Comune di Termoli

ACCORDO PER LA CITTA' DI TERMOLI

LEGGE 09/12/1998 N. 431
D.M. 16/01/2017

CONFEDILIZIA MOLISE

CONFAPPI

U.P.P.I.

A.P.P.C. MOLISE

FEDERPROPRIETA'

UNIAT MOLISE APS

SICET CISL

SUNIA ABRUZZO MOLISE

FEDER.CASA

Termoli 23/06/2021

Comune di Termoli
Via Sannitica, 5
86039 TERMOLI (CB) ITALY
0039 875 7121
www.termoli.gov.it

SETTORE III^
PROGRAMMAZIONE GESTIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO
Nome arch. Silvestro BELPULSI
Telefono 0875 712223
Email: silvestrobelpulsi@comune.termoli.cb.it
Pec: protocollo@pec.comune.termoli.cb.it

Comune di Termoli

ACCORDO PER LA CITTA' DI TERMOLI

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del D.M. 16/01/2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, fra le seguenti Organizzazioni Sindacali, presso il Municipio di Termoli:

- **TRA LE ORGANIZZAZIONI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA**

- **CONFEDILIZIA MOLISE** (Federazione Regionale della proprietà edilizia Molise) con sede in Termoli Via Argentina n.55 in persona dell'avv **Gianluca Troilo;**
- **CONFAPPI** (Confederazione Piccola Proprietà Immobiliare) con sede in Campobasso, alla via Cardarelli n. 64, in persona del Presidente **Dina d'Onofrio**;
- **U.P.P.I.** "Unione Piccoli Proprietari Immobiliari – Circoscrizione Provinciale di Campobasso" con sede in Campobasso Piazza Vittoria n.4, in persona del Presidente Provinciale **Maria Caterina Carotenuto**;
- **A.P.P.C. Molise** (Piccoli Proprietari Case per il Molise) con sede in Bojano alla via Via Barcellona n°42, in persona del presidente **Pasquale Lucio Monaco;**
- **FEDERPROPRIETA'** Direzione Provinciale Campobasso, con sede in Campobasso alla Via De Attellis, in persona del presidente **Paola Spina**.

- **E LE ORGANIZZAZIONI PER I CONDUTTORI**

- **UNIAT MOLISE APS**, con sede a Campobasso, in via Crispi, n.1/D, in persona del Presidente **Leonardo Bredice**;
- **SICET-CISL** con sede a Campobasso, in via Ziccardi,10, in persona del Referente **Francesco Ricci**;

Comune di Termoli
Via Sannitica, 5
86039 TERMOLI (CB) ITALY
0039 875 7121
www.termoli.gov.it

SETTORE III^
PROGRAMMAZIONE GESTIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO
Nome arch. Silvestro BELPULSI
Telefono 0875 712223
Email: silvestrobelpulsi@comune.termoli.cb.it
Pec: protocollo@pec.comune.termoli.cb.it

- **SUNIA ABRUZZO MOLISE** con sede a Campobasso in Via T. Mosca, 11 Campobasso in persona del Commissario Regionale **Giuseppe Oleandro** del coordinatore MOLISE **Alberto Cancellario**;
- **FEDER.CASA** con sede in Campobasso alla Via 24 Maggio n.179/Cc/o Confimpresa italia, in persona del Presidente **Luigi Zappone**.

PREMESSO

a) Che la legge n.431/98, concernente la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili ad uso abitativo, all'art. 2, comma III, prevede, tra l'altro, che si possano stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone e la durata del contratto, in appositi accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, quali firmatari della convenzione nazionale riconosciuti al Ministero delle Infrastrutture e trasporti, utilizzando i contratti tipo definiti a livello locale;

b) 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, contenente i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione da determinare nell'ambito degli Accordi locali previsti dall'art.2 comma II legge n.431/98;

c) che l'Accordo locale, secondo il disposto dell'articolo 1, commi 1, 2 e 3, del D. M.16/01/2017 deve stabilire, per ciascuna delle 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 citata norma, devono concordare il canone effettivo di locazione per l'unità immobiliare oggetto del contratto;

d) che i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione del canone, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, previsti dall'Accordo locale, devono altresì costituire, nell'ambito del territorio del Comune di Termoli, secondo il disposto degli artt.2 e 3 del D.M.16/01/2017, i limiti di riferimento per la determinazione dei canoni di locazione degli immobili ad uso abitativo per i contratti di natura transitoria, previsti dall'articolo 5 della legge n.431/98;

Comune di Termoli
Via Sannitica, 5
86039 TERMOLI (CB) ITALY
0039 875 7121
www.termoli.gov.it

SETTORE_III^
PROGRAMMAZIONE GESTIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO
Nome arch. Silvestro BELPULSI
Telefono 0875 712223
Email: silvestrobelpulsi@comune.termoli.cb.it
Pec: protocollo@pec.comune.termoli.cb.it

e) che i canoni di locazione per gli immobili situati nel territorio del Comune di Termoli di proprietà delle imprese di assicurazione, degli enti privatizzati e di soggetti - persone fisiche o giuridiche - detentori di grandi patrimoni immobiliari, nonché degli enti previdenziali pubblici, secondo il disposto dell'articolo 1, commi 5 e 6 del D. M. 16/01/2017, devono essere definiti all'interno dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, in base ad appositi accordi integrativi locali fra le stesse proprietà assistite - a loro richiesta dall'associazione di rappresentanza prescelta fra quelle firmatarie dell'Accordo locale;

f) che secondo il disposto degli artt.1,2, e 3, del D.M.16/01/2017, i contratti di locazione realizzati in base all'Accordo Locale, devono essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo allegati allo stesso Decreto Ministeriale;

