ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI MONREALE
in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del D.M. 16/01/2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

Fra le seguenti organizzazioni:

Sindacati della proprietà

CONFABITARE PALERMO
CASA DICA
UPPI PA
UNIONCASA
APPE
APECONFEDERIZIA PALERMO
ASPPI palermo

Sindacati degli inquilini

SUNIA PALERMO
SICET PALERMO
SINIAT SICILIA
FEDERCASA PALERMO
SNIA
UNIONE INQUILINI

PREMESSO
In attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999/del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002;
che il 16/01/2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;
che, pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un Accordo territoriale per il comune di Monreale.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:
Il presente Accordo ha validità per il territorio amministrativo del comune di Monreale.

A) CONTRATTI AGEVOLATI
(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 16/01/2017)

1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Monreale

2) Il territorio del Comune di Monreale, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16/01/2017, viene suddiviso in aree omogenee come da allegato 1 (Aree del Comune). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzeria delle varie strade.

3) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 2 (Fasce di oscillazione)

4) I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione devono intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice Istat, trascorsi tre anni dalla data di sottoscrizione del presente accordo.

5) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) e aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

6) Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono anche conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato 3 (Determinazione di metro quadro utile).

7) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:
a) l'intera superficie calpestabile;
b) ***non oltre*** il 25% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
c) ***non oltre*** il 10% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
d) ***non oltre*** il 30% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
e) ***non oltre*** il 10% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
f) ***non oltre*** il 15% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.

8) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16/01/2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile.
Impianto di acqua corrente mancante -10% del valore massimo
Tipologia di fabbricato: A4 -5%, A5 -7%, A6 -9% del valore massimo

9) Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore ai tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 2% per i contratti di durata di quattro anni, del 4% per i contratti di durata di cinque anni, del 6% per i contratti di durata di sei anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

10) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale.
Tale aumento è cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

11) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 40%, a valere per l'intera durata contrattuale.

12) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

13) L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16/01/2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4.

14) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16/01/2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 50 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

15) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato A al D.M. 16/01/2017

B) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

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

1) L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Monreale che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16/01/2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti pari a 39.187

2) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.

3) Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.M 16/01/2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione).

4) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è così calcolata:
a) l'intera superficie calpestabile;
b) ***non oltre*** il 25% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
c) ***non oltre*** il 10% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
d) ***non oltre*** il 30% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
e) ***non oltre*** il 10% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
f) ***non oltre*** il 15% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.

5) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16/01/2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile.
Impianto di acqua corrente mancante -10% del valore massimo
Tipologia di fabbricato: A4 -5%, A5 -7%, A6 -9% del valore massimo

6) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento è cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

7)Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 40%, a valere per l'intera durata contrattuale.

8) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

9) I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

10) Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

11) Fattispecie di esigenze dei proprietari. Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi: trasferimento temporaneo della sede di lavoro; matrimonio dei figli; rientro dall'estero; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore; motivi di studio; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio; qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

12) Fattispecie di esigenze dei conduttori. Quando il conduttore ha esigenza di: contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza; previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro; trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro; necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso; acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi; ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore; qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

13) In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16/01/2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai paragrafi 11 e 12 del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

14) Per la stipula dei contratti di cui al presente Titolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche a una sola delle parti contraenti.

15) L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16/01/2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4.

16) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16/01/2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 50 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.

17) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato B al D.M. 16/01/2017.

C) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 16/01/2017)

1) L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Monreale, che, ai sensi dell'art.3, comma 1, del D.M. 16/01/2017, è sede di istituti di istruzione superiore e Comune limitrofo al Comune di Palermo che, ai sensi dell'art.3, comma 1, del D.M. 16/01/2017, è sede di Università.

2) I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto al studio.

3) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è così calcolata:
a) l'intera superficie calpestabile;
b) ***non oltre*** il 25% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
c) ***non oltre*** il 10% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
d) ***non oltre*** il 30% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
e) ***non oltre*** il 10% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
f) ***non oltre*** il 15% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.

4) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16/01/2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile.
Impianto di acqua corrente mancante -10% del valore massimo
Tipologia di fabbricato: A4 -5%, A5 -7%, A6 -9% del valore massimo

5) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale.
Tale aumento è cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

5) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 40%, a valere per l'intera durata contrattuale.

6) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

7) L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16/01/2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4.

8) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato C al D.M. 16/01/2017

D) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

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

2) Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste al titolo A), paragrafo 7, del presente Accordo.

3) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del DM 16/01/2017.

E) ONERI ACCESSORI

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

F) COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

1) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16/01/2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto allegato A al D.M. 16/01/2017, del tipo di contratto allegato B) al D.M. 16/01/2017 e 15 del tipo di contratto allegato C) al D.M. 16/01/2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del D.M. 16/01/2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 5 (Modello di richiesta) al presente Accordo.

G) RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

1) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 16/01/2017, ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito. Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.
2) Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

ASSOCIAZIONE SINDACALE PROPRIETARI IMMOBILIARI ASPPI PALERMO

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

4) Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:
All. 1: Aree del Comune di Monreale
All. 2: Fasce di oscillazione del Comune di Monreale
All. 3: Determinazione di metro quadro utile
All. 4: Attestazione
All. 5: Modulo di richiesta
All. A Contratto locazione abitativa
All. B Contratto Transitorio
All. C Contratto Studenti
All. D Oneri Accessori
All. E Regolamento commissione

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

……., data ……

Sindacati della proprietà

CONFABITARE PALERMO	
CASA MIA	
UPPI PA.	
UNION CASA	
APPC	
APECONFEDILIZIA PALERMO	
ASSI Palermo	

Sindacati degli inquilini

SUNIA PALERMO	
SICET PALERMO	
UNIAT SICILIA	
FEDER CASA PALERMO	
ANIA	
UNIONE	

Allegato "1"

CANONE CONCORDATO AI SENSI DELL' art. 3 LEGGE 431/98

INDIVIDUATE ALL'INTERNO DELLE ZONE CENSUARIE DI MONREALE (PA)

Nel definire i valori di mercato locativo, avuto riguardo allo stato d'uso dell'immobile, le parti hanno inteso tenere conto anche delle dotazioni infrastrutturali all'interno delle zone così individuati:

- Trasporti pubblici;
- Verde pubblico;
- Servizi scolastici sanitari;
- Attrezzature commerciali;
- Insediamenti sportivi, ecc.;
- Zone di particolare pregio o degrado;

Pertanto i valori mensili minimi e massimi del Comune di Monreale delle 8 zone al mq sono:

