Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 7

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi
Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione e di comodato sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8

(Recesso del conduttore)

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

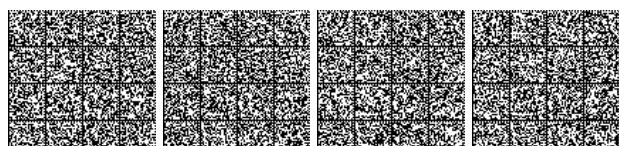
Articolo 9

(Consegna)

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

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

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



Articolo 10
(Modifiche e danni)

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

Articolo 11
(Assemblee)

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

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

Articolo 12
(Impianti)

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

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

Articolo 13
(Accesso)

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

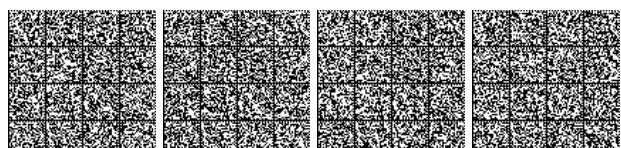
Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

.....
.....

Articolo 14
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e



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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15 (Varie)

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

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

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

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

Altre clausole:

.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., lì,

Il locatore

Il conduttore

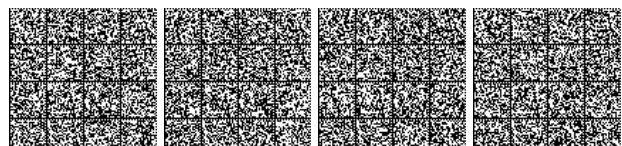
A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 4 (*Oneri accessori*), 6 (*Pagamento, risoluzione*), 9 (*Consegna*), 10 (*Modifiche e danni*), 12 (*Impianti*), 13 (*Accesso*), 14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

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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



(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata minima è di anni tre.

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

(8) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto.

(9) Massimo tre mensilità.

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

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

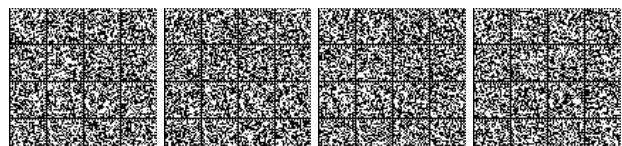
Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza poste all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 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 edili 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 costituta con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

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

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

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

aleuro

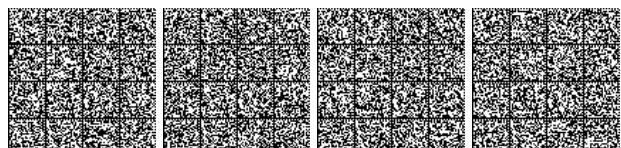
aleuro

aleuro

al euro,
salvo conguaglio.

(12) Indicare: mensile, bimestrale, trimestrale, ecc.

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



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

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

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

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

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

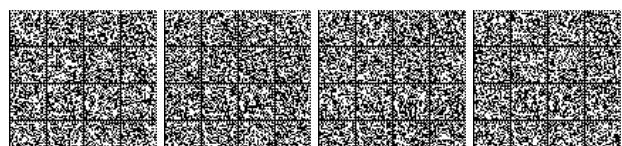
La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

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

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

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



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

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

Articolo 3 *(Inadempimento delle modalità di stipula)*

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

In ogni caso, ove il locatore abbia riacquistato 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 riacquistato 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)*

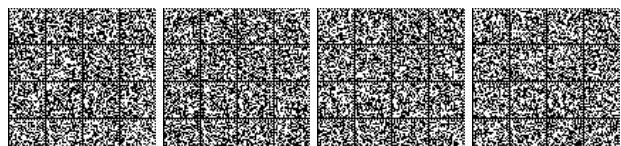
A. Il canone di locazione è convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date: (4)

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)*

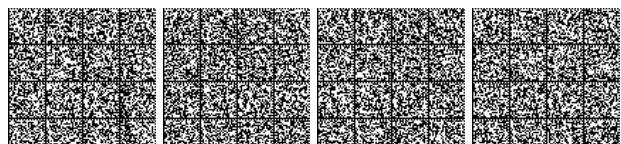
Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio 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)

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

Articolo 8*(Pagamento)*

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto,



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

Articolo 9

(Uso)

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

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

Articolo 10

(Recesso del conduttore)

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

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

Articolo 11

(Consegna)

