

## ACCORDO TERRITORIALE PER TUTTI I COMUNI DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO

Stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3 L. 9.12.1998 n° 431 e del D.M 16/01/2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di recepimento della Convenzione Nazionale del 25/10/2016, pubblicato in G.U. 15/03/2017.

Le sottoscritte Organizzazioni Sindacali Provinciali della proprietà CONFEDILIZIA, A.P.P.C. e Federproprietà e le sottoscritte organizzazioni Sindacali Provinciali degli inquilini S.U.N.I.A.-S.I.C.E.T.-U.N.I.A.T. riunite in data 28 giugno 2019 ore 17,00 presso la sede del SUNIA di Benevento in via Landoli n° 12, in attuazione del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ritengono necessario esprimere la più profonda preoccupazione per il grave stato in cui versa il mercato delle locazioni nella città e nella provincia di Benevento. Le OO.SS. convengono che tale situazione è determinata da una serie di cause collegate tra loro, quali, ad esempio: il progressivo depauperamento dell'offerta in alloggi sia della E.R.P. che dei privati, la pesante incidenza fiscale sul bene casa, formata da tributi statali e locali, che penalizza fortemente le rendite da affitto, la perdurante assenza di qualsiasi programma di costruzione di immobili, da destinare soltanto alla locazione; la divaricazione presente tra un mercato delle locazioni, sostanzialmente incontrollabile, e i redditi delle famiglie.

Appare evidente come il ruolo dei sindacati di categoria, chiamati istituzionalmente, dalla legge 431/98, a definire le modalità con le quali determinare i canoni di locazione, ai sensi dell'art. 2 comma 3 della citata legge, in assenza di interventi diretti a modificare la situazione esistente, non possa che apparire decisamente, minimale rispetto alla capacità d'incidenza sul mercato immobiliare di Benevento e provincia, in misura corrispondente alle necessità ed alle attese dei cittadini.

Le OO.SS. degli inquilini hanno, comunque, convenuto di assolvere in pieno al loro compito di rinnovare l'accordo territoriale per i comuni della Provincia di Benevento, già sottoscritto nel 2016, assumendosi, senza incertezze, la responsabilità di ricercare (e trovare) gli equilibri praticabili in un contesto così estremamente complesso e difficoltoso, da non consentire positive aspettative per nessuna delle parti sindacali.

Con altrettanta convinzione e fermezza, rivendicano, a pieno titolo, che, almeno, altrettanto senso di responsabilità mostrino le istituzioni ad ogni livello territoriale, nel porre in essere, senza ulteriori, ingiustificabili, indugi, ciascuno per il proprio settore d'intervento, gli strumenti fiscali e programmatici in grado di dare prospettive reali alle migliaia di famiglie alla affannosa ricerca di una abitazione dignitosa, ad un canone corretto e "possibile".

**Pertanto le sottoscritte Organizzazioni Sindacali Provinciali della proprietà e degli Inquilini, approvano e sottoscrivono gli Accordi Territoriali per tutti i Comuni della Provincia di Benevento, allegati e facenti parte integrante del presente verbale. In fede.**

Benevento 28 giugno 2019

Per le organizzazioni della proprietà edilizia

CONFEDILIZIA Benevento

A.P.P.C. Benevento

Federproprietà Benevento

Per le organizzazioni sindacali dei conduttori

SUNIA Benevento

SICET Benevento

UNIAT Benevento

**COMUNI DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO CON  
POPOLAZIONE INFERIORE AI DIECIMILA ABITANTI**

**ACCORDO TERRITORIALE**

ex art. 2 comma 3 legge 9 dicembre 1998, n. 431 e D.M. del 16/01/2017

**TRA**

**CONFEDILIZIA - A.P.P.C - Federproprietà**

**E**

**S.U.N.I.A. - S.I.C.E.T. - U.N.I.A.T.**

**BENEVENTO 28 GIUGNO 2019**

## Accordo Territoriale Per i Comuni della Provincia di Benevento con Popolazione Inferiore ai Diecimila Abitanti

(dati aggiornati al 01/01/2018 (ISTAT))

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del D.M. del 16/01/2017 del Ministro delle Infrastrutture/ e dei Trasporti, di recepimento della Convenzione Nazionale 25/10/2016, pubblicato in G.U n. 62 del 15/03/2017

