CITTA' DI SABAUDIA

PROVINCIA DI LATINA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N° 27 del 07/03/2023

OGGETTO: PRESA D'ATTO DELL' ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI SABAUDIA, DEPOSITATO IL 02 MARZO 2023, IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9/12/1998, N. 431, DEL DECRETO 16/1/2017 DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DI CONCERTO CON IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE.

L'anno DUEMILAVENTITRE addì SETTE del mese di MARZO alle ore 18:40, nella sede comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del Sindaco Dott. Alberto Mosca la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale Avv. Di Matteo Giulia.

Intervengono i Signori:

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
1	SINDACO	MOSCA ALBERTO	PRESENTE	
2	Vice Sindaco	SECCI GIOVANNI	PRESENTE	
3	Assessore	SCHINTU PIA	PRESENTE	
4	Assessore	BORDIGNON ROBERTO	PRESENTE	
5	Assessore	MARACCHIONI ANNA MARIA	PRESENTE	
6	Assessore	TOMASSETTI VITTORIO	PRESENTE	

PRESENTI: 6 ASSENTI: 0

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento:

Su proposta del Responsabile P.O.

PREMESSO CHE:

- la legge 9 dicembre 1998, n. 431 e successive modificazioni, disciplina le locazioni e il rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo;
  - l'art. 2, comma 3, della Legge 431 del 9 dicembre 1998 prevede la possibilità per i privati di stipulare contratti di locazione a canone concordato, definendo il valore del canone, la durata del contratto ed altre condizioni contrattuali, sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative;
  - l'art. 4, comma 1, della menzionata legge n. 431 del 1998, così come modificato dall'art. 2, comma 1, lettera c), della legge 8 gennaio 2002, n. 2, stabilisce, tra altro, che il Ministro dei lavori pubblici, ora infrastrutture e trasporti, convochi, ogni tre anni, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale, al fine di individuare i criteri generali che costituiscono la base per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale ai sensi dell'art. 2 comma 3 e dell'art. 5, commi 1, 2 e 3 della suddetta legge n. 431 del 1998;
  - l'art. 4, comma 2, della menzionata legge n. 431 del 1998 prevede che i criteri generali individuati nella *"Convenzione nazionale"* siano indicati in apposito decreto del Ministro dei lavori pubblici (ora delle infrastrutture e dei trasporti) di concerto con il Ministro delle finanze (ora economia e delle finanze) da emanare entro trenta giorni dalla conclusione della Convenzione soprarichiamata;
  - in data 16 gennaio 2017 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, ha emanato il decreto di cui all'art.4, comma 2, Legge 9 dicembre 1998, n.431, successivamente pubblicato sulla G.U. n. 62 del 15/03/2017,con il quale sono stabiliti i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge;
  - l'Accordo locale, secondo il disposto dell'art.1 commi 1, 2 e 3 del Decreto 16/01/2017 pubblicato sulla G.U. n. 62 del 15/03/2017, individuate le zone urbane omogenee in cui suddividere il territorio del Comune, deve stabilire, per ciascuna di dette zone urbane omogenee, fasce di oscillazione del canone di locazione, all'interno delle quali le parti contrattuali private, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni sindacali, tenendo conto degli elementi previsti al successivo comma 4 della norma citata, devono concordare il canone effettivo di locazione per l'unità immobiliare oggetto del contratto;
  - sulla base di quanto previsto dal disposto degli artt. 1 comma 10, 2 comma 7 e 3 comma 4 del D.M. Del 16/01/2017, i contratti di locazione realizzati in base all'accordo locale, anche per la conformità del contratto ai fini dell'applicazione delle norme di agevolazione fiscale, ove prevista, di cui all'Art.2 comma 4, e all'art. 8 comma 1 della legge 9 dicembre 1998 n.431, devono essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti dallo stesso Decreto;

DATO ATTO CHE

- in data 28/02/2023 è stata sottoscritto, tra le Organizzazioni Sindacali dei proprietari e le Organizzazioni Sindacali degli inquilini maggiormente rappresentative, l'accordo territoriale dei canoni concordati, ai sensi dell'art. 4, comma 1, della richiamata legge n. 431, e del decreto ministeriale del 16 Gennaio 2017, per il territorio del Comune di Sabaudia;
- **l'Accordo Territoriale per il Comune di Sabaudia** in attuazione della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 è stato sottoscritto dalle Organizzazioni Sindacali dei proprietari (APE CONFEDILIZIA – ASPPI - UPPI) e dalle Organizzazione sindacali degli inquilini (SUNIA – SICET - UNIAT);
- l'Accordo predetto si compone di n.5 allegati, così specificati:

1. Allegato A - Aree omogenee del Comune di Sabaudia;
2. Allegato B - Fasce di oscillazione dei canoni;
3. Allegato C - Scheda per la determinazione del canone (Attestazione)
4. Allegato D - Tabella degli oneri accessori;
5. Allegato E – Regolamento per l'attivazione della Commissione Paritetica;
6. Allegato F – Contratto tipo – Allegato A del Decreto Ministeriale 16/01/2017;

RITENUTO che:

- l'applicazione del canone concordato rappresenti un valido strumento di solidarietà per affrontare il disagio abitativo di famiglie in difficoltà economiche presenti nel territorio comunale;

- l'accordo territoriale, sottoscritto in data 28/02/2023 dalle Organizzazioni di categoria maggiormente rappresentative a livello locale, sia un'iniziativa meritevole di approvazione, anche perché in linea con gli obiettivi strategici di questa amministrazione in favore delle politiche per la casa;