Zona 1	Centrale/CENTRO URBANO (B1) (Colore Rosso) Comprende tutte le abitazioni che ricadono all'interno del perimetro delineato da: Via Baronio Manfredi, Via Leopardi, Via Miceli, Vicolo Carrozza, Salita Croci, Vicolo Cestai, Via Trento, Via San Vincenzo, Via San Gaetano, Via Salvo D'Acquisto, Via Piave, Largo cutò, Via Cutò, Belvedere, Via Ludovico Torres, Piazzetta Parroco Terranova, Chiasso Cavallaro, Via Pietro Novelli, Largo D'Aleo, Via della Repubblica, Via Enna, Largo Padre Pio, Salita Giuseppe Garibaldi.	€ 3,00	€ 3,80
Zona 2	Semicentrale/ESPANSIONE CENTRO URBANO VENERO-A.MORO-EUROPA (C1) (Colore Giallo) Comprende tutte le abitazioni a monte della Via Circonvallazione, al di fuori del perimetro del centro urbano ed entro il perimetro delineato da: Fondo Cangemi, Via Venero, Via Zeta 20, Piazza dellla Repubblica, Via Gugliemo Marconi, Piazza Giuseppe Fedele, Via John Fitzgerald Kennedy, Via Ignazio Florio, Ex Stazione di Monreale, Via Strada Ferrata, Via Luigi Sturzo, Via Prestituccio, Via C.P. 2, Via Caduti di Nassiria.	€ 3,00	€ 4,10
ona 3	Periferica/ZONE SVILUPPO DEL CENTRO URBANO (D1) (Colore Blu) Ogni abitazione al di fuori del Centro Urbano	€ 3,80	€ 4,00
ona 4	Suburbana/FRAZIONE DI PIOPPO (E2) (Colore Bianco) Frazione di Pioppo	€ 1,60	€ 2,60
ona 5	Suburbana/FRAZIONE DI GRISI (E3) (Colore Grigio scuro) Frazione di Grisi	€ 1,50	€ 1,70
ona 6	Suburbana/LOC. GIACALONE–PEZZINGOLI–CACULLA–BARONE-CELSI-MICCINI (E4) (Colore Grigio chiaro) Ogni abitazione ricadente nelle località di Giacalone, Pezzingoli, Caculla, Barone, Celsi e Miccini	€ 1,80	€ 3,00
na 7	Suburbana/LOCALITA' SAN MARTINO DELLE SCALE (E6) (Colore Grigio scuro) Ogni abitazione ricadente all'interno della località di San Martino delle Scale	€ 1,60	€ 2,60
na 8	Via Olio di Lino S. P. 68	€ 1,6	€ 3,1

ADDENDUM
ALLACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI MONREALE
Sottoscritto in data 16 luglio 2021

Fra le seguenti organizzazioni:
Sindacati della Proprietà
CASA ITALIA
APECONFEDERAZIONE PA

Sindacati degli Inquilini:
SUNIA PALERMO
UNIAT SICILIA
FEDERCASA PALERMO
ANIA
ANIA
SICET CISL

PREMESSO CHE

in data 16 luglio 2021 le suddette parti sociali hanno sottoscritto l' Accordo territoriale per il Comune di Monreale (PA) in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999, del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002 e del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 16/01/2017.

Le Parti sottoscrittici convengono di integrare l' accordo con le seguenti previsioni.

All' art. 11 della Parte A, dopo il primo comma, è inserito il seguente:

" le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 40%, per gli immobili ricadenti nel centro storico ed interamente ristrutturati " .

All' art. 7 della Parte B, dopo il primo comma, è inserito il seguente:

" le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 40%, per gli immobili ricadenti nel centro storico ed interamente ristrutturati " .

All' art. 5 della Parte C, dopo il primo comma, è inserito il seguente:

" le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 40%, per gli immobili ricadenti nel centro storico ed interamente ristrutturati " .

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Monreale, data .....

SUNIA CGIL

UNIAT SICILIA

FEDERCASA PALERMO

UNIA

ANIA

CASA MCA

ASSOCONFOMUZIA RA

SICET CISL

Allegato "3"

DETERMINAZIONE DI METRO QUADRO UTILE

Si conviene che i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione saranno espressi in Lire/mq. utile mensile.
Il **metroquadro** utile viene definito secondo i seguenti criteri:

- **A)** la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

- **B)** la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

  del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A);
  del 25 per cento, qualora non comunicanti;

- **C)** la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:

  del 30 per cento, fino a metriquadri 25, e **10 per cento** la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A);
  del 15 per cento, fino a metriquadri 25, e **5 per cento** la quota eccedente qualora non comunicanti.

- **D)** la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del **10 per cento**, fino alla superficie definita nella lettera A), e del **2 per cento** per superfici eccedenti detto limite.
  Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei punti precedenti entrano nel computo della superficie utile fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera A).

- **E)** in caso di superficie inferiore ai 50 metriquadri la stessa viene moltiplicata per il coefficiente di 1,20.

Allegato "2"

VALORI D'OSCILLAZIONE INDIVIDUATI IN TRE FASCE **MICROZONA 1 "Centrale/CENTRO URBANO"**

VALORE MEDIO	3,00 €	3,80 €	
	Unità immobiliare di dotazioni essenziali:	**Unità Immobiliare di media dotazione:**	**Unità Immobiliare di particolari dotazioni:**
	Caratterizzata dalla presenza fino a 5 dei seguenti elementi di riferimento;	**caratterizzata dalla presenza di almeno 6 entro entro 10 seguenti elementi di riferimento;**	**caratterizzata dalla presenza di oltre 10 seguenti elementi di riferimento;**
1	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto
2	Presenza di cortile comune	Presenza di cortile comune	Presenza di cortile comune
3	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta
4	Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato	Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato	Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato
5	Presenza d'impianto di riscaldamento	Presenza d'impianto di riscaldamento	Presenza d'impianto di riscaldamento
6	Comodità di salila (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)	Comodità di salila (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)	Comodità di salila (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)
7	Presenza d'area verde di pertinenza	Presenza d'area verde di pertinenza	Presenza d'area verde di pertinenza
8	Presenza di impianti di energia rinnovabile o risp. energetico	Presenza di impianti di energia rinnovabile o risp. Energetico	Presenza di impianti di energia rinnovabile o risp. energetico
9	Presenza di facilitazioni per superamento barriere architettoniche	Presenza di facilitazioni per superamento barriere architettoniche	Presenza di facilitazioni per superamento barriere architettoniche
10	Presenza d'impianto di condizionamento	Presenza d'impianto di condizionamento	Presenza d'impianto di condizionamento
11	Presenza di parziale dotazione di mobilio	Presenza di parziale dotazione di mobilio	Presenza di parziale dotazione di mobilio
12	Ubicazione entro 200 m da servizi di mobilità pubblica	Ubicazione entro 200 m da servizi di mobilità pubblica	Ubicazione entro 200 m da servizi di mobilità pubblica
13	Presenza di doppi servizi	Presenza di doppi servizi	Presenza di doppi servizi
14	Presenza d'allacciamento alla rete gas	Presenza d'allacciamento alla rete gas	Presenza d'allacciamento alla rete gas
15	Presenza di porta blindata	Presenza di porta blindata	Presenza di porta blindata
16	Presenza di doppi vetri	Presenza di doppi vetri	Presenza di doppi vetri
17	APE CLASSE A, B O C	APE CLASSE A, B O C	APE CLASSE A, B O C
	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2000 l'afflitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 8%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2000 l'afflitto per questa sub-fascia varia, AD UN VALORE pari a più 16% secondo degli elementi presenti,	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2000 l'afflitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 28%
	3,24 valore minimo e 4,104 valore massimo	**3,48 valore minimo e 4,408 valore massimo**	**3,84 valore minimo e 4,864 valore massimo**
	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1970 e il 31/12/1999 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE PARI a più 3%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1970 e il 31/12/1999 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 6%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1970 e il 31/12/1999 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 20%
	3,09 valore minimo e 3,914 valore massimo	**3,18 valore minimo e 4,028 valore massimo**	**3,6 valore minimo e 4,56 valore massimo**
	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1969 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari al meno 10%	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1969 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti AD UN VALORE pari a più 2%	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1969 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti AD UN VALORE pari a più 15%
	2,7 valore minimo e 3,42 valore massimo	**3,06 valore minimo e 3,876 valore massimo**	**3,45 valore minimo e 4,37 valore massimo**