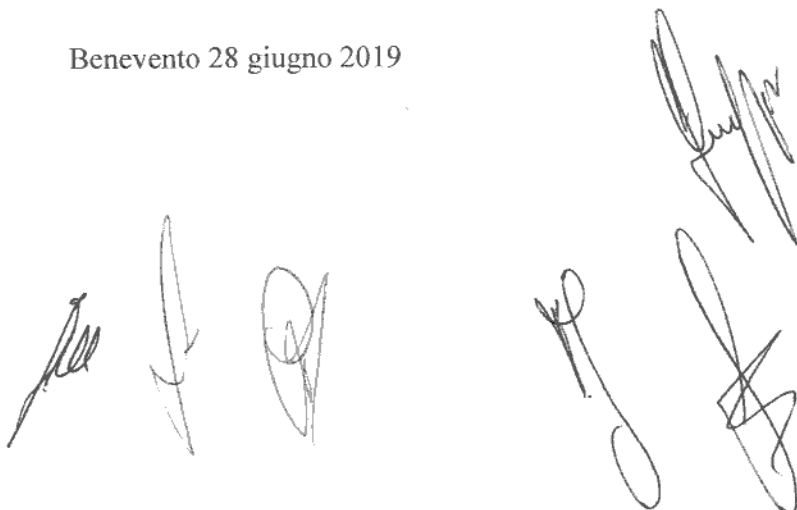
### tra le organizzazioni della proprietà edilizia:

- CONFEDILIZIA - sede di Benevento, rappresentata da avv. Pierluigi Arigliani
- A.P.P.C - sede di Benevento, rappresentato da avv. Monica Iachetta
- Federproprietà - sede di Benevento rappresentato da avv. Sergio Marchitto
- ..... - sede di Benevento – rappresentato da .....
- ..... - sede di Benevento – rappresentato da .....

### e le organizzazioni sindacali dei conduttori:

- S.U.N.I.A. - sede di Benevento – rappresentato da Giuseppe Falzarano e da Paolo Iorio
- S.I.C.E.T - sede di Benevento – rappresentato da Franco Relmi e da Stefano Iovini
- UNIAT - sede di Benevento – rappresentato da Antonio Pagliuca
- ..... - sede di Benevento – rappresentato da .....
- ..... - sede di Benevento – rappresentato da .....

Benevento 28 giugno 2019



## PREMESSO

che il 26/02/2016 è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale attualmente vigente, 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 nuovo per Accordo Territoriale per i Comuni della Provincia di Benevento **che hanno popolazione inferiore ai diecimila abitanti (dati aggiornati al 01/01/2018 ISTAT)**, in sostituzione di quello stipulato il 26/02/2016 e successivamente depositato presso i comuni di cui sopra.

## SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

L'Accordo Territoriale stipulato il 26/02/2016 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo per i Comuni della Provincia di Benevento **che hanno popolazione inferiore ai diecimila abitanti (dati aggiornati al 01/01/2018 ISTAT)**.

## CONTRATTI AGEVOLATI

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

### Art.1

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo dei Comuni per i **Comuni della Provincia di Benevento che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16/01 /2017 hanno popolazione inferiore ai diecimila abitanti (dati aggiornati al 01/01/2018 ISTAT)**.

### Art. 2

Il territorio dei Comuni della Provincia di Benevento **che hanno popolazione inferiore ai diecimila abitanti (dati aggiornati al 01/01/2018 ISTAT)**, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16/01/2017, viene suddiviso in n. 2 aree omogenee come da allegato 1 (Aree e zone del Comune). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.

### Art 3

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

### Art. 4

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 3 (Elementi oggettivi e criteri) e aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT e sarà espresso in €/mq/mese.

### Art. 5

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

### Art. 6

La misura in mq. utili dell'unità immobiliare - con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno - ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:

- a) l'intera superficie calpestabile;
- b) *non oltre* il 80% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
- c) *non oltre* il 50% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;

- d) *non oltre* il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) *non oltre* il 20% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) *non oltre* il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
- g) *non oltre* il 50% della superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70.
- h) *non oltre* il 30% della superficie degli alloggi eccedente i mq 125.
- i) *non oltre* il 30% di maggiorazione della superficie degli alloggi, aventi superficie inferiore ai mq 70, con ricalcolo fino ad un massimo di mq 70.

#### Art. 7

In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16/01/2017/2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile: caso di alloggio situato oltre il terzo piano, in fabbricato privo di ascensore, o privo di riscaldamento, autonomo o centralizzato, o avente una vetustà superiore ai cinquanta anni e mai sottoposto ad interventi di radicale ristrutturazione, il canone massimo come definito ai precedenti articoli 3,4,5,6 è ridotto del 10%.

#### Art. 8

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 (art. 1 comma 2. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 7, 8 e 13 della presente legge non si applicano: a) ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che sono sottoposti esclusivamente alla disciplina di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile qualora non siano stipulati secondo le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 2 della presente legge 431/98), le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.

#### Art. 9

Le parti contrattuali, individuata, l'area urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile oggetto del rapporto locativo e, in base agli elementi di caratterizzazione, la fascia di oscillazione in cui questo si colloca, concorderanno il canone, tra il valore minimo ed il valore massimo attribuiti alla fascia di competenza, e dalla superficie utile calcolata secondo i criteri indicati nell'art. 4. Tutti gli eventuali incrementi (ammobiliato, durata anni, immobile con veduta libera, strada di maggior interesse commerciale, superficie immobile inferiore a 70 mq.) e/o diminuzioni percentuali (superficie immobile superiore a mq. 130) previsti per determinare il valore al mq. si sommano tra di loro per determinare il valore al mq.