PRESO ATTO che successivamente, in data 02/03/2023, con nota prot.8460/2023 le parti hanno depositato presso l'Ente, l' Accordo Territoriale per il Comune di Sabaudia;

RITENUTO opportuno dare piena collaborazione per la divulgazione e la pubblicazione di quanto previsto nel richiamato Accordo sottoscritto dalle parti, al fine di conseguire la maggior diffusione possibile e la relativa applicazione di quanto ivi contenuto;

PRESO ATTO del parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i. in ordine alla regolarità tecnico-contabile della proposta di deliberazione reso dal Responsabile del Settore IV;

PROPONE

Per quanto espresso in premessa:

1) **DI PRENDERE ATTO** che a seguito della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 62 del 15 marzo 2017 del decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 16 gennaio 2017 contenente i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, nonché dei contratti di locazione transitori, le Organizzazioni Sindacali dei proprietari e le Organizzazioni sindacali degli inquilini hanno avviato un confronto che si è concluso con la sottoscrizione il 28/02/2023 dell'Accordo Territoriale per il Comune di Sabaudia. Il suddetto accordo è stato deposito presso il Comune di Sabauda in data 02/03/2023, ed acquisito al protocollo generale

dell'Ente con nota numero 8640/2023. L' Accordo costituisce parte integrante del presente atto unitamente agli allegati di seguito indicati:

1. Allegato A - Aree omogenee del Comune di Sabaudia;
2. Allegato B - Fasce di oscillazione dei canoni;
3. Allegato C - Scheda per la determinazione del canone (Attestazione)
4. Allegato D - Tabella degli oneri accessori;
5. Allegato E – Regolamento per l'attivazione della Commissione Paritetica;
6. Allegato F – Contratto tipo – Allegato A del Decreto Ministeriale 16/01/2017;

2) **DI DISPORRE** che, al fine di incentivare e promuovere la stipula dei contratti a canone concordato, il Comune dia diffusione all'accordo territoriale siglato, mediante pubblicazione sul sito web istituzionale dell'Ente;

3) **DI PROVVEDERE** successivamente alla sottoscrizione del protocollo d'intesa tra il Comune di Sabaudia e le Organizzazioni Sindacali dei proprietari (APE CONFEDILIZIA - ASPPI – UPPI) e le Organizzazioni sindacali degli inquilini (SUNIA - SICET - UNIAT);

4) **DI DARE ATTO** che la presente proposta di deliberazione non comporta alcuna variazione ai flussi finanziari in entrata dell'Ente rispetto alle annualità precedenti;

Il Responsabile P.O.
Dott. Antonio Vitelli
(Atto firmato digitalemente)

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta sopra descritta di deliberazione;

Ritenuta la stessa meritevole di approvazione,in quanto rispondente ad esigenze di carattere istituzionale;

Acquisito il parere favorevole della regolarità tecnica e contabile da parte degli uffici preposti ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. 267/2000 ;

Con voti favorevoli unanimi resi nelle forme di legge,

D E L I B E R A

Per i motivi espressi in premessa e che di seguito si intendono integralmente riportati

DI approvare la proposta di delibera che precede;

DI dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, a seguito di separata ed unanime votazione favorevole dei presenti.

Letto, confermato e sottoscritto

IL Sindaco	IL Segretario Generale
Dott. Alberto Mosca	Avv. Di Matteo Giulia

(atto sottoscritto digitalmente)

Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari

Al Sig. Sindaco
Del Comune di Sabaudia
Dott. Alberto Mosca
Piazza del Comune 1
Sabaudia

COMUNE DI SABAUDIA
E
Protocollo N.0008640/2023 del 02/03/2023

Oggetto: Deposito per protocollo **Accordo Territoriale per la stipula dei Contratti di Locazione a Canone Concordato.**

In allegato, a nome e per conto delle OO.SS. della proprietà (APE/CONFEDILIZIA – ASPPI – UPPI) e dei conduttori (SUNIA – SICET – UNIAT) si deposita l'Accordo Territoriale valido per il territorio del Comune di Sabaudia, per la stipula dei contratti di locazione di immobili ad uso abitativo come previsti dall'art. 2 comma 3 della legge 431/98 aggiornato secondo le disposizioni del Decreto Ministeriale del 16 gennaio 2017, in gazzetta ufficiale del 15 marzo 2017, e della convenzione nazionale sottoscritta dalle OO.SS. della proprietà e dei conduttori presso il Ministero delle Infrastrutture in data 25 ottobre 2016).

Ciò per la presa d'atto da parte dell'Amministrazione Comunale, della pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito web del Comune di Sabaudia.

Vogliate cortesemente darci comunicazione di quanto sopra richiesto.