LA SUPERFICIE CALCOLATA SECONDO LA TABELLA allegato "D" al presente accordo, ECCEDENTE I 120 MQ E FINO A 150 MQ E' COMPUTATA AL 75%. DA 151 IN POI E' COMPUTATA AL 25%

i valoriindicato sono riferiti ai contratti 3+2, per contratti 4+2 è possibile un incremento del 3%, per contratti 5+2 è possibile un incremento del 5%, mentre i contratti 6+2 è possibile un incremento del 7%

Allegato "2"

VALORI D'OSCILLAZIONE INDIVIDUATI IN TRE FASCE **MICROZONA 2 "SEMICENTRALE/ESPANSIONE CENTRO URBANO VENERO-A. MORO-EUROPA (C1)**

VALORE MEDIO		3,00 €	4,10 €	
		Unità immobiliare di dotazioni essenziali:	**Unità Immobiliare di media dotazione:**	**Unità Immobiliare di particolari dotazioni:**
		Caratterizzata dalla presenza fino a 5 dei seguenti elementi di riferimento;	**caratterizzata dalla presenza di almeno 6 entro entro 10 seguenti elementi di riferimento;**	**caratterizzata dalla presenza di oltre 10 seguenti elementi di riferimento;**
	1	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto
	2	Presenza di cortile comune	Presenza di cortile comune	Presenza di cortile comune
	3	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta
	4	Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato	Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato	Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato
	5	Presenza d'impianto di riscaldamento	Presenza d'impianto di riscaldamento	Presenza d'impianto di riscaldamento
	6	Comodità di salila (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)	Comodità di salila (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)	Comodità di salila (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)
	7	Presenza d'area verde di pertinenza	Presenza d'area verde di pertinenza	Presenza d'area verde di pertinenza
	8	Presenza di impianti di energia rinnovabile o risp. energetico	Presenza di impianti di energia rinnovabile o risp. Energetico	Presenza di impianti di energia rinnovabile o risp. energetico
	9	Presenza di facilitazioni per superamento barriere architettoniche	Presenza di facilitazioni per superamento barriere architettoniche	Presenza di facilitazioni per superamento barriere architettoniche
	10	Presenza d'impianto di condizionamento	Presenza d'impianto di condizionamento	Presenza d'impianto di condizionamento
	11	Presenza di parziale dotazione di mobilio	Presenza di parziale dotazione di mobilio	Presenza di parziale dotazione di mobilio
	12	Ubicazione entro 200 m da servizi di mobilità pubblica	Ubicazione entro 200 m da servizi di mobilità pubblica	Ubicazione entro 200 m da servizi di mobilità pubblica
	13	Presenza di doppi servizi	Presenza di doppi servizi	Presenza di doppi servizi
	14	Presenza d'allacciamento alla rete gas	Presenza d'allacciamento alla rete gas	Presenza d'allacciamento alla rete gas
	15	Presenza di porta blindata	Presenza di porta blindata	Presenza di porta blindata
	16	Presenza di doppi vetri	Presenza di doppi vetri	Presenza di doppi vetri
	17	APE CLASSE A, B O C	APE CLASSE A, B O C	APE CLASSE A, B O C
		Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2000 l'afflitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 8%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2000 l'afflitto per questa sub-fascia varia, AD UN VALORE pari a più 16% secondo degli elementi presenti,	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2000 l'afflitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 28%
		3,24 valore minimo e 4,428 valore massimo	**3,48 valore minimo e 4,756 valore massimo**	**3,84 valore minimo e 5,248 valore massimo**
		Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1970 e il 31/12/1999 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE PARI a più 3%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1970 e il 31/12/1999 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 6%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1970 e il 31/12/1999 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 20%
		3,09 valore minimo e 4,223 valore massimo	**3,18 valore minimo e 4,346 valore massimo**	**3,6 valore minimo e 4,92 valore massimo**
		Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1969 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari al meno 10%	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1969 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti AD UN VALORE pari a più 2%	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1969 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti AD UN VALORE pari a più 15%
		2,7 valore minimo e 3,69 valore massimo	**3,06 valore minimo e 4,182 valore massimo**	**3,45 valore minimo e 4,715 valore massimo**

LA SUPERFICIE CALCOLATA SECONDO LA TABELLA allegato "D" al presente accordo, ECCEDENTE I 120 MQ E FINO A 150 MQ E' COMPUTATA AL 75%. DA 151 IN POI E' COMPUTATA AL 25%

i valoriindicato sono riferiti ai contratti 3+2, per contratti 4+2 è possibile un incremento del 3%, per contratti 5+2 è possibile un incremento del 5%, mentre i contratti 6+2 è possibile un incremento del 7%

Allegato "2"