#### Art. 10

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.

#### Art. 11

L'attestazione prevista dall'art. 1 comma 8, art 2 comma 8 e art 3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente secondo una delle modalità previste ai seguenti punti a) o b):

- a) da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori scelta tra le firmatarie del presente Accordo Territoriale tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato 4;
- b) dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori scelte tra i firmatari del presente Accordo, anche con le modalità previste dall'art. 6, comma 3 del D.M. 16 gennaio 2017, tramite la congiunta elaborazione e consegna del modello allegato E) al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato 4 bis al D.M. 16 gennaio 2017.

#### Art. 12

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 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate sul territorio nazionale, ovvero più di 20 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

#### Art. 13

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)

#### Art.1

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo dei Comuni che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M16/01/2017 risultano avere una **popolazione inferiore ai diecimila abitanti, dati aggiornati al 01/01/2018 (ISTAT)**.

#### Art. 2

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

#### Art. 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.

#### Art. 4

La misura in mq. utili dell'unità immobiliare - con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno - ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:

- a) l'intera superficie calpestabile;
- b) *non oltre* il 80% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
- c) *non oltre* il 50% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) *non oltre* il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) *non oltre* il 20% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) *non oltre* il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.
- g) non oltre il 50% della superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70.
- g) *non oltre* il 50% della superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70.
- h) *non oltre* il 30% della superficie degli alloggi eccedente i mq 125.
- i) *non oltre* il 30% di maggiorazione della superficie degli alloggi, aventi superficie inferiore ai mq 70, con ricalcolo fino ad un massimo di mq 70.

#### Art. 5

In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16/01/2017/2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile: caso di alloggio situato oltre il terzo piano, in fabbricato privo di ascensore, o privo di riscaldamento, autonomo o centralizzato, o avente una vetustà superiore ai cinquanta anni e mai sottoposto ad interventi di radicale ristrutturazione, il canone massimo come definito ai precedenti articoli 3,4 è ridotto del 10%.

#### Art. 6

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 (art. 1 comma 2. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 7, 8 e 13 della presente legge non si applicano: a) ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che sono sottoposti esclusivamente alla disciplina di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile qualora non siano stipulati secondo le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 2 della presente legge), le fasce di

oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.

#### Art. 7

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.

#### Art. 8

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.

#### Art. 9

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

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.

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; campagna elettorale; qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

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

#### Art. 10

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16/01 /2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dagli articoli 10 e 11 del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dalla rispettiva organizzazione dei conduttori firmatarie del presente Accordo che congiuntamente attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

#### Art.11

L'attestazione prevista dall'art. 1 comma 8, art 2 comma 8 e art 3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente secondo una delle modalità previste ai seguenti punti a) o b):

- a) da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori scelta tra le firmatarie del presente Accordo Territoriale tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato 4;
- b) dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori scelte tra i firmatari del presente Accordo, anche con le modalità previste dall'art. 6, comma 3 del D.M. 16 gennaio 2017, tramite la congiunta elaborazione e consegna del modello allegato E) al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato 4 bis al D.M. 16 gennaio 2017.



#### Art. 12

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 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate sul territorio nazionale, ovvero più di 10/20 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

#### Art.13

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

### **C) 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 D.M. 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), articolo 7, del presente Accordo.
- 3) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del D.M. 16/01/2017.

### **D) 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.

### **E) 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 articolo 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.

### **F) RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO**

- 1) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. 16/01 /2017, ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello di deposito. Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.
  - 2) Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
  - 3) In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero successivamente aderente, può 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.

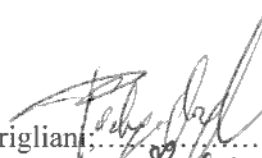
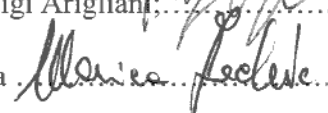


**Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:**

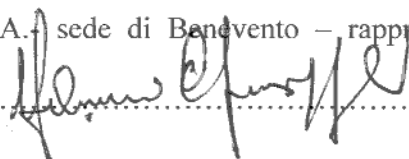
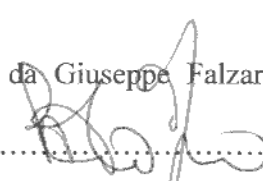
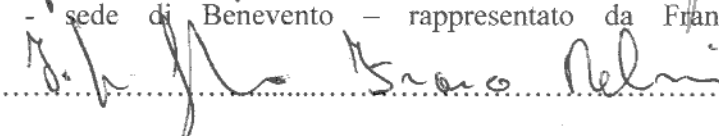
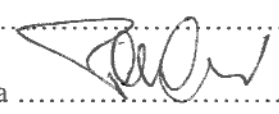
- All. 1:** Aree e zone;  
**All. 2:** Fasce di oscillazione dei Comuni;  
**All. 3:** Elementi oggettivi per la determinazione del canone;  
**All. 4 e All. 4 bis:** Attestazione Unilaterale e Attestazione bilaterale previste dagli articoli 1, commi, 2, 3, 5 e 8 del D.M. 16/01/2017;  
**All. 5:** Modulo di richiesta Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale  
**Allegato A:** Locazione abitativa;  
**Allegato B:** Locazione abitativa di natura transitoria;  
**Allegato C:** Tabella oneri accessori ripartizione fra locatore e conduttore;  
**Allegato D:** Procedure di negoziazione e Conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione  
**Allegato E:** Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale  
**Allegato F:** Rinnovo e aggiornamento dell'accordo.  
Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