g) che l'articolo 5, comma 11, del D. M. 16/01/2017, con riferimento agli immobili locati con contratti a canone concordato, prevede la riduzione ai fini dell'IMU e della TASI del 75 percento dell'aliquota stabilita dal Comune;

h) è facoltà del Comune stanziare, anche per gli effetti dell'articolo 11, comma 5, della legge n.. 431/98, risorse finanziarie aggiuntive, ricavate dal proprio bilancio, per l'erogazione dei contributi integrativi ai conduttori per il pagamento del canone di locazione, come previsto al comma IV della norma citata;

i) le parti, d'intesa con l'Amministrazione Comunale, ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserire nell'accordo di cui all'articolo 2, comma III, della legge n.431/1998, che tengano conto delle specificità del mercato abitativo del Comune di Termoli e, nell'ambito dei principi generali stabiliti dalla legge, si propongono in particolare di:

   a. favorire il rientro, all'interno del circuito delle locazioni immobiliari, degli immobili attualmente sfitti e, al tempo stesso, rendere più agevole l'accesso alle locazioni per le categorie sociali che, attualmente, non riescono ad accedervi;

   b. dare un contributo per ridurre il più possibile il dramma degli sfratti per morosità, incentivando la trasformazione delle vertenze per sfratto in procedure di rinegoziazionedegliaccordicontrattuali,conprevisionedicanonipiùsostenibili;

   c. ricondurre nell'alveo della legalità il mercato degli affitti, laddove risulti sommerso e irregolare;

j) tutto ciò premesso, tra le organizzazioni su indicate, si conviene e si stipula quanto segue:

Comune di Termoli
Via Sannitica, 5
86039 TERMOLI (CB) ITALY
0039 875 7121
www.termoli.gov.it

SETTORE_III^
PROGRAMMAZIONE GESTIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO
Nome arch. Silvestro BELPULSI
Telefono 0875 712223
Email: silvestrobelpulsi@comune.termoli.cb.it
Pec: protocollo@pec.comune.termoli.cb.it

PREMESSA

La premessa è parte integrante del presente Accordo.

1. AMBITO DI APPLICAZIONE

L'Accordo territoriale ha validità per il territorio amministrativo del Comune di TERMOLI. Nell'ambito di applicazione del presente accordo, per i contratti di cui in epigrafe, sono ricompresi tutti gli immobili locati ad uso abitativo ricadenti nell'intero territorio amministrativo del Comune di Termoli.

2. DURATA DELL'ACCORDO

Il presente Accordo resterà in vigore dalla sua sottoscrizione fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di nuovo decreto ministeriale di recepimento della Convenzione Nazionale sostitutiva di quella sottoscritta in data 25/10/2016. Qualora intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione il presente accordo potrà essere oggetto di revisione/adeguamento.

3. CONTRATTIA GEVOLATI

(Articolo 2, comma 3,L.431/98e articolo1delD.M. 16/01/2017)

Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ex art. 2, comma 3, della legge n. 431/98, secondo i parametri e con le modalità (per la determinazione del canone ed il contratto tipo) di seguito definiti.

4. CONTRATTI AGEVOLATI

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

Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ex art. 2, comma 3, della legge n. 431/98, secondo i parametri e con le modalità (per la determinazione del canone ed il contratto tipo) di seguito definiti.

4.1 INDIVIDUAZIONE DELLE "AREE OMOGENEE".

Le organizzazioni firmatarie, ai fini del presente numero, hanno individuato -acquisite le informazioni concernenti le delimitazioni delle micro-zone censuarie- le seguenti n. 5 Aree aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici; verde pubblico servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali ecc.), tipi edilizi, tenuto conto delle categorie e classi catastali:

Comune di Termoli
Via Sannitica, 5
86039 TERMOLI (CB) ITALY
0039 875 7121
www.termoli.gov.it

SETTORE III^
PROGRAMMAZIONE GESTIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO
Nome arch. Silvestro BELPULSI
Telefono 0875 712223
Email: silvestrobelpulsi@comune.termoli.cb.it
Pec: protocollo@pec.comune.termoli.cb.it

- **AREA 1** – Centro di Termoli (compreso Borgo Vecchio) fino ai binari della Ferrovia dello Stato, dalla rotonda di Rio Vivo a via Magellano;
- **AREA 2** – Dai binari della Ferrovia dello Stato fino alla tangenziale, dalla S.S. 647 a via del Mare;
- **AREA 3** – dall'Autostrada a via S. Maria degli Angeli (compreso le abitazioni
    - a ridosso della stessa via), agglomerato di Colle Macchiuzzo, via delle gardenie e via delle Fresie, via Ticino e vecchia fornace, via Catania e via Cagliari, via del Mare, via Padova e via Ancona;
- **AREA 4** – località Rio - Vivo Marinelle; località Colle della Torre, località Marina, dall'autostrada alla S.P. Petacciato;
- **AREA 5** – restante territorio comunale.

4.2 CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI "VALORI DI RIFERIMENTO" MINIMO E MASSIMO DEI CANONI DI LOCAZIONE

Le organizzazioni firmatarie convengono di determinare (con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee) per ognuna delle suddette aree, i valori minimi e massimi del canone espressi in euro/anno per ogni metro quadro utile. All'interno di ciascuna fascia di oscillazione vengono determinate n. 3 sub-fasce, i cui valori minimi e massimi del canone sono compresi nei limiti di fascia. Le sub-fasce di oscillazione, per ciascuna area del presente accordo, sono delimitate con riferimento alla lista degli elementi oggettivi relativi all'immobile da locare:

ELEMENTI di "TIPO A":

- A1 bagno interno completo di ogni elemento (tazza, bidè vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra (o dispositivo di areazione meccanica);
- A2 sistema di sicurezza ovvero allarme interno;
- A3 impianto di condizionamento che climatizzi l'intero appartamento;