VALORI D'OSCILLAZIONE INDIVIDUATI IN TRE FASCE **MICROZONA 3 "PERIFERICA/ZONA SVILUPPO DEL CENTRO URBANO (D1)**

VALORE MEDIO	3,80 €	4,00 €	
	Unità immobiliare di dotazioni essenziali:	**Unità Immobiliare di media dotazione:**	**Unità Immobiliare di particolari dotazioni:**
	Caratterizzata dalla presenza fino a 5 dei seguenti elementi di riferimento;	**caratterizzata dalla presenza di almeno 6 entro entro 10 seguenti elementi di riferimento;**	**caratterizzata dalla presenza di oltre 10 seguenti elementi di riferimento;**
1	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto
2	Presenza di cortile comune	Presenza di cortile comune	Presenza di cortile comune
3	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta
4	Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato	Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato	Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato
5	Presenza d'impianto di riscaldamento	Presenza d'impianto di riscaldamento	Presenza d'impianto di riscaldamento
6	Comodità di salila (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)	Comodità di salila (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)	Comodità di salila (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)
7	Presenza d'area verde di pertinenza	Presenza d'area verde di pertinenza	Presenza d'area verde di pertinenza
8	Presenza di impianti di energia rinnovabile o risp. energetico	Presenza di impianti di energia rinnovabile o risp. Energetico	Presenza di impianti di energia rinnovabile o risp. energetico
9	Presenza di facilitazioni per superamento barriere architettoniche	Presenza di facilitazioni per superamento barriere architettoniche	Presenza di facilitazioni per superamento barriere architettoniche
10	Presenza d'impianto di condizionamento	Presenza d'impianto di condizionamento	Presenza d'impianto di condizionamento
11	Presenza di parziale dotazione di mobilio	Presenza di parziale dotazione di mobilio	Presenza di parziale dotazione di mobilio
12	Ubicazione entro 200 m da servizi di mobilità pubblica	Ubicazione entro 200 m da servizi di mobilità pubblica	Ubicazione entro 200 m da servizi di mobilità pubblica
13	Presenza di doppi servizi	Presenza di doppi servizi	Presenza di doppi servizi
14	Presenza d'allacciamento alla rete gas	Presenza d'allacciamento alla rete gas	Presenza d'allacciamento alla rete gas
15	Presenza di porta blindata	Presenza di porta blindata	Presenza di porta blindata
16	Presenza di doppi vetri	Presenza di doppi vetri	Presenza di doppi vetri
17	APE CLASSE A, B O C	APE CLASSE A, B O C	APE CLASSE A, B O C
	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2000 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 8%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2000 l'afflitto per questa sub-fascia varia, AD UN VALORE pari a più 16% secondo degli elementi presenti,	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2000 l'afflitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 28%
	4,104 valore minimo e 4,32 valore massimo	**4,408 valore minimo e 4,64 valore massimo**	**4,864 valore minimo e 5,12 valore massimo**
	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1970 e il 31/12/1999 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE PARI a più 3%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1970 e il 31/12/1999 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 6%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1970 e il 31/12/1999 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 20%
	3,914 valore minimo e 4,12 valore massimo	**4,028 valore minimo e 4,24 valore massimo**	**4,56 valore minimo e 4,8 valore massimo**
	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1969 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari al meno 10%	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1969 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti AD UN VALORE pari a più 2%	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1969 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti AD UN VALORE pari a più 15%
	3,42 valore minimo e 3,6 valore massimo	**3,876 valore minimo e 4,08 valore massimo**	**4,37 valore minimo e 4,6 valore massimo**

LA SUPERFICIE CALCOLATA SECONDO LA TABELLA allegato "D" al presente accordo, ECCEDENTE I 120 MQ E FINO A 150 MQ E' COMPUTATA AL 75%. DA 151 IN POI E' COMPUTATA AL 25%

i valoriindicato sono riferiti ai contratti 3+2, per contratti 4+2 è possibile un incremento del 3%, per contratti 5+2 è possibile un incremento del 5%, mentre i contratti 6+2 è possibile un incremento del 7%

Allegato "2"

VALORI D'OSCILLAZIONE INDIVIDUATI IN TRE FASCE **MICROZONA 4 "SUBURBANA FRAZIONE DI PIOPPO E2**

VALORE MEDIO	1,60 €	2,60 €	
	Unità immobiliare di dotazioni essenziali:	**Unità Immobiliare di media dotazione:**	**Unità Immobiliare di particolari dotazioni:**
	Caratterizzata dalla presenza fino a 5 dei seguenti elementi di riferimento;	**caratterizzata dalla presenza di almeno 6 entro entro 10 seguenti elementi di riferimento;**	**caratterizzata dalla presenza di oltre 10 seguenti elementi di riferimento;**
1	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto
2	Presenza di cortile comune	Presenza di cortile comune	Presenza di cortile comune
3	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta
4	Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato	Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato	Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato
5	Presenza d'impianto di riscaldamento	Presenza d'impianto di riscaldamento	Presenza d'impianto di riscaldamento
6	Comodità di salila (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)	Comodità di salila (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)	Comodità di salila (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)
7	Presenza d'area verde di pertinenza	Presenza d'area verde di pertinenza	Presenza d'area verde di pertinenza
8	Presenza di impianti di energia rinnovabile o risp. energetico	Presenza di impianti di energia rinnovabile o risp. Energetico	Presenza di impianti di energia rinnovabile o risp. energetico
9	Presenza di facilitazioni per superamento barriere architettoniche	Presenza di facilitazioni per superamento barriere architettoniche	Presenza di facilitazioni per superamento barriere architettoniche
10	Presenza d'impianto di condizionamento	Presenza d'impianto di condizionamento	Presenza d'impianto di condizionamento
11	Presenza di parziale dotazione di mobilio	Presenza di parziale dotazione di mobilio	Presenza di parziale dotazione di mobilio
12	Ubicazione entro 200 m da servizi di mobilità pubblica	Ubicazione entro 200 m da servizi di mobilità pubblica	Ubicazione entro 200 m da servizi di mobilità pubblica
13	Presenza di doppi servizi	Presenza di doppi servizi	Presenza di doppi servizi
14	Presenza d'allacciamento alla rete gas	Presenza d'allacciamento alla rete gas	Presenza d'allacciamento alla rete gas
15	Presenza di porta blindata	Presenza di porta blindata	Presenza di porta blindata
16	Presenza di doppi vetri	Presenza di doppi vetri	Presenza di doppi vetri
17	APE CLASSE A, B O C	APE CLASSE A, B O C	APE CLASSE A, B O C
	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2000 l'afflitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 8%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2000 l'afflitto per questa sub-fascia varia, AD UN VALORE pari a più 16% secondo degli elementi presenti,	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2000 l'afflitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 28%
	1,728 valore minimo e 2,808 valore massimo	**1,856 valore minimo e 3,016 valore massimo**	**2,048 valore minimo e 3,328 valore massimo**
	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1970 e il 31/12/1999 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE PARI a più 3%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1970 e il 31/12/1999 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 6%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1970 e il 31/12/1999 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 20%
	1,648 valore minimo e 2,678 valore massimo	**1,696 valore minimo e 2,756 valore massimo**	**1,92 valore minimo e 3,12 valore massimo**
	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1969 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari al meno 10%	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1969 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti AD UN VALORE pari a più 2%	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1969 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti AD UN VALORE pari a più 15%
	1,44 valore minimo e 2,34 valore massimo	**1,632 valore minimo e 2,652 valore massimo**	**1,84 valore minimo e 2,99 valore massimo**

LA SUPERFICIE CALCOLATA SECONDO LA TABELLA allegato "D" al presente accordo, ECCEDENTE I 120 MQ E FINO A 150 MQ E' COMPUTATA AL 75%. DA 151 IN POI E' COMPUTATA AL 25%

i valoriindicato sono riferiti ai contratti 3+2, per contratti 4+2 è possibile un incremento del 3%, per contratti 5+2 è possibile un incremento del 5%, mentre i contratti 6+2 è possibile un incremento del 7%

Allegato "2"