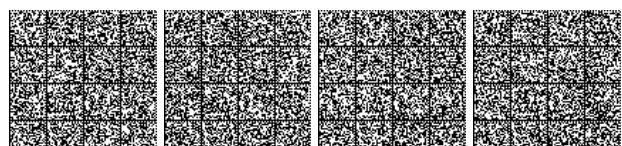
Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare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

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

Articolo 12

(Modifiche e danni)

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

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

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

Articolo 14
(Impianti)

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

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

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

Articolo 15
(Accesso)

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

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

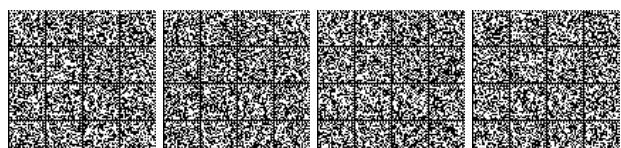
..... (4)

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

Articolo 16
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e



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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 17 *(Varie)*

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

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

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

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

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

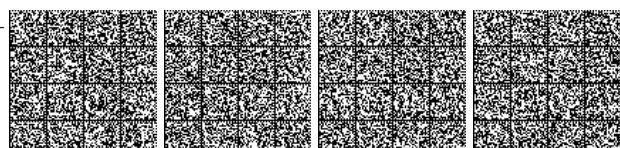
Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore



NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata massima è di mesi diciotto.

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

(8) Massimo tre mensilità.

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

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

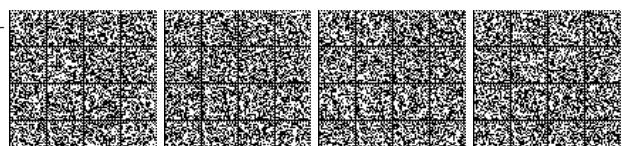
Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma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

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

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

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

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edili autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva



e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

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

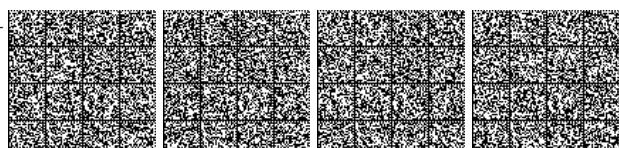
Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate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

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

aleuro
aleuro
aleuro
aleuro
salvo conguaglio.

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

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



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

Il/La (1) di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (3)..... in persona di) concede in locazione a (2)
di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (4)
(assistito/ a da (3)in persona di), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)
non ammobiliata/ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo: (6)
.....
non ammobiliata/ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi (7), dal al Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno un mese e non oltre tre mesi prima della data di scadenza del contratto.



Articolo 2
(Natura transitoria)

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

Articolo 3
(Canone)

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

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

Articolo 4
(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

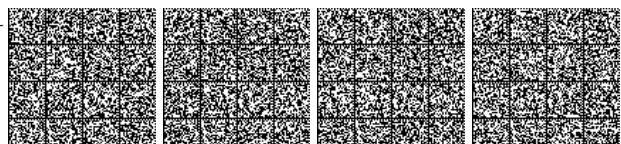
A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (5) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone (10), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti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

Altre forme di garanzia:(11)

Articolo 5
(Oneri accessori)

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore



condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. (12)

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

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

Articolo 6 *(Spese di bollo e di registrazione)*

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431 del 1998.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (14)

Articolo 7 *(Pagamento)*

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

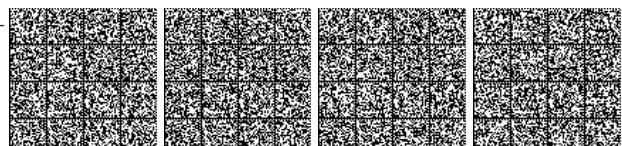
Articolo 8 *(Uso)*

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

Articolo 9 *(Recesso del conduttore)*

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

Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti:



Articolo 10
(Consegna)

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

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

Articolo 11
(Modifiche e danni)

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

Articolo 12
(Assemblee)

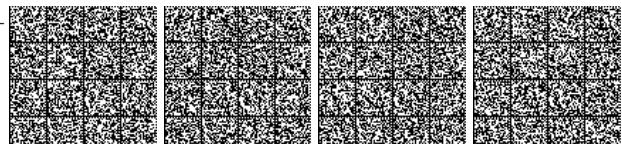
Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle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

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

Articolo 13
(Impianti)

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

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



Articolo 14
(Accessi)

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

Articolo 15
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E, al citato decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 16
(Varie)

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

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

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

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

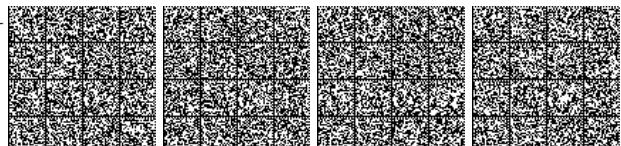
Altre clausole
.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore



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

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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

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

(3) L'assistenza è facoltativa.