Comune di Termoli
Via Sannitica, 5
86039 TERMOLI (CB) ITALY
0039 875 7121
www.termoli.gov.it

SETTORE_III^
PROGRAMMAZIONE GESTIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO
Nome arch. Silvestro BELPULSI
Telefono 0875 712223
Email: silvestrobelpulsi@comune.termoli.cb.it
Pec: protocollo@pec.comune.termoli.cb.it

ELEMENTI di "TIPO B":

- B1 cucina abitabile con almeno una finestra;
- B2 immobile servito da ascensore ;
- B3 riscaldamento autonomo; e/o centralizzato e realizzato nell'ultimo quinquennio;

ELEMENTI di "TIPO C":

- C1 doppi servizi (di cui almeno uno con gli elementi A1);
- C2 posto auto coperto;
- C3 area verde di pertinenza o piano attico
- C4; aree e spazi liberi di uso comune
- C5 porte blindate e/o doppi infissi;
- C6 isolamento termico-acustico;
- C7 adeguamento impianto energetico a norma di legge vigente;
- C8 adeguamento termico a norma di legge vigente;
- C9 strutture di superamento delle barriere architettoniche all'interno dell'edificio
- C10 videocitofono;
- C11 certificazione APE edifici di classe A-B-C-D-E
- C12 Wi-Fi, limitatamente ai contratti transitori e per studenti.

Comune di Termoli
Via Sannitica, 8
86039 TERMOLI (CB) ITALY
0039 875 7121
www.termoli.gov.it

SETTORE III^
PROGRAMMAZIONE GESTIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO
Nome arch. Silvestro BELPULSI
Telefono 0875 712223
Email: silvestrobelpulsi@comune.termoli.cb.it
Pec: protocollo@pec.comune.termoli.cb.it

ELEMENTI di "TIPO D":

- D1 balconi o terrazzo;
- D2 cantina o soffitta;
- D3 vetustà inferiore a 25 anni, tranne che si tratti di immobile di pregio, sebbene non vincolati aisensi di legge;
- D4 giardino e/o spazio aperto esclusivo;
- D5 appartamenti oggetto negli ultimi 10 anni d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiestala dichiarazione in Comune di inizio attività;
- D6 posto auto scoperto;
- D7 – vicinanza a fermata mezzi pubblici urbani inferiore a 300 metri
- D8 antenna centralizzata o impianto satellitare centralizzato.

➢ **La presenza di almeno 7** dei sopra elencati elementi di TIPO A - B - C - D comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare la sub-fascia superiore di appartenenza ***proporzionalmente al numero degli elementi oggettivi posseduti***".

➢ **La presenza di almeno 4** dei sopraelencati elementi di TIPO A - B - C - D comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare la sub-fascia intermedia di appartenenza.

➢ **La presenza di almeno 3** dei sopraelencati elementi di TIPO A - B - C - D comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare la sub-fascia inferiore di appartenenza.

Le parti concorderanno il canone anche tenendo conto di quanto previsto dall'art. 1 co. IV, D. M. 05/03/99 e dello stato manutentivo dell'unità abitativa e dell'intero stabile.

Comune di Termoli
Via Sannitica, 5
86039 TERMOLI (CB) ITALY
0039 875 7121
www.termoli.gov.it

SETTORE_III^
PROGRAMMAZIONE GESTIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO
Nome arch. Silvestro BELPULSI
Telefono 0875 712223
Email: silvestrobelpulsi@comune.termoli.cb.it
Pec: protocollo@pec.comune.termoli.cb.it

4.3 INDIVIDUAZIONE DELLE FASCE E SUB-FASCE.

Nell'ambito di ogni "Area omogenea" sono definiti per ciascuna fascia di oscillazione e per le relative sub-fasce i seguenti valori di canone in €./mq. annuo:

Sezione I - delle fasce

Canone minimo mq/annuo Canone massimo mq/annuo

Numero Zona	Fascia Minima €/mq	Fascia Massima €/mq
AREA 1 Centro di Termoli (compreso Borgo Vecchio) fino ai binari della Ferrovia dello Stato, dalla rotonda di Rio Vivo a via Magellano	€ 45,00	€ 76,00
AREA 2 Dai binari della Ferrovia dello Stato fino alla tangenziale, dalla S.S. 647 a via del Mare	€ 38,00	€ 55,00
AREA 3 dall'Autostrada a via S. Maria degli Angeli (compreso le abitazioni a ridosso della stessa via), agglomerato di Colle Macchiuzzo, via delle gardenie e via delle Fresie, via Ticino e vecchia fornace, via Catania e via Cagliari, via del Mare, via Padova e via Ancona	€ 32,00	€ 48,00
AREA 4 località Rio - Vivo Marinelle; località Colle della Torre, località Marina, dall'autostrada alla S.P. Petacciato	€ 23,00	€ 43,00
AREA 5 restante territorio comunale	€ 20,00	€ 40,00

Comune di Termoli
Via Sannitica, 6
86039 TERMOLI (CB) ITALY
0039 875 7121
www.termoli.gov.it

SETTORE_III^
PROGRAMMAZIONE GESTIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO
Nome arch. Silvestro BELPULSI
Telefono 0875 712223
Email: silvestrobelpulsi@comune.termoli.cb.it
Pec: protocollo@pec.comune.termoli.cb.it