**I firmatari**

**per le organizzazioni della proprietà edilizia:**

- CONFEDILIZIA - sede di Benevento, rappresentata da avv. Pierluigi Arigliani 
- A.P.P.C.- sede di Benevento, rappresentato da avv. Monica Iachetta 
- Federproprietà - sede di Benevento rappresentato da avv. Sergio Marchitto .....
- ..... - sede di Benevento – rappresentato da .....
- .....

**Per le organizzazioni sindacali dei conduttori**

- S.U.N.I.A. sede di Benevento – rappresentato da Giuseppe Falzarano e da Paolo Iorio  
- SICET - sede di Benevento – rappresentato da Franco Relmi e da Stefano Iovini 
- UNIAT - sede di Benevento – rappresentato da Antonio Pagliuca 
- ..... - sede di Benevento – rappresentato da .....
- ..... - sede di Benevento – rappresentato da .....

Benevento 28 giugno 2019



## ALLEGATO 1

Individuazione delle zone omogenee nel territorio dei  
Comuni della Provincia di Benevento con popolazione inferiore ai diecimila abitanti, dati aggiornati al  
01/01/2018 (ISTAT).

### ZONA 1

Zona centro abitato- capoluogo

### ZONA 2

Zona periferica e Zona agricola - Tutti gli altri insediamenti

## Allegato 2

VALORI DEI CANONI MINIMI E MASSIMI DETERMINATI PER IL TERRITORIO  
DEI COMUNI DELLA PROVINCIA DI BENEVENTO AVENTI POPOLAZIONE  
INFERIORE AI DIECIMILA ABITANTI DI CUI AL PRESENTE ACCORDO

I valori dei canoni minimo e massimo determinati per il territorio dei Comuni della provincia di Benevento aventi popolazione inferiore ai diecimila abitanti sono quelli di seguito riportati in € /mq X mese:

zona 1 centrale e centro storico:	minimo € 1,30	massimo	€ 3,80
zona 2 periferica e agricola:	minimo € 1,00	massimo	€ 2,40

**Nota bene:** nell'ambito di ciascuna zona, il canone oscillerà tra il valore minimo e il valore massimo ed il relativo ammontare è determinato dalla presenza, o meno, degli elementi oggettivi caratterizzanti l'immobile come individuati nell'Allegato 3.

## AUMENTI O DIMINUZIONI

I valori dei canoni minimi, come sopra definiti, in presenza di APE con classificazione G, con caratteristiche di alloggio scadente, come sotto definite, e con manutenzione carente, potranno essere ridotti fino ad un massimo del 25% secondo le modalità sotto riportate.

I valori dei canoni massimi, come sopra definiti, in presenza di APE con classificazione A potranno essere aumentati fino ad un massimo del 25% secondo le modalità sotto riportate.

L'alloggio da locare, dotato di APE con classificazione A, che presenti almeno una caratteristica da individuare tra

Portiere / Piscina / Finiture signorili

e nel contempo presenti almeno una caratteristica da individuare tra

Assenza di barriere architettoniche / Garage / Superficie verde uso esclusivo,

potrà usufruire della quantificazione del canone di locazione con parametri corrispondenti ad una zona immediatamente superiore rispetto a quella di appartenenza.

Ove le parti pattuiscono una durata contrattuale maggiore di quella ordinaria triennale i canoni massimi di cui alle zone in cui è situata l'unità immobiliare potranno subire un aumento del 4% se la durata contrattuale sarà di quattro o di cinque anni. Gli aumenti si intendono per tutta la durata contrattuale.

Le parti per un'esatta interpretazione del presente "Allegato 2" possono chiedere la presenza di un'associazione dei proprietari ed una degli inquilini firmatari del presente accordo per ogni chiarimento.