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

(5) Cancellare la parte che non interessa.

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

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

(8) Indicare il corso di laurea o di formazione post-laurea (quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti) in un comune diverso da quello di residenza, presso Università, o sedi universitarie distaccate, e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal Regio decreto 31/08/1933 n. 1592 e dalla legge 21/12/1999 n. 508.

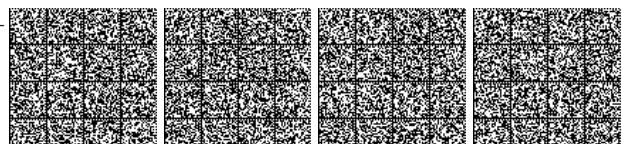
(9) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).

(10) Massimo tre mensilità.

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

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

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



431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

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

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

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

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

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

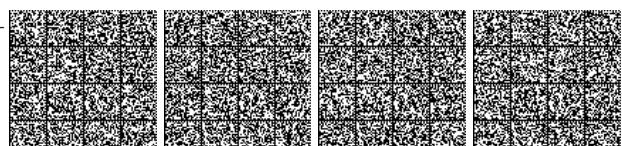
Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate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

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

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

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

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



ALLEGATO D

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

ASCENSORE

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

AUTOCLAVE

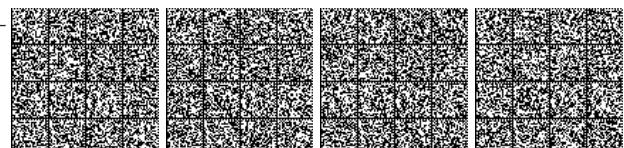
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L	C
Manutenzione ordinaria	L	C
Imposte e tasse di impianto	L	C
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C

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

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

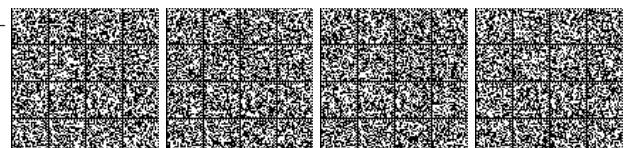
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche 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 lastri solari	L
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastri 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 disinfezione 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, trespoli e contenitori	L
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti	C

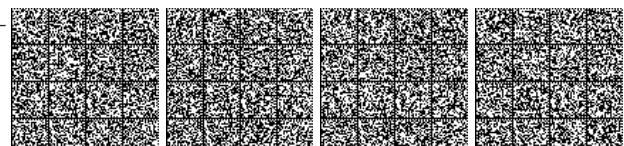
SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore



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

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

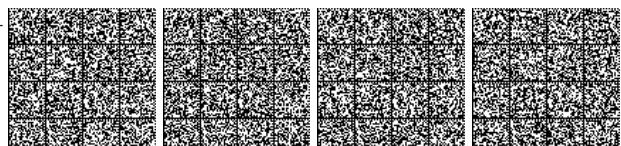
- controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali o integrativi;
- attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento;
- variazione dell'imposizione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

Articolo 2
(Richiesta per l'avvio della procedura)

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.



Articolo 3 *(Comunicazione)*

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

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

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

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

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

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

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

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

Articolo 5 *(Obblighi di riservatezza)*

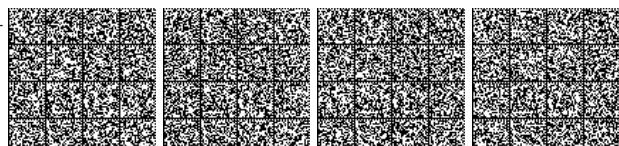
La procedura di negoziazione è riservata e non è consentita la verbalizzazione di qualsiasi dichiarazione, comunicazione e scambio di informazioni.

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

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

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

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



Articolo 6

(Avvio della procedura)

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

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

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

Articolo 7

(Nomina di consulenti)

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

Articolo 8

(Proposta di risoluzione)

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

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

17A01858