Comune di Termoli

Sezione II - delle sub-fasce

AREA 1	Centro di Termoli (compreso Borgo Vecchio) fino ai binari della Ferrovia dello Stato, dalla rotonda di Rio Vivo a via Magellano	
Sub-fascia inferiore presenti almeno3 elementi	Sub-fascia intermedia presenti almeno 4 elementi fino a 10	Sub-fascia superiore presenti almeno 7 elementi
da € 45,00 a € 55,00	Da € 55,1 a € 65,50	Da € 65,51 a € 76,00
AREA 2	Dai binari della Ferrovia dello Stato fino alla tangenziale, dalla S.S. 647 a via del Mare	
Sub-fascia inferiore presenti almeno 3 elementi	Sub-fascia intermedia presenti almeno 4 elementi fino a 10	Sub-fascia superiore presenti almeno 7 elementi
da € 38,00 a € 43,00	da € 43,01 a € 49,00	da € 49,01 a € 55,00
AREA 3	dall'Autostrada a via S. Maria degli Angeli (compreso le abitazioni a ridosso della stessa via), agglomerato di Colle Macchiuzzo, via delle Gardenie e via delle Fresie, via bTicino e Vecchia Fornace, via Catania e via Cagliari, via del Mare, via Padova e via Ancona	
Sub-fascia inferiore presenti almeno 3 elementi	Sub-fascia intermedia presenti almeno 4 elementi fino a 10	Sub-fascia superiore presenti almeno 7 elementi
da €32,00 a € 38,00	da € 38,01 a € 43,00	da € 43,01 a € 48,00
AREA 4	località Rio - Vivo Marinelle; località Colle della Torre, località Marina, dall'autostrada alla S.P. Petacciato	
Sub-fascia inferiore	Sub-fascia intermedia	Sub-fascia superiore

Comune di Termoli
Via Sannitica, 5
86039 TERMOLI (CB) ITALY
0039 875 7121
www.termoli.gov.it

SETTORE_III^
PROGRAMMAZIONE GESTIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO
Nome arch. Silvestro BELPULSI
Telefono 0875 712233
Email: silvestrobelpulsi@comune.termoli.cb.it
Pec: protocollo@pec.comune.termoli.cb.it

presenti almeno 3 elementi	presenti almeno 4 elementi fino a 10	presenti almeno7 elementi
da €23,00 a € 29,00	da € 29,01 a € 34,50	da € 34,51 a € 46,00
AREA 5	restante territorio comunale	
Sub-fascia inferiore presenti almeno 3 elementi	Sub-fascia intermedia presenti almeno 4 elementi fino a 10	Sub-fascia superiore presenti almeno 7 elementi
da €20,00 a € 25,00	da € 25,01 a € 35,00	da € 35,01 a € 40,00

4.4 DETERMINAZIONE DEL "VALORE EFFETTIVO" DEL CANONE DI LOCAZIONE.

Individuata la fascia di oscillazione relativa all'area omogenea in cui è ubicato l'immobile e stabilita la sub-fascia in relazione agli elementi oggettivi e criteri che caratterizzano lo stesso immobile, le parti contrattuali, assistite — a loro richiesta — dalle rispettive organizzazioni sindacali, determineranno l'importo del canone effettivo secondo quanto disposto all'articolo 1, comma 4, del D.M. 16/01/2017, di cui al precedente punto 4.2.

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.

4.5 DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI.
La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è così calcolata:

a) l'intera superficie calpestabile;

b) il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo (garages);

c) il 30% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;

Comune di Termoli
Via Sannitica, 6
86039 TERMOLI (CB) ITALY
0039 875 7121
www.termoli.gov.it

SETTORE III^
PROGRAMMAZIONE GESTIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO
Nome arch. Silvestro BELPULSI
Telefono 0875 712223
Email: silvestrobelpulsi@comune.termoli.cb.it
Pec: protocollo@pec.comune.termoli.cb.it

d) il 20% della superficie di balconi, terrazze, cantine, posto auto esterno ed altri accessorisimili;

e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo delconduttore;

f) il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale dellaunità immobiliare.

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

4.6 AUMENTO DEL CANONE.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lettera a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 20%, a valere per l'intera durata contrattuale.

4.7. MAGGIORAZIONI.

4.7.1 MAGGIORAZIONE DEL CANONE PER ALLOGGIO AMMOBILIATO.

Per alloggio ammobiliato si precisa quanto di seguito:

- Qualora sia dotato di un arredamento "minimo" come blocco cucina, letto, tavolo e sedie sufficiente alla vivibilità, il canone può essere aumentato fino al 5%;

- Qualora sia dotato di arredamento "completo" (cucina, zona giorno e notte) il canone risultante può essere aumentato fino al 10%;

-Qualora sia dotato di arredamento "nuovo" o di "notevole pregio" con elettrodomestici di qualità e a basso consumo energetico, il canone può essere aumentato fino al 15%.

Tutti gli elettrodomestici e gli impianti dovranno essere a norma (DPR 412/93 e L. 46/96) ed installati e resi fruibili a cura del locatore.

Comune di Termoli
Via Sannitica, 5
86039 TERMOLI (CB) ITALY
0039 875 7121
www.termoli.gov.it

SETTORE_III^
PROGRAMMAZIONE GESTIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO
Nome arch. Silvestro BELPULSI
Telefono 0875 712233
Email: silvestrobelpulsi@comune.termoli.cb.it
Pec: protocollo@pec.comune.termoli.cb.it

In tutti i casi è necessario redigere un verbale (anche con allegata documentazione fotografica con data e firma delle parti) in cui specificare tutte le dotazioni presenti nell'alloggio al fine di evitare successive contestazioni.

4.7.2 MAGGIORAZIONI PER DURATA DEL CONTRATTO SUPERIORE AL MINIMO.

Qualora siano stipulati contratti la cui durata ecceda quella minima triennale prevista dallalegge le fasce di oscillazione potranno subire le seguenti variazioni, per l'intera duratacontrattuale.

a) il valore minimo e massimo del canone mq./annuo sarà aumentato del **4%** se il contratto prevederà la durata di quattro anni;

b) il valore minimo e massimo del canone mq./annuo sarà aumentato del **6%** se il contratto prevederà la durata di cinque anni;

c) il valore minimo e massimo del canone mq./anno sarà aumentato del **10%** se il contrattoprevederà la durata di sei anni o maggiore.