### ALLEGATO 3

#### Elementi oggettivi per la determinazione del canone

1. antenna centralizzata o impianto satellitare centralizzato
2. area verde di pertinenza o piano attico
3. aria condizionata;
4. ascensore, per le unità immobiliari ubicate oltre il terzo piano;
5. balcone sporgente o terrazzo;
6. barriere architettoniche, eliminate all'interno dell'unità immobiliare locata e/o del fabbricato;
7. box e/o cantina;
8. Classe energetica "A" - "B" - "C" - "D"
9. cortile o giardino uso comune;
10. cucina abitabile con balcone o finestra, luce e veduta;
11. doppi servizi;
12. doppi infissi o infissi con vetrocamera;
13. doppio ingresso;
14. porta blindata;
15. portiere;
16. posto auto assegnato;
17. riscaldamento autonomo o centralizzato;
18. stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi dieci anni;
19. sistema di sicurezza o di allarme interno;
20. stato di manutenzione ottimo
21. vetustà costruzione inferiore a 30 anni, ad eccezione degli immobili di particolare pregio edilizio o restaurati;
22. videocitofono;
23. WIFI limitatamente per i contratti transitori e per studenti

#### 1^ Fascia -

VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE

dal 1% al 25% della banda di oscillazione minimo/massimo.

Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia;

1) Unità immobiliari che hanno fino a tre dei ventitré elementi caratteristici sopra elencati

#### 2^ Fascia -

VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE

dal 26% al 50% della banda di oscillazione minimo/massimo.

Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia;

1) Unità immobiliari con almeno quattro dei ventitré elementi caratteristici sopra elencati.

### 3^ Fascia -

#### VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE

dal 51% al 75% della banda di oscillazione minimo/massimo.

Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia;

1) Unità immobiliari con almeno cinque dei ventitré elementi caratteristici sopra elencati.

### 4^ Fascia -

#### VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE

dal 76% al 100% della banda di oscillazione minimo/massimo.

Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia

1) Unità immobiliari con almeno sei dei ventitré elementi caratteristici sopra elencati

**Per la determinazione del canone nell'ambito della fascia di riferimento**, individuata in base agli elementi caratteristici dell'unità immobiliare e del fabbricato, **le parti in sede di contrattazione terranno inoltre conto di:**

1) stato di conservazione e livello manutentivo, 2) affaccio, soleggiamento e panoramicità, 3) classe energetica e adeguamento degli impianti alle norme.

**La valutazione dello stato di conservazione e del livello manutentivo dell'unità immobiliare e del fabbricato tiene conto dello stato di:**

1) pavimenti, 2) soffitti e pareti, 3) infissi interni, 4) infissi esterni, 5) impianto elettrico, 6) impianto idrico, 7) impianto riscaldamento e/o di condizionamento, 8) servizi igienico-sanitari.

Pertanto dal **valore più basso**, legato alla **condizione "scadente"**, si perverrà ad un **valore medio/basso** legato alla **condizione "mediocre"**, ad un **valore medio/alto**, legato alla **condizione "normale"**, e infine ad un **valore massimo** legato alla **condizione "ottimo"**.

**Il livello dello stato di conservazione e del livello manutentivo** è da considerarsi:

- ottimo:** quando siano in buone condizioni sette o più degli elementi sopra indicati;
- normale:** quando siano in buone condizioni da cinque a sei degli elementi sopra indicati;
- mediocre:** quando siano in buone condizioni da tre a quattro degli elementi sopra indicati;
- scadente:** quando siano in buone condizioni da uno a due degli elementi sopra indicati.

Quando l'**unità immobiliare** è inserita nella **classe energetica "A"**, documentata da A.P.E. rilasciata dopo la data dell'1/1/2013, **la Fascia di appartenenza sarà comunque la Quarta** ed in tal caso le **condizioni di conservazione** dell'unità immobiliare e/o del fabbricato dovranno essere **almeno "normali"**, mentre, per l'**ipotesi in cui le caratteristiche richieste fossero "scadenti"** il **canone andrà concordato con riferimento al minimo della Quarta Fascia**.

**Per le unità immobiliari completamente arredate** con mobilio efficiente e non degradato, e con elettrodomestici completamente funzionanti, **il valore del canone di locazione potrà aumentare fino ad un massimo del 20%**.

Le parti per un'esatta interpretazione dei presenti "Allegato 2" e "Allegato 3" possono chiedere la presenza di un'associazione dei proprietari ed una degli inquilini firmatari del presente accordo per ogni chiarimento.

**ALLEGATO 4: Attestazione Unilaterale Di Rispondenza**  
(D.M. 16/01/2017)

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

**PREMESSO CHE**

il sig. .... C.F. .... residente in ..... alla Via/P.zza ..... n. .... nella qualità di locatore/conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito in ..... alla Via/P.zza..... n. ...., scala....., piano....., int....., con contratto di natura..... della durata di..... stipulato con il sig. .... C.F. ...., residente in..... alla Via/P.zza..... il ..... e con decorrenza dal ....., per un canone annuale di euro ....., ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità civile e penale, i seguenti elementi:

<i>CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale</i>		
<i>Superficie calpestabile vani di altezza superiore a m 1,70</i>		<i>= max mq 125</i>
<i>Vani con altezza max m 1,70:</i>	<i>mq. x 0,50</i>	<i>= mq</i>
<i>Superficie eccedente i mq 125:</i>	<i>mq. x 0,30</i>	<i>= mq</i>
<i>Superficie alloggi inferiore a mq 70:</i>	<i>mq. x 1,30</i>	<i>=max mq 70,00</i>
<i>Box auto</i>	<i>mq. x 0,80</i>	<i>= mq</i>
<i>Posto auto coperto/scoperto:</i>	<i>mq. x 0,50</i>	<i>= mq</i>
<i>Balconi, terrazze, cantine e simili:</i>	<i>mq. x 0,25</i>	<i>= mq</i>
<i>Superficie scoperta in godimento esclusivo:</i>	<i>mq. x 0,20</i>	<i>= mq</i>
<i>Sup. a verde condominiale (quota MM di proprietà:)</i>	<i>mq. x 0,10</i>	<i>= mq</i>
	<i>Totale superficie reale</i>	<i>=mq</i>
	<i>Totale superficie convenzionale</i>	<i>=mq</i>

<i>Elementi caratteristici</i>	
--------------------------------	--

<i>Dati catastali</i>	<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Categoria</i>	<i>Sub</i>	<i>Rendita catastale</i>

<i>Valori d'area</i>	<i>Area omogenea</i>	<i>Valore minimo €</i>	<i>Valore massimo €</i>

<i>Tot. Elementi caratteristici</i>	<i>Fascia</i>	<i>Valore annuo concordato €/Mq</i>	<i>% Aumenti o diminuzioni</i>	<i>Valore annuo applicato €/Mq.</i>

**CALCOLO DEL CANONE**

<i>Canone pattuito</i>	<i>Valore annuo applicato €/Ma</i>	<i>Superficie locata Ma</i>	<i>Canone annuo €</i>	<i>Canone mensile €</i>

Tutto ciò premesso, l'Organizzazione....., come sopra rappresentata, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, visto il contratto di locazione e la scheda riepilogativa del canone concordato

**ATTESTA**

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

Il dichiarante

p. l'Organizzazione

.....  



**ALL.4 bis - Attestazione Bilaterale Di Rispondenza**  
D.M. 16/01/2017

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

**premesse che**

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

o, in alternativa, in caso di richiesta congiunta:

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

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale		
Superficie calpestabile appartamento con vani di altezza superiore a m 1,70		= max mq 125
Vani con altezza max m 1,70:	mq. x 0,50	= mq
Superficie eccedente i mq 125:	mq. x 0,30	= mq
Superficie alloggi inferiore a mq 70:	mq. x 1,30	=max mq 70,00
Box auto	mq. x 0,80	= mq
Posto auto coperto/scoperto:	mq. x 0,50	= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili:	mq. x 0,25	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo:	mq. x 0,20	= mq
Sup. a verde condominiale (quota MM di proprietà:)	mq. x 0,10	= mq
	<b>Totale superficie reale</b>	=mq
	<b>Totale superficie convenzionale</b>	= mq

**ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI:** .....

ZONA \_\_\_\_\_ FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

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

CANONE :€ MQ/MESE \_\_\_\_\_ x mq \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_ mensili = € \_\_\_\_\_ annuo

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

**ATTESTANO**

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

A) Il/I dichiarante/i ..... p. l'Organizzazione ..... p. l'Organizzazione .....











**All. 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 di immobile sito  
all'indirizzo di residenza sopra indicato, ovvero in \_\_\_\_\_ via/piazza  
\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, int. \_\_\_\_\_, cap \_\_\_\_\_, con contratto di locazione abitativa di

natura:

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

sottoscritto in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_/ e registrato in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_/ per la durata di \_\_\_\_  
anni/mesi \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ locatore  
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;
- risoluzione anticipata;
- recesso;
- condizione e manutenzione dell'immobile;
- funzionamento degli impianti e servizi;
- regolamento condominiale;
- altro \_\_\_\_\_

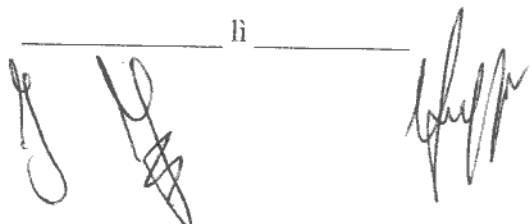
e fa presente quanto segue (descrivere obbligatoriamente): \_\_\_\_\_

**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. ....../...../2017, depositato in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_/ presso il Comune di  
\_\_\_\_\_ che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il  
negoziatore, proceda ai successivi adempimenti previsti dall'art. 3 del Regolamento di  
negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M. ....../...../2017,  
con accettazione da parte mia, in caso di formale costituzione della Commissione, di quanto  
previsto dagli artt. 6, 7 e 8 del citato Regolamento.