VALORI D'OSCILLAZIONE INDIVIDUATI IN TRE FASCE **MICROZONA 5 "SUBURBANA FRAZIONE DI GRISI' E3**

VALORE MEDIO	1,50 €	1,70 €	
	Unità immobiliare di dotazioni essenziali:	**Unità Immobiliare di media dotazione:**	**Unità Immobiliare di particolari dotazioni:**
	Caratterizzata dalla presenza fino a 5 dei seguenti elementi di riferimento;	**caratterizzata dalla presenza di almeno 6 entro entro 10 seguenti elementi di riferimento;**	**caratterizzata dalla presenza di oltre 10 seguenti elementi di riferimento;**
1	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto
2	Presenza di cortile comune	Presenza di cortile comune	Presenza di cortile comune
3	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta
4	Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato	Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato	Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato
5	Presenza d'impianto di riscaldamento	Presenza d'impianto di riscaldamento	Presenza d'impianto di riscaldamento
6	Comodità di salila (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)	Comodità di salila (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)	Comodità di salila (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)
7	Presenza d'area verde di pertinenza	Presenza d'area verde di pertinenza	Presenza d'area verde di pertinenza
8	Presenza di impianti di energia rinnovabile o risp. energetico	Presenza di impianti di energia rinnovabile o risp. Energetico	Presenza di impianti di energia rinnovabile o risp. energetico
9	Presenza di facilitazioni per superamento barriere architettoniche	Presenza di facilitazioni per superamento barriere architettoniche	Presenza di facilitazioni per superamento barriere architettoniche
10	Presenza d'impianto di condizionamento	Presenza d'impianto di condizionamento	Presenza d'impianto di condizionamento
11	Presenza di parziale dotazione di mobilio	Presenza di parziale dotazione di mobilio	Presenza di parziale dotazione di mobilio
12	Ubicazione entro 200 m da servizi di mobilità pubblica	Ubicazione entro 200 m da servizi di mobilità pubblica	Ubicazione entro 200 m da servizi di mobilità pubblica
13	Presenza di doppi servizi	Presenza di doppi servizi	Presenza di doppi servizi
14	Presenza d'allacciamento alla rete gas	Presenza d'allacciamento alla rete gas	Presenza d'allacciamento alla rete gas
15	Presenza di porta blindata	Presenza di porta blindata	Presenza di porta blindata
16	Presenza di doppi vetri	Presenza di doppi vetri	Presenza di doppi vetri
17	APE CLASSE A, B O C	APE CLASSE A, B O C	APE CLASSE A, B O C
	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2000 l'afflitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 8%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2000 l'afflitto per questa sub-fascia varia, AD UN VALORE pari a più 16% secondo degli elementi presenti,	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2000 l'afflitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 28%
	1,62 valore minimo e 1,836 valore massimo	**1,74 valore minimo e 1,972 valore massimo**	**1,92 valore minimo e 2,176 valore massimo**
	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1970 e il 31/12/1999 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE PARI a più 3%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1970 e il 31/12/1999 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 6%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1970 e il 31/12/1999 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 20%
	1,545 valore minimo e 1,751 valore massimo	**1,59 valore minimo e 1,802 valore massimo**	**1,8 valore minimo e 2,04 valore massimo**
	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1969 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari al meno 10%	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1969 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti AD UN VALORE pari a più 2%	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1969 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti AD UN VALORE pari a più 15%
	1,35 valore minimo e 1,53 valore massimo	**1,53 valore minimo e 1,734 valore massimo**	**1,725 valore minimo e 1,955 valore massimo**

LA SUPERFICIE CALCOLATA SECONDO LA TABELLA allegato "D" al presente accordo, ECCEDENTE I 120 MQ E FINO A 150 MQ E' COMPUTATA AL 75%. DA 151 IN POI E' COMPUTATA AL 25%

i valoriindicato sono riferiti ai contratti 3+2, per contratti 4+2 è possibile un incremento del 3%, per contratti 5+2 è possibile un incremento del 5%, mentre i contratti 6+2 è possibile un incremento del 7%

Allegato "2"

VALORI D'OSCILLAZIONE INDIVIDUATI IN TRE FASCE **MICROZONA 6 "SUBURBANA LOC. GIACALONE-PEZZINGOLI-CACULLA-BARONE-CELSI-MICCINI E4**

VALORE MEDIO	1,80 €	3,00 €	
	Unità immobiliare di dotazioni essenziali:	**Unità Immobiliare di media dotazione:**	**Unità Immobiliare di particolari dotazioni:**
	Caratterizzata dalla presenza fino a 5 dei seguenti elementi di riferimento;	**caratterizzata dalla presenza di almeno 6 entro entro 10 seguenti elementi di riferimento;**	**caratterizzata dalla presenza di oltre 10 seguenti elementi di riferimento;**
1	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto
2	Presenza di cortile comune	Presenza di cortile comune	Presenza di cortile comune
3	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta
4	Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato	Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato	Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato
5	Presenza d'impianto di riscaldamento	Presenza d'impianto di riscaldamento	Presenza d'impianto di riscaldamento
6	Comodità di salila (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)	Comodità di salila (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)	Comodità di salila (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)
7	Presenza d'area verde di pertinenza	Presenza d'area verde di pertinenza	Presenza d'area verde di pertinenza
8	Presenza di impianti di energia rinnovabile o risp. energetico	Presenza di impianti di energia rinnovabile o risp. Energetico	Presenza di impianti di energia rinnovabile o risp. energetico
9	Presenza di facilitazioni per superamento barriere architettoniche	Presenza di facilitazioni per superamento barriere architettoniche	Presenza di facilitazioni per superamento barriere architettoniche
10	Presenza d'impianto di condizionamento	Presenza d'impianto di condizionamento	Presenza d'impianto di condizionamento
11	Presenza di parziale dotazione di mobilio	Presenza di parziale dotazione di mobilio	Presenza di parziale dotazione di mobilio
12	Ubicazione entro 200 m da servizi di mobilità pubblica	Ubicazione entro 200 m da servizi di mobilità pubblica	Ubicazione entro 200 m da servizi di mobilità pubblica
13	Presenza di doppi servizi	Presenza di doppi servizi	Presenza di doppi servizi
14	Presenza d'allacciamento alla rete gas	Presenza d'allacciamento alla rete gas	Presenza d'allacciamento alla rete gas
15	Presenza di porta blindata	Presenza di porta blindata	Presenza di porta blindata
16	Presenza di doppi vetri	Presenza di doppi vetri	Presenza di doppi vetri
17	APE CLASSE A, B O C	APE CLASSE A, B O C	APE CLASSE A, B O C
	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2000 l'afflitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 8%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2000 l'afflitto per questa sub-fascia varia, AD UN VALORE pari a più 16% secondo degli elementi presenti,	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2000 l'afflitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 28%
	1,944 valore minimo e 3,24 valore massimo	**2,088 valore minimo e 3,48 valore massimo**	**2,304 valore minimo e 3,84 valore massimo**
	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1970 e il 31/12/1999 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE PARI a più 3%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1970 e il 31/12/1999 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 6%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1970 e il 31/12/1999 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 20%
	1,854 valore minimo e 3,09 valore massimo	**1,908 valore minimo e 3,18 valore massimo**	**2,16 valore minimo e 3,6 valore massimo**
	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1969 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari al meno 10%	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1969 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti AD UN VALORE pari a più 2%	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1969 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti AD UN VALORE pari a più 15%
	1,62 valore minimo e 2,7 valore massimo	**1,836 valore minimo e 3,06 valore massimo**	**2,07 valore minimo e 3,45 valore massimo**