4.7.3 MAGGIORAZIONE PER RINUNCIA AL DEPOSITO CAUZIONALE.

Ove il locatore rinunci espressamente al deposito cauzionale, le fasce di oscillazione potranno subire una maggiorazione del **5%**.

4.8. AGGIORNAMENTO DEL CANONE.

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

Comune di Termoli
Via Sannitica, 5
86039 TERMOLI (CB) ITALY
0039 875 7121
www.termoli.gov.it

SETTORE_III^
PROGRAMMAZIONE GESTIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO
Nome arch. Silvestro BELPULSI
Telefono 0875 712223
Email: silvestrobelpulsi@comune.termoli.cb.it
Pec: protocollo@pec.comune.termoli.cb.it

4.9 MODALITA' DI ATTESTAZIONE PER I CONTRATTI NON ASSISTITI.

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

a) da un'organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori scelta tra le firmatarie del presente Accordo Territoriale tramite l'elaborazione e la consegna del modello allegato D);

b) dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori scelte tra le firmatarie del presente Accordo Territoriale, anche con le modalità previste dall'art. 6, comma 3 del D.M. 16 gennaio 2017, tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato E) al presente accordo.

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

5. CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

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

5.1 AMBITO DI APPLICAZIONE

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Termoli che, ai fini di quanto previsto dall'articolo 2, comma 2, del D.M. 16/01/2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento del 09/10/2011, avere un numero di abitanti pari a 33,189 (dati ISTAT al 31.12.2020)

5.2 CANONE

Ai contratti di cui al presente numero, per il calcolo del canone effettivo, si applicano i criteri e le modalità di cui al punto 4 (dal 4.1 al 4.10) del presente Accordo.

5.3 AUMENTI

Per gli immobili di cui all'articolo 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 20%, a valere per l'intera durata contrattuale.

5.4 LOCAZIONE PORZIONI DI IMMOBILE

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.

Comune di Termoli
Via Sannitica, 5
86039 TERMOLI (CB) ITALY
0039 875 7121
www.termoli.gov.it

SETTORE_III^
PROGRAMMAZIONE GESTIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO
Nome arch. Silvestro BELPULSI
Telefono 0875 712323
Email: silvestrobelpulsi@comune.termoli.cb.it
Pec: protocollo@pec.comune.termoli.cb.it

5.5 CONTRATTI INFERIORI A 30 GIORNI

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.

5.6 DURATA

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

5.7 ESIGENZE DI TRANSITORIETA'

Per i contratti del presente numero vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori:

5.7.1 FATTISPECIE DI ESIGENZE DEI PROPRIETARI

Quando il proprietario ha l'esigenza di adibire entro 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 di locazione.

5.7.2 FATTISPECIE DI ESIGENZE DEI CONDUTTORI

Quando il conduttore ha l'esigenza di abitare l'immobile per motivi di:

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

Comune di Termoli
Via Sannitica, 6
86039 TERMOLI (CB) ITALY
0039 875 7121
www.termoli.gov.it

SETTORE III^
PROGRAMMAZIONE GESTIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO
Nome arch. Silvestro BELPULSI
Telefono 0875 712223
Email: silvestrobelpulsi@comune.termoli.cb.it
Pec: protocollo@pec.comune.termoli.cb.it

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;
- previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- separazione o divorzio;
- campagna elettorale;
- assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati entro 18 mesi;
- vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza.
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto di locazione.

5.7.3 FATTISPECIE NON PREVISTE

In applicazione dell'articolo 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 dai paragrafi 5.7.1 e 5.7.2 del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

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

5.8 MODALITA' DI ATTESTAZIONE PER I CONTRATTI NON ASSISTITI.

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

a) da un'organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori scelta tra le firmatarie del presente Accordo Territoriale tramite l'elaborazione e la consegna del modello allegato D);

b) dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori scelte tra le firmatarie del presente Accordo Territoriale, anche con le modalità previste dall'art. 6, comma 3 del D.M. 16 gennaio 2017, tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato E) al presente accordo.

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

5.9 DETENTORI DI GRANDI PROPRIETA' IMMOBILIARI

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

5.10 CONTRATTO TIPO

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'articolo 5, comma 1, della legge n. 431/98 le parti potranno avvalersi esclusivamente del tipo di contratto di cui **all'Allegato B del D.M. 16/01/2017**.

6. CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(Articolo 5, commi 2 e 3, legge 431/98 e articolo 3 D.M. 16/01/2017)

6.1 AMBITO DI APPLICAZIONE

L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Termoli che, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, del D.M. 16/01/2017 è sede dell'Università degli Studi , nonché, per espressa previsione dell'art. 3 anche ai comuni limitrofi.

6.2 DURATA

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

6.3 CANONE

Ai contratti di cui al presente numero, per il calcolo del canone effettivo, si applicano i criteri e le modalità di cui al punto 4 (dal 4.1 al 4.10) del presente Accordo.

6.4 AUMENTI
Per gli immobili di cui all'articolo 1, comma 2, lettera a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 20%, a valere per l'intera durata contrattuale.

6.5 LOCAZIONE PORZIONI DI IMMOBILE
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.

6.6 MODALITA' DI ATTESTAZIONE PER I CONTRATTI NON ASSISTITI

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

a) da un'organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori scelta tra le firmatarie del presente Accordo Territoriale tramite l'elaborazione e la consegna del modello allegato 2);

b) dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori scelte tra le firmatarie del presente Accordo Territoriale, anche con le modalità previste dall'art. 6, comma 3 del D.M. 16 gennaio 2017, tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato 3) al presente accordo.