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

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

\_\_\_\_\_ li \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_  


**ALLEGATO A LOCAZIONE ABITATIVA**  
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

Il/La sig./soc. <sup>(1)</sup> ..... di seguito denominato/a locatore (assistito/a da <sup>(2)</sup> ..... in persona di ..... ) concede in locazione al/ alla sig. <sup>(1)</sup> ..... di seguito denominato/a conduttore, identificato/ a mediante <sup>(3)</sup> ..... (assistito/a da <sup>(2)</sup> ..... 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 <sup>(4)</sup> 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 <sup>(5)</sup> ..... non ammobiliata / ammobiliata <sup>(4)</sup> come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

b) prestazione energetica: .....

c) sicurezza impianti .....

d) tabelle millesimali: proprietà ..... riscaldamento ..... acqua ..... altre .....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Articolo 1**

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di ..... anni <sup>(6)</sup>, 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 riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

**Articolo 2**

(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra ..... e depositato il ..... presso il Comune di ..... , ovvero dall'accordo integrativo sottoscritto tra ..... <sup>(7)</sup> in data ....., è convenuto in euro ....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero .....

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

15 *[Handwritten signature]*



in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date:  
.....<sup>(4)</sup> Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al  
presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del  
....., che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel  
caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione.<sup>(6)</sup>

**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 .....<sup>(4)</sup> 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"<sup>(8)</sup>

### Articolo 3

*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa<sup>(4)</sup> al  
locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro  
..... pari a ..... mensilità<sup>(9)</sup> 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<sup>(11)</sup>. Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di  
euro.....salvo conguaglio<sup>(12)</sup>.

### Articolo 5

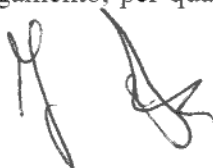
*(Spese di bollo e di registrazione)*

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del  
conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata  
comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e  
all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998. Le parti possono  
delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato  
assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.<sup>(13)</sup>

### Articolo 6

*(Pagamento)*

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



ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

#### **Articolo 7**

*(Uso)*

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

#### **Articolo 8**

*(Recesso del conduttore)*

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

#### **Articolo 9**

*(Consegna)*

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

#### **Articolo 10**

*(Modifiche e danni)*

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

#### **Articolo 11**

*(Assemblee)*

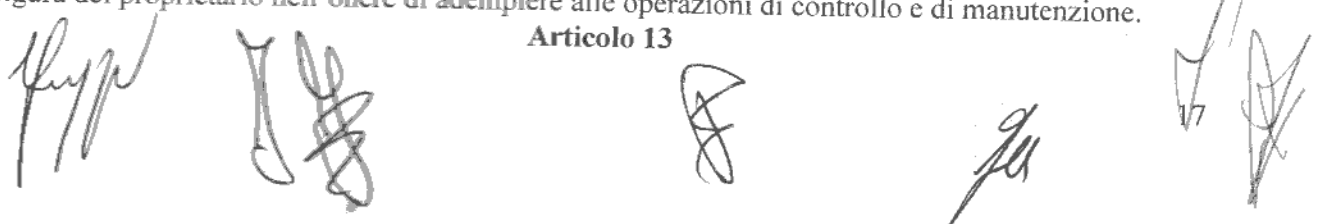
Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle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

#### **Articolo 12**

*(Impianti)*

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

#### **Articolo 13**



(Accesso)

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

.....  
**Articolo 14**

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

**Articolo 15**

(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale. Altre clausole:

.....  
Letto, approvato e sottoscritto

....., li, .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

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

Il locatore .....

Il conduttore .....



# ALLEGATO B LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

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

Il/La sig./soc. <sup>(1)</sup> ..... di seguito denominato/a locatore (assistito/a da <sup>(2)</sup> ..... in persona di ..... ) concede in locazione al/ alla sig. <sup>(1)</sup> ..... di seguito denominato/a conduttore, identificato/a mediante <sup>(3)</sup> ..... (assistito/ a da <sup>(2)</sup> ..... 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 ..... ammobiata/ammobiata <sup>(4)</sup> 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 ..... non ..... ammobiata/ammobiata <sup>(4)</sup> come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :  
.....

b) ..... prestazione energetica: ..... impianti  
c) ..... sicurezza

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 <sup>(6)</sup>, dal ..... Al ..... , allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

## Articolo 2

(Esigenza del locatore/conduttore) <sup>(4)</sup>

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

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

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



### Articolo 3

*(Inadempimento delle modalità di stipula)*

Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula previste dall'art. 2, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del decreto dei Ministri delle infrastrutture e dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98. In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, senza giustificato motivo, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

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

### Articolo 4

*(Canone)*

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

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 <sup>(7)</sup> 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: .....<sup>(4)</sup>

*(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: .....<sup>(4)</sup>

*(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 <sup>(4)</sup> al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a n. .... mensilità del canone <sup>(8)</sup>, 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: .....<sup>(9)</sup>

### 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. <sup>(10)</sup> 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..... <sup>(11)</sup>, 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. <sup>(12)</sup>

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

**Articolo 8**

*(Pagamento)*

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

**Articolo 9**

*(Uso)*

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

.....  
.....