LA SUPERFICIE CALCOLATA SECONDO LA TABELLA allegato "D" al presente accordo, ECCEDENTE I 120 MQ E FINO A 150 MQ E' COMPUTATA AL 75%. DA 151 IN POI E' COMPUTATA AL 25%

i valoriindicato sono riferiti ai contratti 3+2, per contratti 4+2 è possibile un incremento del 3%, per contratti 5+2 è possibile un incremento del 5%, mentre i contratti 6+2 è possibile un incremento del 7%

Allegato "2"

VALORI D'OSCILLAZIONE INDIVIDUATI IN TRE FASCE **MICROZONA 7 "SUBURBANA LOCALITA' SAN MARTINO DELLE SCALE E6**

VALORE MEDIO	1,60 €	2,60 €	
	Unità immobiliare di dotazioni essenziali:	**Unità Immobiliare di media dotazione:**	**Unità Immobiliare di particolari dotazioni:**
	Caratterizzata dalla presenza fino a 5 dei seguenti elementi di riferimento;	**caratterizzata dalla presenza di almeno 6 entro entro 10 seguenti elementi di riferimento;**	**caratterizzata dalla presenza di oltre 10 seguenti elementi di riferimento;**
1	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto
2	Presenza di cortile comune	Presenza di cortile comune	Presenza di cortile comune
3	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta
4	Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato	Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato	Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato
5	Presenza d'impianto di riscaldamento	Presenza d'impianto di riscaldamento	Presenza d'impianto di riscaldamento
6	Comodità di salila (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)	Comodità di salila (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)	Comodità di salila (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)
7	Presenza d'area verde di pertinenza	Presenza d'area verde di pertinenza	Presenza d'area verde di pertinenza
8	Presenza di impianti di energia rinnovabile o risp. energetico	Presenza di impianti di energia rinnovabile o risp. Energetico	Presenza di impianti di energia rinnovabile o risp. energetico
9	Presenza di facilitazioni per superamento barriere architettoniche	Presenza di facilitazioni per superamento barriere architettoniche	Presenza di facilitazioni per superamento barriere architettoniche
10	Presenza d'impianto di condizionamento	Presenza d'impianto di condizionamento	Presenza d'impianto di condizionamento
11	Presenza di parziale dotazione di mobilio	Presenza di parziale dotazione di mobilio	Presenza di parziale dotazione di mobilio
12	Ubicazione entro 200 m da servizi di mobilità pubblica	Ubicazione entro 200 m da servizi di mobilità pubblica	Ubicazione entro 200 m da servizi di mobilità pubblica
13	Presenza di doppi servizi	Presenza di doppi servizi	Presenza di doppi servizi
14	Presenza d'allacciamento alla rete gas	Presenza d'allacciamento alla rete gas	Presenza d'allacciamento alla rete gas
15	Presenza di porta blindata	Presenza di porta blindata	Presenza di porta blindata
16	Presenza di doppi vetri	Presenza di doppi vetri	Presenza di doppi vetri
17	APE CLASSE A, B O C	APE CLASSE A, B O C	APE CLASSE A, B O C
	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2000 l'afflitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 8%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2000 l'afflitto per questa sub-fascia varia, AD UN VALORE pari a più 16% secondo degli elementi presenti,	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2000 l'afflitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 28%
	1,728 valore minimo e 2,808 valore massimo	**1,856 valore minimo e 3,016 valore massimo**	**2,048 valore minimo e 3,328 valore massimo**
	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1970 e il 31/12/1999 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE PARI a più 3%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1970 e il 31/12/1999 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 6%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1970 e il 31/12/1999 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 20%
	1,648 valore minimo e 2,678 valore massimo	**1,696 valore minimo e 2,756 valore massimo**	**1,92 valore minimo e 3,12 valore massimo**
	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1969 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari al meno 10%	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1969 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti AD UN VALORE pari a più 2%	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1969 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti AD UN VALORE pari a più 15%
	1,44 valore minimo e 2,34 valore massimo	**1,632 valore minimo e 2,652 valore massimo**	**1,84 valore minimo e 2,99 valore massimo**

LA SUPERFICIE CALCOLATA SECONDO LA TABELLA allegato "D" al presente accordo, ECCEDENTE I 120 MQ E FINO A 150 MQ E' COMPUTATA AL 75%. DA 151 IN POI E' COMPUTATA AL 25%

i valoriindicato sono riferiti ai contratti 3+2, per contratti 4+2 è possibile un incremento del 3%, per contratti 5+2 è possibile un incremento del 5%, mentre i contratti 6+2 è possibile un incremento del 7%

Allegato "2"