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

6.7 CONTRATTO TIPO.
Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'articolo 5, comma 1, della legge n. 431/98 le parti potranno avvalersi esclusivamente del tipo di contratto di cui **all'Allegato C del D.M. 16/01/2017**.

Comune di Termoli
Via Sannitica, 5
86039 TERMOLI (CB) ITALY
0039 875 7121
www.termoli.gov.it

SETTORE_III^
PROGRAMMAZIONE GESTIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO
Nome arch. Silvestro DELPULSI
Telefono 0875 712223
Email: silvestrodelpulsi@comune.termoli.cb.it
Pec: protocollo@pec.comune.termoli.cb.it

7. CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

7.1 CANONE

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, che per il presente Accordo viene stabilito nella misura del 10%.

Nella definizione di detti canoni si applicano i criteri e le modalità di cui al punto 4 (dal 4.1 al 4.10) del presente Accordo.

7.2 ONERI ACCESSORI

Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del D.M. 16/01/2017. **(allegato D)**

8. ACCORDI INTEGRATIVI E DI COMPARTO

Per la stipula dei contratti di locazione degli immobili situati nel territorio del Comune di Termoli di proprietà delle imprese di assicurazione, degli enti privatizzati e di soggetti - persone fisiche o giuridiche - detentori di grandi patrimoni immobiliari, nonché degli enti previdenziali pubblici, secondo il disposto dell'articolo 1, commi 5 e 6 del D.M. 16/01/2017 fra le stesse proprietà assistite - a loro richiesta - dall'associazione di rappresentanza prescelta fra quelle firmatarie del presente Accordo e le Organizzazioni sindacali dei conduttori, rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie del presente Accordo, devono essere definiti "accordi integrativi e di comparto".
Gli accordi integrativi e di comparto stabiliranno i canoni di locazione nei limiti previsti dal presente Accordo.

9. AGEVOLAZIONI FISCALI

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

10. COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

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

11. EMERGENZA COVID-19 E RINEGOZIAZIONE DEI CANONI

Per i nuovi contratti:
Considerata la situazione emergenziale nel settore immobiliare causata dal Covid-19 le Organizzazioni della proprietà e dei conduttori concordano di procedere alla attestazione di un contratto di locazione anche se di importo inferiore a quello previsto dalla fascia di oscillazione di appartenenza senza però, in alcun caso, scendere al di sotto del minimo dalla sub-fascia inferiore.
Per i contratti in essere:
Si dà la possibilità, previo accordo tra le parti, di rinegoziare al ribasso il canone di locazione anche al fine di consentire gli sgravi e le agevolazioni previste dal Decreto ristori e s.m.

12. AGGIORNAMENTO DEL CANONE

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

Comune di Termoli
Via Sannitica, 9
86039 TERMOLI (CB) ITALY
0039 875 7121
www.termoli.gov.it

SETTORE III^
PROGRAMMAZIONE GESTIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO
Nome arch. Silvestro BELPULSI
Telefono 0875 712223
Email: silvestrobelpulsi@comune.termoli.cb.it
Pec: protocollo@pec.comune.termoli.cb.it

13. DEPOSITO, RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

13.1 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 del deposito.
Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

13.2 Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, l'organizzazione firmataria richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

13.3 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.

13.4 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.

13.5 Qualora non fosse possibile addivenire ad un nuovo accordo alla scadenza del presente, le parti si danno atto della possibilità di aggiornare i valori delle fasce esistenti agli indici ISTAT, nella misura del 75%.

14. ALLEGATI

Costituiscono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:
Allegato 1: Suddivisione del territorio della città di Termoli in aree omogenee.
Allegato 2: Attestazione di rispondenza ex D.M. 16/01/2017.
Allegato 3: Attestazione bilaterale di rispondenza ex D.M. 16/01/2017
Allegato 4: Modulo di richiesta per l'avvio della procedura di negoziazione partecipata e conciliazione (D.M. 16/01/2017)

ALLEGATO A Contratto locazione abitativa
ALLEGATO B Contratto locazione abitativa di natura transitoria
ALLEGATO C Contratto locazione abitativa per studenti universitari
ALLEGATO D tabella oneri accessori
ALLEGATO E procedura con conciliazione

Comune di Termoli
Via Sannitica, 6
86039 TERMOLI (CB) ITALY
0039 875 7121
www.termoli.gov.it

SETTORE III^
PROGRAMMAZIONE GESTIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO
Nome arch. Silvestro BELPULSI
Telefono 0875 712223
Email: silvestrobelpulsi@comune.termoli.cb.it
Pec: protocollo@pec.comune.termoli.cb.it

Comune di Termoli

DICHIARAZIONE CONGIUNTA

Le associazioni firmatarie ritengono essenziale prevedere, unitamente al presente Accordo, l'istituzione di alcuni strumenti tecnici - quali l'Osservatorio Territoriale, la Commissione per la Formazione e l'Agenzia Sociale per la casa - che, unitamente ad un ampio sistema informativo, possano potenziare l'efficacia dell'Accordo medesimo e sostenere la contrattazione.

OSSERVATORIO TERRITORIALE

1. L'Osservatorio territoriale, al quale faranno riferimento le commissioni previste dal presente accordo, dovrà avere compito di studio e di monitoraggio delle problematiche abitative sia pubbliche che private, in particolare sulle seguenti materie:
2. Mercato e costo delle locazioni abitative, comparandolo con aree urbane similari;
3. Tendenze e prospettive di investimento per settori (piccola e media proprietà, Enti, assicurazioni, grandi gruppi);
4. Tendenze delle tipologie costruttive;
5. Evoluzione dei mercati delle locazioni, con particolare riguardo alla condizione giovanile, agli immigrati, alle giovani coppie e agli anziani;
6. Contratti di locazione e provvedimenti esecutivi di rilascio;
7. Processi di vendita e dismissione del patrimonio pubblico e degli enti pubblici.