L'Accordo è stato sottoscritto dalle OO.SS. sopra richiamate in data _____,

Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari
Federazione di Latina – Via Cialdini 18 – 04100 Latina - E-mail: sunia.latina@sunia.it – tel. 0773 696842

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI SABAUDIA
Provincia di Latina
In attuazione della legge 9 dicembre 98 n. 431 art. 2 comma 3
e del Decreto Ministeriale del 16/01/2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze

STIPULATO IL _____**28 FEBBRAIO 2023**_____

Depositato al Comune di Sabaudia in data _____ ***Prot. N.*** _____

Le Organizzazioni Sindacali Provinciali dei proprietari
APE – CONFEDILIZIA in persona del V. Presidente Amedeo Palombo
ASPPI in persona del Presidente Luigi Ferdinando Giannini
UPPI in persona del Presidente Ing. Mario Romagnoli

E le Organizzazioni Sindacali degli inquilini
SUNIA in persona del Segretario Provinciale Vitaliano Patriarca
SICET in persona del Segretario Adriano Libanori
UNIAT in persona del Segretario Marco Ardissone

Premesso

- che per il Comune di Sabaudia esiste già Accordo Territoriale sottoscritto tra l'Amministrazione Comunale e le OO.SS. della Proprietà e dei Conduttore depositato il 20 Gennaio 2009 con Protocollo n. 1451;
- che ai sensi del richiamato Decreto del 16 Gennaio del 2017 è necessario aggiornare tale Accordo;
- che il giorno 12 luglio 2022 le OO.SS. hanno chiesto tramite PEC un incontro al Sindaco del Comune di Sabaudia Dott. Alberto Mosca;
- che il giorno 15 Luglio 2022 le OO.SS. della Proprietà e dei conduttori hanno concordato le modifiche da apportare al precedente Accordo;
- che i firmatari dell'Accordo Territoriale convengono:
    a) sulla necessità di un maggior beneficio fiscale;
    b) sull'importanza della continuità della operatività dello strumento;
    c) che tenuto conto della esperienza maturata negli anni precedenti nei comuni dove sono stati realizzati accordi ai sensi della legge 431/98, è necessario fornire alle parti contrattuali uno strumento qualificato ed il più possibile in linea con le aspettative della legge;
    d) che intendono attivare significativi strumenti come l'Osservatorio Comunale sulle locazioni;

convengono e stipulano quanto segue

TITOLO A) CONTRATTI AGEVOLATI

(Art. 2, Comma 3, della Legge 431/98 e Art. 1 del Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 16/01/2017)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di **Sabaudia**.
Il territorio del Comune di Sabaudia, tenuto presente di quanto disposto dall'art.1 comma 2 del D.M. del 16/01/2017, viene suddiviso in aree omogenee

- per ogni area omogenea vengono definite tre fasce di canone (minima, media e massima).
- Per ogni fascia di canone viene stabilito un valore minimo e massimo all'interno delle quali le parti, tenendo conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare, concordano il canone per il singolo contratto.
- I valori minimo e massimo delle fasce di canone sono stati determinati tenendo conto dei valori di mercato, delle dimensioni dell'alloggio, delle dotazioni strutturali, della classe energetica, dello stato di manutenzione, delle pertinenze (posto auto, box, cantina, balconi ecc.), della presenza di spazi comuni, della dotazione di impianti tecnici (allacci acquedotto e gas, ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato con contabilizzatore, condizionatore d'aria, ecc.), della eventuale dotazione di mobilio, della durata del contratto, come di seguito specificato.

Il territorio comunale viene suddiviso in n. 5 "Zone Omogenee" come da allegato "A". Per ogni area omogenea vengono individuate, tenuto conto delle tipologie degli appartamenti, diverse sub-fasce. Per ogni sub-fascia viene stabilito un valore minimo ed un valore massimo, - allegato "B" - all'interno dei quali, secondo le caratteristiche dell'unità immobiliare e dell'edificio, è concordato tra le parti il canone per il singolo contratto. I valori minimo e massimo delle sub-fasce sono stati determinati tenendo conto:

- Dei valori di mercato
- Delle dimensioni degli alloggi
- Delle dotazioni strutturali;
- Dello stato di manutenzione dell'alloggio e dell'intero stabile
- Delle pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc. ecc.)
- Della presenza di spazi comuni
- Della dotazione di impianti tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo, condizionatore d'aria)
- Dell'eventuale dotazione di mobilio.
- Della superficie dell'alloggio e delle sue pertinenze
- Della durata del contratto

AREE OMOGENEE

Le aree omogenee vengono così sommariamente descritte e meglio individuate nel grafico allegato:

ZONA 1 - CENTRO URBANO - VIA LUNGOMARE, circoscritto dalle vie: CORSO P.PE DI PIEMONTE – VIA CONTE ROSSO E TRAVERSE – VIA CONTE VERDE E TRAVERSE – PIAZZA ROMA – VIA P.PE AMEDEO – VIA P.PE BIANCAMANO – VIA DEI SANDALARI – VIA LESTRA DI CAPOGROSSO – VIA ULISSE – VIA DEL PARCO NAZIONALE – VIALE ATLETI AZZURRI D'ITALIA – VIA ARCIGLIONI – VIA VENEZIA E TRAVERSE – VIA DELLE

REPUBBLICHE MARINARE – VIA CARACCIOLO E TRAVERSE – VIA P.PE EUGENIO E TRAVERSE.

2. **ZONA 2 - INTERMEDIA** delimitata dal perimetro esterno al centro urbano e circoscritta dalle vie: VIA CATERATTINO – LOTTIZZAZIONE BELSITO – LOTTIZZAZIONE BELVEDERE D'ULISSE - VIA DEGLI ARTIGLIERI E TRAVERSE – VIA DEL CIMITERO - CANALE DIVERSIVO NOCCHIA - VIA LITORANEA - VIA CARLO ALBERTO - VIALE ATLETI AZZURRI D'ITALIA – VIA GRECIA E TRAVERSE – VIA ORSOLINI CENCELLI - VIA ARCIGLIONI – VIA VENEZIA E TRAVERSE – VIA DELLE REPUBBLICHE MARINARE – VIA CARACCIOLO E TRAVERSE – VIA P.PE EUGENIO E TRAVERSE.