VALORI D'OSCILLAZIONE INDIVIDUATI IN TRE FASCE **MICROZONA 8 "VIA OLIO DI LINO S.P. 68**

VALORE MEDIO	1,60 €	3,10 €	
	Unità immobiliare di dotazioni essenziali:	**Unità Immobiliare di media dotazione:**	**Unità Immobiliare di particolari dotazioni:**
	Caratterizzata dalla presenza fino a 5 dei seguenti elementi di riferimento;	**caratterizzata dalla presenza di almeno 6 entro entro 10 seguenti elementi di riferimento;**	**caratterizzata dalla presenza di oltre 10 seguenti elementi di riferimento;**
1	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto	Presenza di 1 autorimessa singola o posto auto
2	Presenza di cortile comune	Presenza di cortile comune	Presenza di cortile comune
3	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta
4	Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato	Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato	Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato
5	Presenza d'impianto di riscaldamento	Presenza d'impianto di riscaldamento	Presenza d'impianto di riscaldamento
6	Comodità di salila (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)	Comodità di salila (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)	Comodità di salila (necessaria la presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano- 3° (f.t.)
7	Presenza d'area verde di pertinenza	Presenza d'area verde di pertinenza	Presenza d'area verde di pertinenza
8	Presenza di impianti di energia rinnovabile o risp. energetico	Presenza di impianti di energia rinnovabile o risp. Energetico	Presenza di impianti di energia rinnovabile o risp. energetico
9	Presenza di facilitazioni per superamento barriere architettoniche	Presenza di facilitazioni per superamento barriere architettoniche	Presenza di facilitazioni per superamento barriere architettoniche
10	Presenza d'impianto di condizionamento	Presenza d'impianto di condizionamento	Presenza d'impianto di condizionamento
11	Presenza di parziale dotazione di mobilio	Presenza di parziale dotazione di mobilio	Presenza di parziale dotazione di mobilio
12	Ubicazione entro 200 m da servizi di mobilità pubblica	Ubicazione entro 200 m da servizi di mobilità pubblica	Ubicazione entro 200 m da servizi di mobilità pubblica
13	Presenza di doppi servizi	Presenza di doppi servizi	Presenza di doppi servizi
14	Presenza d'allacciamento alla rete gas	Presenza d'allacciamento alla rete gas	Presenza d'allacciamento alla rete gas
15	Presenza di porta blindata	Presenza di porta blindata	Presenza di porta blindata
16	Presenza di doppi vetri	Presenza di doppi vetri	Presenza di doppi vetri
17	APE CLASSE A, B O C	APE CLASSE A, B O C	APE CLASSE A, B O C
	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2000 l'afflitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 8%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2000 l'afflitto per questa sub-fascia varia, AD UN VALORE pari a più 16% secondo degli elementi presenti,	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato dopo il 1/1/2000 l'afflitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 28%
	1,728 valore minimo e 3,348 valore massimo	**1,856 valore minimo e 3,596 valore massimo**	**2,048 valore minimo e 3,968 valore massimo**
	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1970 e il 31/12/1999 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE PARI a più 3%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1970 e il 31/12/1999 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 6%	Se l'alloggio è stato costruito o completamente ristrutturato tra il 1/1/1970 e il 31/12/1999 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari a più 20%
	1,648 valore minimo e 3,193 valore massimo	**1,696 valore minimo e 3,286 valore massimo**	**1,92 valore minimo e 3,72 valore massimo**
	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1969 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti, AD UN VALORE pari al meno 10%	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1969 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti AD UN VALORE pari a più 2%	Se l'alloggio è stato costruito prima del 31/12/1969 l'affitto per questa sub-fascia varia, secondo degli elementi presenti AD UN VALORE pari a più 15%
	1,44 valore minimo e 2,79 valore massimo	**1,632 valore minimo e 3,162 valore massimo**	**1,84 valore minimo e 3,565 valore massimo**

LA SUPERFICIE CALCOLATA SECONDO LA TABELLA allegato "D" al presente accordo, ECCEDENTE I 120 MQ E FINO A 150 MQ E' COMPUTATA AL 75%. DA 151 IN POI E' COMPUTATA AL 25%

i valoriindicato sono riferiti ai contratti 3+2, per contratti 4+2 è possibile un incremento del 3%, per contratti 5+2 è possibile un incremento del 5%, mentre i contratti 6+2 è possibile un incremento del 7%

Allegato "4"

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/2017

Prot. …. att. …..

L'Organizzazione Sindacato ……, firmataria dell'Accordo Territoriale per il Comune di Monreale (PA), depositato il …… n. prot …….. in persona di ……..

PREMESSO CHE

Il/La Sig. **……..** C.F. **……..** residente a ……. in Via …….. nella qualità di locatore/conduttore dell' immobile sito a **……..** in Via …….... piano **…** int. **…** scala **…**, con contratto stipulato con il/la Sig **……..** C.F.: **……..**, residente a …… in Via …….. il **…….** e decorrenza il ……., registrato il ……..al n. ……. presso l'Agenzia delle entrate …….., ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/1/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale

Superficie calpestabile appartamento: mq. x	= mq.
Superficie vani accessori a servizio dei vani principali quali soffitte, cantine, mezzanini e simili mq. x	= mq.
Balconi, terrazze, cantine, box e simili: mq. x	= mq.
Superficie area scoperta o assimilabile, pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare mq. x	= mq.

TOTALE SUPERFICIE mq. ……..

ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI:

ZONA ….. FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX …….. ELEMENTI E PARAMETRI n. ….. SUBFASCIA min/max …….. Valore applicato € …….,00 CANONE : € mq/mese …… x mq. ……. = € ….,00 mensili = € ……..,00 annuo

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

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di Monreale (PA), depositato in data …… prot. ……

Palermo lì ……..

Il dichiarante

p. l'Organizzazione

Allegato "5"

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

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

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

sottoscritto in data ___/___/_____/ e registrato in data ___/___/_____/ per la durata di ____ anni/mesi con il locatore/conduttore Sig./Sig.ra/Soc. _____, C.F. _____ residente in _____ via/piazza _____ n. ___, sc. ___, int. ___, cap _____, al canone mensile di Euro _____
avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolo ……..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;
☐ condizione e manutenzione dell'immobile;
☐ funzionamento degli impianti e servizi;
☐ regolamento condominiale;
☐ altro _____
e fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

_____

_____

_____

CHIEDE

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

Ai fini della comunicazione al locatore/conduttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui alla premessa, ovvero _____

_____

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

_____ lì _____ Firma_____

ALLEGATO A

LOCAZIONE ABITATIVA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

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

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

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

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" **(8)**

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro ....., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro .....ciascuna, alle seguenti date ..... **(4)**
Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del .....,che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" **(8)**

Articolo 3
(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa **(4)** al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a ..... mensilità **(9)** del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
Eventuali altre forme di garanzia:..... **(10)**

Articolo 4
(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, *allegato D* al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'*allegato A*.
In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate.
Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. **(11)**

Articolo 5
(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore.
Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431/98.
Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. **(12)**

Articolo 6
(Pagamento, risoluzione)

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

Articolo 7
(Uso)

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

Articolo 8
(Recesso del conduttore)

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

Articolo 9
(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.
Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:
.....
..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

Articolo 10
(Modifiche e danni)

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

Articolo 11
(Assemblee)

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

Articolo 12
(Impianti)

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

Articolo 13
(Accesso)

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

Articolo 14
(Commissione di negoziazione paritetica)

La Commissione di negoziazione paritetica, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.
L'operato della Commissione è disciplinato dal Regolamento, *Allegato E* , al citato Decreto.
La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.
La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15
(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.
Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.
Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo definito in sede locale.

Altre clausole: .....
.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., 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 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 superfici.

(6) La durata minima è di anni tre.

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

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

(9) Massimo tre mensilità.

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

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

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.
In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.
La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:
a) spese generali .....
b) spese ascensore .....
c) spese riscaldamento .....
d) spese condizionamento .....
e) .....
f) .....
g) .....
La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.
Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.
Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio che deve essere versato entro sessanta

giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.
Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro ..... , da corrispondere in .....rate alle seguenti scadenze:
al .....euro .....
al .....euro .....
al .....euro .....
al ..... euro .....,
salvo conguaglio.