La composizione e le modalità di costituzione dell'Osservatorio saranno definite entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo Territoriale.
All'interno dell'Osservatorio si costituirà la "Borsa delle Locazioni", organismo composto dagli Enti designati unanimemente dalle Associazioni firmatarie del presente Accordo.

COMMISSIONE PER LA FORMAZIONE

Tale organismo, composto dai Sindacati della Proprietà e degli Inquilini e da Funzionari dell'Amministrazione Comunale, avrà compiti di studio, proposta e aggiornamento professionale degli operatori di settore, limitatamente alla gestione dei Contratti di locazione.

Comune di Termoli
Via Sannitica, 5
86039 TERMOLI (CB) ITALY
0039 875 7121
www.termoli.gov.it

SETTORE III^
PROGRAMMAZIONE GESTIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO
Nome arch. Silvestro BELPULSI
Telefono 0875 712223
Email: silvestrobelpulsi@comune.termoli.cb.it
Pec: protocollo@pec.comune.termoli.cb.it

Comune di Termoli

AGENZIA SOCIALE PER LA CASA

L'Agenzia, composta da rappresentanti delle parti firmatarie e del Comune, dovrà avere lo scopo di favorire l'accesso al mercato locativo privato, in particolare da parte di gruppi socialmente deboli, agevolando l'incontro tra la domanda e l'offerta attraverso iniziative e organismi adeguati.

Per i proprietari

CONFAPPI MOLISE

CONFEDILIZIA MOLISE

CONFEDILIZIA
Delegazione di Termoli

U.P.P.I

A.P.P.C

FEDERPROPRIETÀ

Per i conduttori

UNIAT ASP MOLISE

SICET-CISL

SUNIA-MOLISE

FEDER.CASA

Comune di Termoli
Via Sannitica, 5
86039 TERMOLI (CB) ITALY
0039 875 7121
www.termoli.gov.it

SETTORE III^
PROGRAMMAZIONE GESTIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO
Nome arch. Silvestro DELPULSI
Telefono 0875 712223
Email: silvestrodelpulsi@comune.termoli.cb.it
Pec: protocollo@pec.comune.termoli.cb.it

Area 1
Area 2
Area 3
Area 4
Restante territorio comunale
COMUNE DI TERMOLI
Settore III - Programmazione, Governo e Gestione del territorio

allegato 2

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

L'Organizzazione ..... firmataria dell'accordo territoriale per il Comune di TERMOLI del 18 giugno 2021 depositato il ..... n. prot. ....., in persona di .....

PREMESSO CHE

Il signor ....., C.F. ....., nato a .....il..... e residente in .....alla via ....., nella qualità di locatore dell'immobile sito in ..... alla Via ..... n..... , piano....., contratto stipulato con la signora ....., C.F. ....., nata a .....il..... residente in ..... alla via ....., con decorrenza....., in corso di registrazione essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione D.M16/01/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi:
Dati catastali: N.C.E.U. Foglio ....., particella-----, sub ....., cat.....,Classe..., Vani ..., rendita euro.....

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale

Superficie calpestabile appartamento:	= mq.	X100%	= mq.
autorimessa ad uso esclusivo	= mq.	X 0,60	= mq.
Posto macchina in comune	= mq.	X 0,40	= mq.
Balconi, terrazze, cantine e simili	= mq.	X 0,25	= mq.
Superficie scoperta in godimento esclusivo	= mq.	X 0,15	= mq.
Sup. a verde condominiale (Sup. tot. Cond/MM).	= mq.	x10%	= mq.

TOTALE SUPERFICIE Mq.

ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI ai sensi dell'Accordo territoriale:

1	TA	A1		bagno interno completo di ogni elemento (tazza, bidè vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra (o dispositivo di areazione meccanica);
2	TA	A2		sistema di sicurezza ovvero allarme interno
3	TA	A3		Impianto di condizionamento che climatizzi l'intero appartamento
4	TB	B 1		cucina abitabile con almeno una finestra
5	TB	B2		Immobile servito da ascensore
6	TB	B3		riscaldamento autonomo e /o centralizzato e realizzato nell'ultimo quinquenni6
7	TC	C1		doppi servizi (di cui almeno uno con gli elementi A1)
8	TC	C2		posto auto coperto
9	TC	C3		Area verde di pertinenza o piano attivo
10	TC	C4		Aree e spazi liberi di uso comune
11	TC	C5		porte blindate e/o doppi infissi
12	TC	C6		isolamento termico-acustico
13	Tc	C7		adeguamento impianto energetico a norma di legge vigente
14	TC	C8		adeguamento termico a norma di legge vigente
15	TC	C9		Strutture di superamento delle barriere architettoniche all'interno dell'edificio
16	TC	C10		videocitofono
17	TC	C11		Classe energetica (APE) A/B/C/D/E
18	TC	C12		Wi-Fi limitatamente a contratti transitori e per studenti
19	TD	D1		balconi o terrazzo
20	TD	D2		cantina o soffitta
21	TD	D3		vetusta inf.< a 25 anni, tranne che si tratti di immobile di pregio, sebbene non vincolati ai sensi di legge
22	TD	D4		giardino e/o spazio aperto esclusivo
23	TD	D5		appartamenti oggetto negli ultimi 10 anni intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta la D.I.A.
24	TD	D6		posto auto scoperto
25	TD	D7		vicinanza a fermata mezzi pubblici urbani inferiore a 300 metri
26	TD	D8		Antenna centralizzata o impianto satellitare centralizzato