3. **ZONA 3** - B.GO VODICE, B.GO S.DONATO, MEZZOMONTE, LOTTIZZAZIONE COLLE D'ALBA; MOLELLA

4. **ZONA 4** - LOTTIZZAZIONE ZEFFIRO 1 E 2, LOTTIZZAZIONE COLLE PIUCCIO, LOTTIZZAZIONE SACRAMENTO, LOTTIZZAZIONE CORRADI – BARBON; LOTTIZZAZIONE EX PAGANO – LOTTIZZAZIONE BELLA FARNIA MARE - LOTTIZZAZIONE CAPROLACE - LOTTIZZAZIONE PUNTA DI SABAUDIA, LOTTIZZAZIONE QUATTRO STAGIONI, LOTTIZZAZIONE BAIA D'ARGENTO

5. **ZONA 5** - RESTO DEL TERRITORIO

PARAMETRI

Per l'individuazione dell'unità immobiliare all'interno delle sub-fasce si tiene conto dei seguenti parametri:

1. Immobile costruito da non oltre anni 15 o completamente ristrutturato negli ultimi anni 15.
2. Edificio isolato, villino singolo o villino a schiera.
3. Piano rialzato e primo piano, o, se superiore, con ascensore.
4. Servizi igienici doppi per alloggi oltre mq. 70 e singoli fino a mq. 70.
5. Cantina, balcone, terrazzo, loggia, porticato ad uso esclusivo.
6. Riscaldamento autonomo o centralizzato con sistema di contabilizzazione del calore singolo.
7. Condizionatore d'aria.
8. Allaccio funzionante alla rete dell'acquedotto pubblico.
9. Allaccio funzionante alla rete del gas metano o ad altro impianto di fornitura del gas a norma.
10. Servizio di portineria o videocitofono o sistema di video sicurezza collettivo.
11. Porta d'accesso blindata.
12. Finestre con doppi vetri o vetri atermici.
13. Autorimessa singola.
14. Parcheggio (posto auto) ad uso esclusivo.
15. Area esterna ad uso esclusivo.
16. Area verde, cortile o spazio esterno collettivo.

INDIVIDUAZIONE DELLE FASCE DI OSCILLAZIONE

Il canone effettivo verrà individuato nell'ambito delle sub-fasce che vengono cosi determinate:

SUB Fascia 1 - Fascia minima Vi appartengono le unità immobiliari abitative che hanno meno di 3 (tre) dei parametri su indicati.
SUB Fascia 2 - Fascia media Vi appartengono le unità immobiliari abitative che hanno da 3 (tre) a 8 (otto) parametri di quelli su indicati.
SUB Fascia 3 Fascia massima Vi appartengono le unità immobiliari abitative che hanno più di 8 (otto) parametri tra quelli sopra indicati.

SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO

La superficie utile da considerare per la determinazione del canone è quella netta che, con una tolleranza in più o in meno del 5%, è data dalla somma delle seguenti superfici:

- Superficie interna di calpestio abitabile dell'unità nella misura del 100 %; per i vani con altezza inferiore a m. 1,80 la superficie viene ridotta del 30%;
- Balconi, terrazzi, logge, porticati, cantine nella misura del 25% della superficie interna di calpestio dell'abitazione;
- Garage, box auto ad uso esclusivo nella misura del 60% della superficie interna di calpestio dell'abitazione;
- Posto auto coperto ad uso esclusivo nella misura del 50% della superficie interna di calpestio dell'abitazione;
- Posto auto scoperto ad uso esclusivo nella misura del 40% della superficie interna di calpestio dell'abitazione;
- Superficie scoperta di pertinenza dell'alloggio ad uso esclusivo nella misura del 15% sino ad un massimo corrispondente alla superficie interna di calpestio dell'abitazione;
- Superficie scoperta o verde attrezzato comuni nella misura corrispondente al 10% della quota millesimale dell'alloggio riferita al condominio e/o al supercondominio, sino ad un massimo corrispondente alla superficie interna di calpestio dell'abitazione.

Si precisa che:

- per gli alloggi la cui superficie utile, come sopra determinata, risulta pari od inferiore a mq. 45,00 (quarantacinque) detta superficie sarà incrementata del 22%, **con la limitazione che la superficie convenzionale risultante non può superare** mq. 50,00;
- per quelli di superficie superiore a mq. 45,00 e fino a mq. 60,00 l'incremento sarà del 16%, **con la limitazione che la superficie convenzionale risultante non può superare** mq. 65,00;
- per quelli di superficie superiore a mq. 60,00 e fino a mq. 70,00 l'incremento sarà del 10%, **con la limitazione che la superficie convenzionale risultante non può superare mq. 70,00;**
- per gli alloggi la cui superficie utile, come sopra determinata, risulta superiore a mq. 130,00 la superficie eccedente i mq. 130,00 sarà ridotta del 10% (dieci per cento);

Tutti gli aumenti sopraindicati sono applicabili contemporaneamente col metodo incrementale semplice.