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

**Articolo 10**

*(Recesso del conduttore)*

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

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

**Articolo 11**

*(Consegna)*

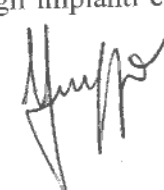
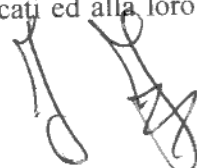
Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare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

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

**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 ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

#### **Articolo 16**

*(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione" Allegato E,

al sopracitato decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

#### **Articolo 17**

*(Varie)*

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia

disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale. Altre clausole .....

...

Letto, approvato e sottoscritto

....., li .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

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

Il locatore .....

Il conduttore .....





## NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata massima è di mesi diciotto.

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

(8) Massimo tre mensilità.

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

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

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto. Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulta dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza. Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. È 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 .....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: TABELLA ONERI ACCESSORI**  
**Ripartizione fra Locatore e Conduttore**

<b>ASCENSORE</b>		
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	
<b>AUTOCLAVE</b>		
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	
<b>IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI</b>		
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	
<b>IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA, PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI</b>		
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	
<b>IMPIANTI SPORTIVI</b>		
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	C	

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

IMPIANTO CENTRALIZZATO DI RICEZIONE RADIOTELEVISIVA E DI FLUSSI INFORMATIVI

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto centralizzato per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto centralizzato per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo	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 di tetti e lastrici solari	C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disostruzione 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, serrande e dell'impianto sanitario	C
Rifacimento di chiavi e serrature	C
Tinteggiatura di pareti	C
Sostituzione di vetri	C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, dei cavi, degli impianti citofonico, videocitofonico e degli impianti individuali di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo	C
Verniciatura di opere in legno e metallo	C



27

Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento		C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento		L

**PORTIERATO**

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L 10%	C 90%
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		C
--	--	---

*PER LE VOCI NON PREVISTE DALLA PRESENTE TABELLA  
SI RINVIA ALLE NORME DI LEGGE E AGLI USI LOCALI*

**LEGENDA**

L = locatore  
C = conduttore




**ALLEGATO D**  
**PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE**  
**NONCHE' MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO DELLACOMMISSIONE**

**Articolo 1**

*(Ambito di applicazione)*

Il presente Allegato stabilisce, in attuazione dell'articolo 6 del decreto le procedure di negoziazione paritetica e di conciliazione stragiudiziale nonché le modalità di funzionamento della Commissione" attivate in relazione alle situazioni indicate dai commi 2,3,4,5 dello articolo 6:

- o controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali o integrativi;
- o attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento;
- o 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;
- o accertamento, con riferimento ai contratti di natura transitoria, delle condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà e rinegoziazione delle condizioni di durata e di ogni altra clausola contrattuale.

**Articolo 2**

*(Richiesta per l'avvio della procedura)*

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

**Articolo 3**

*(Comunicazione)*

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

**Articolo 4**

*(Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori)*

I negoziatori non assumono poteri decisionali o arbitrari e sono tenuti a svolgere il loro ruolo con diligenza e imparzialità con la finalità di consentire alle parti, con il necessario apporto di competenza ed esperienza, il raggiungimento di un accordo. È 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. È 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. È 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. È 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, esaminano attentamente le caratteristiche della controversia, valutano in particolare se, data la natura della stessa ed in presenza di richiesta delle parti, sia possibile e opportuno formulare una proposta di definizione senza necessità di un incontro di negoziazione, comunicandola alle parti per l'accettazione. Ove si ritenga opportuno tenere un incontro di negoziazione, stabiliscono concordemente una data e una sede dandone comunicazione alle parti. Possono indicare alle parti documenti, certificazioni, conteggi e ogni altro elemento utile alla Commissione per una corretta e informata disamina della materia. I negoziatori concordano le modalità di svolgimento delle necessarie attività di segreteria connesse all'espletamento della procedura.

#### **Articolo 7**


*(Nomina di consulenti)*

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

#### **Articolo 8**

*(Proposta di risoluzione)*

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



## SOMMARIO

Premessa	Pag. 2
Contratti Agevolati	Pag. 2
Contratti Transitori Ordinari	Pag. 4
Canone Massimo dell'alloggio Sociale e Accordo Integrativo	Pag. 6
Oneri Accessori	Pag. 6
Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale	Pag. 6
Rinnovo e Aggiornamento dell'accordo	Pag. 6
I Firmatari	Pag. 7
All. 1: Zone omogenee	pag. 8
All. 2: Fasce di oscillazione	pag. 8
All. 3: Elementi oggettivi per la determinazione del canone;	pag. 9
All. 4 e All. 4 bis: Attestazione Unilaterale e Attestazione bilaterale previste dagli articoli 1, commi, 2, 3, 5 e 8 del D.M. 16/01/2017;	pag. 11
All. 5: Modulo di richiesta Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale	pag. 13
Allegato A: Locazione abitativa;	pag. 14
Allegato B: Locazione abitativa di natura transitoria;	pag. 19
Allegato C: Tabella oneri accessori ripartizione fra locatore e conduttore	pag. 25
Allegato D: Procedure di negoziazione e Conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione;	pag. 28