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

ALLEGATO B

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

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

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

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

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

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

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

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

B) Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2 comma 5 del decreto Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, ex art. 4 comma 2 legge 431/98, e dall'Accordo territoriale tra…….. depositato il …… presso il Comune di …….., le parti concordano, assistite con il supporto, quanto al locatore da …. in persona di ……. e quanto al conduttore da ……. in persona di …… che la presente locazione ha natura transitoria per il seguente motivo……
(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 3
(Inadempimento delle modalità di stipula)

Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'Art. 2 comma 1 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula previste dall'art. 2, commi 1, 2, 3, 4 e 5 del decreto dei Ministri delle Infrastrutture e dell'Economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98.
In ogni caso, ove il locatore abbia 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)**

Articolo 8
(Pagamento, risoluzione)

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

Articolo 9
(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi: .....
.....
Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 10
(Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno ..... prima.
(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 11
(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.
Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue:...../ di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. **(4)**

Articolo 12
(Modifiche e danni)

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

Articolo 13
(Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.
Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.
(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 14
(Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.
Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n.192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.
(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 15
(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.
Nel caso in cui il locatore intenda vendere o locare l'unità immobiliare, in caso di recesso anticipato del conduttore, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: ..... (4)
(Il secondo periodo non si applica nei contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 16
(Commissione di negoziazione paritetica)

La Commissione di negoziazione paritetica, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.
Le parti, ai sensi dell'art. 6 comma 5 del citato decreto, possono adire la Commissione per accertare

le condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà.
L'operato della Commissione è disciplinato dal Regolamento allegato E allo stesso decreto.
La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.
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 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 superfici.

(6) La durata massima è di mesi diciotto.

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

(8) Massimo tre mensilità.

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

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

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato B - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.
In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.
La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:
a) spese generali .....
b) spese ascensore .....
c) spese riscaldamento .....
d) spese condizionamento .....
e) .....
f) .....
g) .....
La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.
Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.
Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro ..... , da corrispondere in .....rate alle seguenti scadenze:
al .....euro .....
al .....euro .....
al .....euro .....
al ..... euro .....
salvo conguaglio.

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

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

ALLEGATO C

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3)

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

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

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

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

Articolo 2
(Natura transitoria)

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

Articolo 3
(Canone)

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

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

Articolo 4
(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

Articolo 5
(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'*Allegato C.*
In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. **(12)**
Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro .....).
Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro..... **(13)**, salvo conguaglio.

Articolo 6
(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 Legge 431/98.
Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. **(14)**

Articolo 7
(Pagamento, risoluzione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo55 della legge n. 392/78.

Articolo 8
(Uso)

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

Articolo 9
(Recesso del conduttore)

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

Articolo 10
(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.
Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: ..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. **(5)**

Articolo 11
(Modifiche e danni)

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

Articolo 12
(Assemblee)

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

Articolo 13
(Impianti)

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

Articolo 14
(Accessi)

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

Articolo 15
(Commissione di negoziazione paritetica)

La Commissione di negoziazione paritetica, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4 comma 2 della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti

alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.
L'operato della Commissione è disciplinato dal Regolamento *allegato E* al citato Decreto.
La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.
La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 16
(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.
Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.
Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti 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 perfezionamento ovvero di specializzazione, in un comune diverso da quello di residenza, presso Università, o sedi universitarie distaccate, e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal Regio decreto 31/08/1933 n. 1592 e dalla legge 21/12/1999 n. 508.

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

(10) Massimo tre mensilità.

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

(12) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della l della legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione:
Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, *Allegato D* al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.
In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.
La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:
a) spese generali .....
b) spese ascensore .....
c) spese riscaldamento .....
d) spese condizionamento .....
e) .....
f) .....
g) .....

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.
Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.
Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.
Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro ..... , da corrispondere in .....rate alle seguenti scadenze:
al .....euro .....
al .....euro .....
al .....euro .....
al ..... euro .....,
salvo conguaglio.

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

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

ALLEGATO D

TABELLA ONERI ACCESSORI
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

ASCENSORE		
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
Ispezioni e collaudi		C
AUTOCLAVE		
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C
IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI		
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme		C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L	
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni		C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili		C
Installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza	L	
Manutenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza		C
IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA,		
Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C
Lettura dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C

IMPIANTI SPORTIVI

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

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE DATI INFORMATIVI

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

PARTI COMUNI

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

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

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

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

PORTIERATO

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

PULIZIA

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

REGOLAMENTO DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Articolo 1
(Ambito di applicazione)

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

- controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali o integrativi;

- attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento;

- variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, nonché sopravvenienza di altro elemento o condizione che incida sulla congruità del canone della locazione in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, per la rinegoziazione tra le parti del nuovo canone da corrispondere;

- accertamento, con riferimento ai contratti di natura transitoria, delle condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà e rinegoziazione delle condizioni di durata e di ogni altra clausola contrattuale.

Articolo 2
(Richiesta per l'avvio della procedura)

La parte interessata ad attivare la procedura rivolge ad una delle Organizzazioni della proprietà immobiliare o dei conduttori firmatarie dell'accordo territoriale, richiesta per la procedura di negoziazione paritetica e conciliazione presentando istanza nelle forme previste dall'Organizzazione .
L'Organizzazione, valutata l'ammissibilità della richiesta, indica il negoziatore.
La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 3
(Comunicazione)

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

Articolo 4
(Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori)

I negoziatori non assumono poteri decisionali o arbitrali e sono tenuti a svolgere il loro ruolo con diligenza e imparzialità con la finalità di consentire alle parti, con il necessario apporto di competenza ed esperienza, il raggiungimento di un accordo.
E' loro obbligo astenersi dal partecipare alla procedura, ovvero di sospenderne il proseguimento se iniziata, ove ravvisino motivi, anche sopraggiunti, connessi ai rapporti con le parti, che costituiscano possibile pregiudizio all'imparzialità nello svolgimento dell'incarico.
E' loro obbligo astenersi dall'assumere il ruolo di difensore o arbitro o conciliatore in qualsiasi procedimento di natura contenziosa instaurato tra le parti.
E' loro obbligo portare a termine le procedure di negoziazione per le quali sono stati nominati. Solo nel caso di comprovata impossibilità a proseguire l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'Organizzazione di riferimento nomina un nuovo negoziatore.

Articolo 5
(Obblighi di riservatezza)

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

Articolo 6
(Avvio della procedura)

Con il ricevimento dell'adesione da parte della Organizzazione scelta dal richiedente, la Commissione, composta dai due negoziatori indicati, è formalmente costituita.
I negoziatori, nel primo contatto, esaminate attentamente le caratteristiche della controversia, valutano in particolare se, data la natura della stessa ed in presenza di richiesta delle parti, sia possibile e opportuno formulare una proposta di definizione senza necessità di un incontro di negoziazione, comunicandola alle parti per l'accettazione. Ove si ritenga opportuno tenere un incontro di negoziazione, stabiliscono concordemente una data e una sede dandone comunicazione alle parti. Possono indicare alle parti documenti, certificazioni, conteggi e ogni altro elemento utile alla Commissione per una corretta e informata disamina della materia.
I negoziatori concordano le modalità di svolgimento delle necessarie attività di segreteria connesse all'espletamento della procedura.

Articolo 7
(Nomina di consulenti)

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

Articolo 8
(Proposta di risoluzione)

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