DETERMINAZIONE DEL CANONE

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare viene determinato dalle parti all'interno dei canoni minimi e massimi, determinati dall'applicazione dei valori unitari di cui alla Tabella parametri elaborati con la superficie convenzionale determinata secondo quanto indicato nelle prescrizioni e precisazioni del presente accordo.
Si precisa inoltre che:

- per gli immobili appartenenti alla classe energetica A e B il canone come risultante dal prodotto come sopra indicato viene aumentato dell'8%, mentre per quelli appartenenti alla classe energetica C e D viene aumentato del 5%, sempre limitatamente a quello corrispondente alla superficie interna convenzionale dell'abitazione (vedasi scheda di attestazione allegata);
- per gli immobili arredati il canone come risultante dal prodotto come sopra indicato può essere aumentato del 15% (quindici per cento); detto incremento potrà essere elevato al 25% (venticinque per cento) ove l'arredamento sia completo ivi compresi gli elettrodomestici (piano cottura e/o forno, frigorifero, lavatrice), sempre limitatamente a quello corrispondente alla superficie interna convenzionale dell'abitazione (vedasi scheda di attestazione allegata).
- I due aumenti suindicati sono applicabili contemporaneamente col metodo incrementale semplice.

DURATA DEL CONTRATTO

La durata della locazione è quella prevista dall'articolo 2 comma 3 della legge 431/98, cioè di tre anni con obbligo di rinnovo di ulteriori due anni.
Tuttavia ove le parti contraenti concordino durate contrattuali superiori ai 3 anni di cui all'art. 2 commi 3 e 5 legge 431/98, il canone, come determinato, secondo le prescrizioni del presente Accordo su specificate, è incrementato ulteriormente del 3 % per ogni anno eccedente i tre anni minimi sino ad un massimo di tre anni oltre i tre minimi (vedasi scheda di attestazione allegata).
L'aumento suindicato è applicato col metodo incrementale composto.

LOCAZIONE PARZIALE

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

AGGIORNAMENTO ANNUALE DEL CANONE

Le parti contraenti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo il tipo di contratto allegato al Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti di cui sopra per le locazioni abitative, recante altresì come con il presente Accordo formalmente si conviene le modalità di aggiornamento annuale del canone nella misura del 75% (settantacinque per cento) della variazione annuale ISTAT, salvo che il locatore non opti per il regime di tassazione della Cedolare Secca.

Possono essere stipulati contratti di locazione con durata superiore a quella stabilita dall'art. 2 comma 3 della legge 431/98. In tal caso il canone concordato è aumentato del 2% per ogni anno eccedente i primi tre anni.

ONERI ACCESSORI

Per tutti i contratti di cui al presente accordo in relazione alla ripartizione fra locatore e conduttore degli oneri accessori, si fa riferimento espressamente alla "*Tabella degli Oneri Accessori*" (allegato D del decreto Ministeriale 16 Gennaio 2017).

CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il **contratto tipo allegato A al D.M. del 16.01.2017**, che diventa parte integrante del presente accordo, così come recepito nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, indicando con precisione tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone.

ATTESTAZIONE SINDACALE ALLE PARTI CONTRATTUALI

Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori, una per parte.
L'attestazione, redatta sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali (in particolare parametri e superfici della cosa locata che deve essere necessariamente determinata tenendo conto delle effettive consistenze utili nette come sopra specificate e non da mere elaborazioni di quelle indicate nelle visure catastali o in altri atti) a loro cura e con loro assunzione di responsabilità, è rilasciata congiuntamente dalle rispettive organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, tramite la elaborazione e consegna del modello di calcolo del canone allegato al contratto.
Per i contratti non assistiti si definiscono come di seguito le modalità di attestazione da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali (in particolare parametri e superfici della cosa locata) a loro cura e con loro assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione sindacale della proprietà edilizia e di una dei conduttori firmatarie del presente Accordo della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso. Tali organizzazioni dovranno verificare:

- la corretta individuazione della sub fascia di oscillazione all'interno della zona omogenea di pertinenza come al precedente paragrafo PARAMETRI e la determinazione della superficie convenzionale della cosa locata come al precedete paragrafo SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO.
- la rispondenza del canone, della cauzione, del periodo di durata del contratto e comunque il contenuto del contratto alle norme dell'accordo.

GRANDI PROPRIETA'

Per gli enti previdenziali pubblici, le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 75 (Settantacinque) unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale), i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi Accordi integrativi fra la proprietà interessata e le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.
In presenza della sottoscrizione di accordo integrativo, le parti potranno essere assistite nella stipulazione dei singoli contratti di locazione dalle associazioni sindacali da esse prescelte tra quelle che abbiano sottoscritto l'accordo integrativo stesso.
Tali Accordi integrativi, da stipularsi per zone territoriali da individuarsi dalle associazioni sindacali predette, possono prevedere speciali condizioni migliorative per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di modificare e integrare il tipo di contratto.
Ai fini di quanto previsto dall'art. 1 comma 5 del D.M. del 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 75 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nel territorio del presente Accordo.

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(Art. 5, Comma 1, della Legge 431/98 e Art. 2 del Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti 16/01/2017)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Sabaudia.

Ai fini dell'art. 2 Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti del 16/01/2017 per i Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, in quanto nei Comuni con un numero inferiore a diecimila la contrattazione è libera, le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti concordati, secondo quanto previsto dal presente Accordo.

I contratti in epigrafe hanno durata non superiore a diciotto mesi; per essi vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori, debitamente documentate, con riferimento a quelle derivanti da mobilità lavorativa, connesse allo studio, all'apprendistato e formazione professionale.

Fattispecie di esigenze dei proprietari:

1) 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; rientro dall'estero; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli; 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:

2) 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; 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.

In applicazione dell'Articolo 2, comma 5, del D.M. del 16/01/2017 le parti che intendono stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste ai paragrafi precedenti, o difficilmente documentabili, sono assistite dalle ~~rispettive~~ OO.SS. firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto dalle parti.

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle su indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

Il deposito cauzionale non potrà essere superiore all'importo di una mensilità di canone per contratti di durata fino a sei mesi, non superiore a due mensilità per contratti di durata fino a 18 mesi.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato B al D.M. del 16/01/2017, indicando con precisione i motivi della transitorietà e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previsti in precedenza nel capitolo DETERMINAZIONE DEL CANONE del titolo A) del presente accordo.

Nel caso di LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parte e servizi condivisi.

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.

Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di GRANDI PROPRIETÀ IMMOBILIARI sono da intendersi quelli aventi in capo più di 75 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.

Riguardo l'ATTESTAZIONE SINDACALE ALLE PARTI CONTRATTUALI vale quanto per essa riportato in precedenza nell'apposito capitolo del titolo A) del presente accordo.

COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. del 16/01/2017 e dai contratti tipo, allegati A e 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 previsto dal D.M. richiamato.

OSSERVATORIO COMUNALE

E' prevista l'istituzione dell'Osservatorio Comunale entro centottanta giorni dalla sottoscrizione dell'Accordo e del Protocollo d'intesa con l'Amministrazione comunale. L'Osservatorio studierà i vari problemi della locazione abitativa concordata. In esso sarà costituita la Borsa delle locazioni per favorire l'accesso a cittadini socialmente disagiati ed agevolare la domanda e l'offerta di locazioni nonché la Commissione per il fondo di sostegno per fissare l'erogazione di contributi e la preparazione di bandi.

DURATA E VERIFICA DELL' ACCORDO

Il presente Accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2 del D.M. 16/01/2017, ha la durata di anni quattro a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito.
Prima della scadenza ciascuna delle OO.SS. firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, (modifica delle aliquote IMU o TASI, agevolazioni fiscali, della normativa vigente o di sensibili variazioni dei valori di mercato), da motivare nella richiesta, ogni organizzazione sindacale firmataria, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.

Nel caso di mancata convocazione e trascorsi trenta giorni dalla richiesta, l'Organizzazione richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
Il presente accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Costituiscono parte integrante dell'Accordo i seguenti allegati:

Allegato A	**Aree Omogenee del Comune di Sabaudia**
Allegato B	**Fasce di oscillazione dei canoni**
Allegato C	**Scheda per la determinazione del canone (Attestazione)**
Allegato D	**Tabella degli Oneri Accessori**
Allegato E	**Regolamento per l'attivazione della Commissione Paritetica**
Allegato F	**Contratto tipo Allegato A al Decreto Ministeriale 16.01.2017**

Letto, confermato e sottoscritto il .....28 FEBBRAIO 2023.....

Organizzazioni Proprietari:

APE CONFEDILIZIA in persona del Presidente V, Palombo Amedeo .....

ASPPI in persona del Presidente Giannini Luigi Ferdinando .....

UPPI in persona del Presidente Romagnoli Mario .....

Organizzazioni degli Inquilini:

SUNIA in persona del Segretario provinciale Patriarca Vitaliano .....

SICET in persona del Segretario Provinciale Libanori Adriano .....

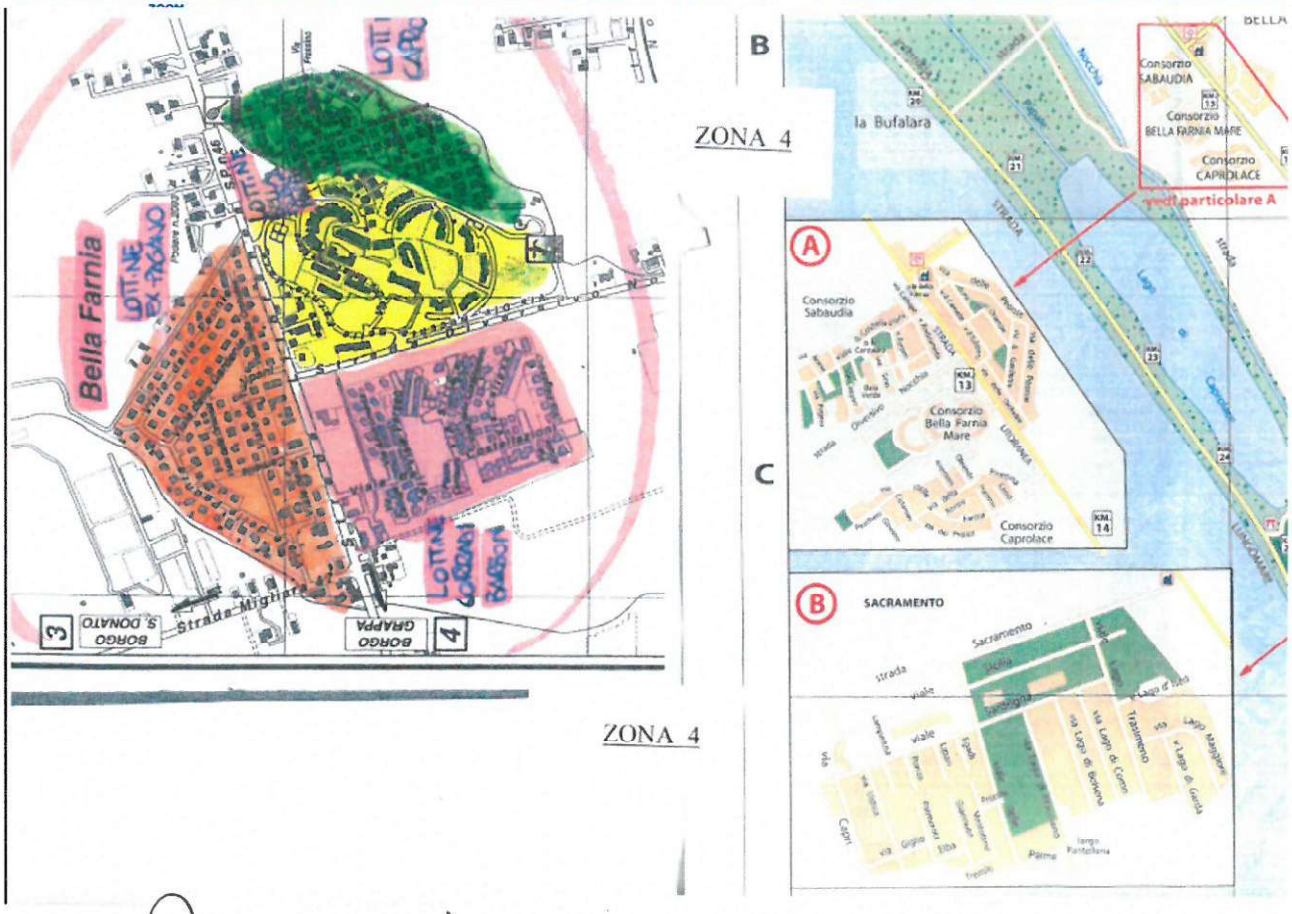
UNIAT in persona del Segretario Provinciale Ardissone Marco .....

Allegato A Aree Omogenee del Comune di Sabaudia

ZONA 1

ZONA 2

Geopoi
Sabaudia (LT)
Vai
Cancella
Pontinia
Fogliano
Borgo Grappa
Borgo San Donato
Mesa di Pontinia
Bella Farnia
Centro Residenziale Caprolace
Sacramento
Borgo Vodice
Sabaudia
Colle la Guardia
Lungo Sisto
Borgo Montenero
Molella
Vigne di Circe
Selva Piana
Baia d'Argento
Mezzomonte
Strada Lungomare Pontino
Strada Regionale Pontina
Strada Provinciale Migliara
Strada Provinciale Marittima Seconda
Strada Migliara 58
Strada Monte Circeo
Riserva Naturale Selva del Circeo
Riserva della Biosfera UNESCO
Spiaggia della Bufalara
Lago dei Monaci
Lago di Fogliano
Stazione di Frasso
Strada Nove Ponti
Strada Gavotti
Casale Gavotti
Contrada Gavotti
La Fiora
Ponte Maggiore
Machiarella
Guardiola I
Borgo Hermada
Pantani da Basso I
Macchia di Piano I
San Martino
Via Appia
Via Badino
Cascano
Sterpara
Vasca Cappotto
Mont'Orso
Fienili
Maruti
Frasso
Pontalto
Casello
SP46
SR148
SP87
ZONA 3
© Geopoi, Map Data: © Here, OpenStreetMap contributors


Bella Farnia
LOTTINE EX TAGANO
LOTTINE CAPRO
LOTTINE CORRADI BARBONI
BORGO S. DONATO
BORGO GRAPPA
Strada Migliara
ZONA 4
ZONA 4
B
C
la Bufalara
Consorzio SABAUDIA
Consorzio BELLA FARNIA MARE
Consorzio CAPROLACE
vedi particolare A
A
Consorzio Sabaudia
Consorzio Bella Farnia Mare
Consorzio Caprolace
B
SACRAMENTO
Sacramento
Sicilia
Sardegna
Trasimeno
Lago di Bolsena
Lago di Garda
Lago Maggiore
Parma
Lago Pantelleria

Allegato B Fasce di oscillazione dei canoni

PREZZI MENSILI PER MQ. DI SUPERFICIE CONVENZIONALE

AREA OMOGENEA	SUB-FASCIA	VALORE MESE per MQ. Minimo	Massimo
A	1	4,00 -	6,70
Centro Urbano	2	3,60 -	6,30
	3	2,70 -	4,60
B	1	3,60 -	6,30
Intermedia	2	3,30 -	5,70
	3	2,70 -	4,60
C	1	3,30 -	5,30
Borghi	2	3,00 -	4,30
	3	2,60 -	3,80
D	1	3,10 -	5,10
Lottizzazioni	2	2,70 -	4,60
	3	2,10 -	3,50
E	1	2,80 -	4,60
Altre Zone	2	2,40 -	3,90
	3	1,60 -	2,70

Allegato C

CONTRATTI DI AFFITTO A CANONE CONCORDATO

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 06.01.2017

Tipo di contratto	Residenza pluriennale ☐	Transitorio ☐	Studenti Universitari ☐

LOCATORE

CONDUTTORE

Città **SABAUDIA** VIA _____ n. ____ P ____ Int. ____

Dati Catastali: FGL _____ FG _____ SUB ____ CTG ____ R.C. € _____

AREA OMOGENEA

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

	Sup. netta	Coefficiente	Sup. Conv.le
maggiore di 130		0,90	**0,00**
tra 70 e 130		1,00	0,00
tra 60 e 70		1,10	0,00
tra 45 e 60		1,16	0,00
minore di 45		1,22	0,00
mq vani altezza inf 1,80		0,70	0,00
TOTALE MQ. SUPERFICIE			**0,00**
balconi e cantine		0,25	0,00
garage singolo		0,60	0,00
posto auto coperto		0,50	0,00
posto auto scoperto		0,40	0,00
area scoperta escl		0,15	0,00
area scop. quota condominiale		0,10	0,00
TOTALE SUP. AREE ACCESSORIE			**0,00**

PARAMETRI DI QUALITA' DELL'ALLOGGIO

	Tabella parametri	SI	NO
1	Immobile costruito da non oltre 15 o completamente ristrutturato negli ultimi 15 anni.		
2	Riscaldamento autonomo		
3	Allaccio funzionante alla rete del gas e alla colonna idrica		
4	Porta d'accesso blindata		
5	Finestre con doppi vetri o vetri termici		
6	Autorimessa singola		
7	Parcheggio (posto auto) ad uso esclusivo		
8	Piano rialzato e primo piano, o superiore con ascensore		
9	Doppi servizi per alloggi oltre 70 mq. e singoli fino a 70 mq.		
10	Condizionatore d'aria		
11	Area ad uso esclusivo		
12	Cantina, balcone o terrazzo ad uso personale		
13	Area verde, cortile o spazio esterno condominiale		
14	Servizio di portineria o videocitofono o sistema di video sicurezza o apparecchiature equivalenti		
15	Pannelli fotovoltaici o termici		
	NUMERO TOTALE PARAMETRI		0

SUBFASCIA	0	Canone unitario	min. 0,00	med. 0,00	max. 0,00

CANONE APPLICATO €/mese

CLASSE ENERGETICA

A/B	8%
C/D	5%

N. Anni oltre 3	
Incr. %	0

Arredamento	
Max. 25 %	

CALCOLO DEL CANONE

SUPERFICIE IMMOBILE		CANONE UNITARIO	#DIV/0!	FATTORE GLOBALE D'INCREMENTO	

CANONE IMMOBILE	€	-
CANONE AREE ACCESSORIE	€	-
CANONE MINIMO MENSILE	€	-

CANONE IMMOBILE	€	-
CANONE AREE ACCESSORIE	€	-
CANONE MASSIMO EMENSILE	€	-

La presente scheda ATTESTANTE il valore minimo e massimo applicabile per l'immobile oggetto della locazione è stata redatta secondo le dichiarazioni rese dal locatore, che a conferma sottoscrive la presente scheda.

Data _____

IL LOCATORE _____ IL CONDUTTORE _____

Le OO.SS. Della proprietà e dei conduttori, firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di Sabaudia depositato il _____ con Prot. n _____, visto le dichiarazioni delle parti, ATTESTANO che il contenuto economico del contratto corrisponde a quanto previsto dal citato Accordo Territoriale tutt'ora vigente.

Per prestata assistenza

OO.SS. Proprietà OO.SS. Inquilini

ALLEGATO D

TABELLA ONERI ACCESSORI
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

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

IMPIANTI SPORTIVI		
Installazione e manutenzione straordinaria	L	
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)		C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)		C
IMPIANTO ANTINCENDIO		
Installazione e sostituzione dell'impianto	L	
Acquisti degli estintori	L	
Manutenzione ordinaria		C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	C	
IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE DATI INFORMATIVI		
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare		C
PARTI COMUNI		
Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L	
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico		C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L	
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari		C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti		C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L	
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		C
Installazione e sostituzione di serrature	L	
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati		C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L	
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		C
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	
PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO		
Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		C
Rifacimento di chiavi e serrature		C

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

PORTIERATO

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

PULIZIA

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

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

ALLEGATO E

REGOLAMENTO DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Articolo 1
(Ambito di applicazione)

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

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

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

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

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

Articolo 2
(Richiesta per l'avvio della procedura)

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

Articolo 3
(Comunicazione)

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

Articolo 4
(Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori)

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

Articolo 5
(Obblighi di riservatezza)

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

Articolo 6
(Avvio della procedura)

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

Articolo 7
(Nomina di consulenti)

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

Articolo 8
(Proposta di risoluzione)

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

ALLEGATO F

MODELLO DI CONTRATTO TIPO **ALLEGATO A**

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

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

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

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo1
(Durata)

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

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

Articolo 2
(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra ..... e depositato il ..... presso il Comune di ....., ovvero dall'accordo integrativo sottoscritto tra .....(7) in data ....., è convenuto in euro ..... , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: ..... (4)
Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del ....., che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" **(8)**

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

Articolo 3
(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

Articolo 4
(Oneri accessori)

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

Articolo 5
(Spese di bollo e di registrazione)

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

Articolo 6
(Pagamento, risoluzione)

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

Articolo 7
(Uso)

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

Articolo 8
(Recesso del conduttore)

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

Articolo 9
(Consegna)

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

Articolo 10
(Modifiche e danni)

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

Articolo 11
(Assemblee)

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

Articolo 12
(Impianti)

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

Articolo 13
(Accesso)

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

Articolo 14
(Commissione di negoziazione paritetica)

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

Articolo 15
(Varie)

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

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

Letto, approvato e sottoscritto

....., lì, ...

Il locatore .....

Il conduttore .....

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata minima è di anni tre.

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

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

(9) Massimo tre mensilità.

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

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

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

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

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