TOTATE ELEMENTI

A Ammobilato +... [ ] **MAGGIORAZIONI:** % B-Rinuncia [ ] cauzione-5%

AREA .....CENTRO- - FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX € ..,00 / 00,00
ELEMENTI E PARAMETRI n..... - **SUBFASCIA SUPERIORE** min/max € ..... / ....,00EUROo ... **Valore applicato €.....**

CALCOLO CANONE € mq/anno € ...,00 x mq.... =€....,00 annuo = € ...,00 **mensile**(corrispondente intera unità immobiliare)

MAGGIORAZIONE PER DURATA SUPERIORE AL MINIMO + % (anni_____)

Importo canone mensile determinato: €_____; **Importo canone mensile pattuito: '€ _____**

TUTTO CIÒ PREMESSO, l'Organizzazione....., come sopra rappresentata, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati dal signor ....., anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di Termoli del 18 giugno 2021 depositato il ..... n. prot. .....,

I dichiaranti per l'Organizzazione

....

Termoli.....

Allegato 3

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

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

PREMESSO CHE

A) il sig. ..... C.F. .....residente a ..... in Via/Pza ..... n. nella qualità di locatore/conduttore 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 conduttore 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, hanno presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la loro responsabilità, i seguenti elementi:

Dati catastali: N.C.E.U. di _____
foglio ___, p.lla_____, sub____, cat.____, classe ___, vani _____rendita euro _____

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell*Accordo territoriale

Superficie calpestabile appartamento:	= mq.	X100%	= mq.
Autorimessa ad uso esclusivo	= mq.	x060	= mq.
Posto macchina in comune	= mq.	x0,40	= mq.
Balconi, terrazze, cantine e simili	= mq.	x0,25	= mq.
Superficie scoperta in godimento esclusivo	= mq.	x0,15	= mq.
Sup. a verde condominiale (Sup. tot. Cond/MM.)	= mq.	x10%	= mq.

TOTALE SUPERFICIE Mq. _____

ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI ai sensi dell'Accordo territoriale:

1	TA	A1		bagno interno completo di ogni elemento (tazza, bidè vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra (o dispositivo di areazione meccanica);
2	TA	A2		sistema di sicurezza ovvero allarme interno
3	TA	A3		impianto di condizionamento che climatizzi l'intero appartamento
4	TB	B 1		cucina abitabile con almeno una finestra
5	TB	B2		immobile servito da ascensore
6	TB	B3		riscaldamento autonomo e /o centralizzato e realizzato nell'ultimo quinquennio
7	TC	C1		doppi servizi (di cui almeno uno con gli elementi A1)
8	TC	C2		posto auto coperto
9	TC	C3		Area verde di pertinenza o piano attivo
10	TC	C4		Aree e spazi liberi di uso comune
11	TC	C5		porte blindate e/o doppi infissi
12	TC	C6		isolamento termico-acustico
13	Tc	C7		adeguamento impianto energetico a norma di legge vigente
14	TC	C8		adeguamento termico a norma di legge vigente
15	TC	C9		Strutture di superamento delle barriere architettoniche all'interno dell'edificio
16	TC	C10		videocitofono
17	TC	C11		Classe energetica (APE) A/B/C/D/E
18	TC	C12		Wi-Fi limitatamente a contratti transitori e per studenti
19	TD	D1		balconi o terrazzo
20	TD	D2		cantina o soffitta
21	TD	D3		vetustà inf.< a 25 anni, tranne che si tratti di immobile di pregio, sebbene non vincolati ai sensi di legge
22	TD	D4		giardino e/o spazio aperto esclusivo
23	TD	D5		appartamenti oggetto negli ultimi 10 anni intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta la D.I.A.
24	TD	D6		posto auto scoperto
25	TD	D7		vicinanza a fermata mezzi pubblici urbani inferiore a 300 metri
26	TD	D8		Antenna centralizzata o impianto satellitare centralizzato

TOT ELEMENTIN. _____

MAGGIORAZIONI:

A — Ammobiliato + % | € | B — Rinuncia cauzione — 5% | €

AREA_____ **FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX** _____/_____

ELEMENTI E PARAMETRI n.____ **SUBFASCIA** min/max_____/_____ **Valore applicato** €_____

CALCOLO CANONE € mq/anno_____ x mq_____ = €_____ annuo = €_____ mensile

MAGGIORAZIONE PER DURATA SUPERIORE ALMINIMO + % (anni_____) | €

Importo canone mensile determinato: €_____ Importo canone mensile pattuiti

TUTTO CIÒ 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 corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di Termoli del 18 giugno 2021 depositato il ..... n. prot. .....,

I dichiaranti per l'Organizzazione

....

Termoli.....

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 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(da descrivere obbligatoriamente):

_____

_____

_____

CHIEDE

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

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

_____

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

_____ lì _____ Firma_____

ALLEGATO A

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

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

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

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo1
(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di ..... anni **(6)**, dal ..... al ....., e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2
(Canone)

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

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

Articolo 3
(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

Articolo 4
(Oneri accessori)

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

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

Articolo 5
(Spese di bollo e di registrazione)

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

Articolo 6
(Pagamento)

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

Articolo 7
(Uso)

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

Articolo 8
(Recesso del conduttore)

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

Articolo 9
(Consegna)

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

Articolo 10
(Modifiche e danni)

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

Articolo 11
(Assemblee)

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

Articolo 12
(Impianti)

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

Articolo 13
(Accesso)

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

Articolo 14
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto.
La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.
La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15
(Varie)

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

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

Letto, approvato e sottoscritto

....., lì, ...

Il locatore .....

Il conduttore .....

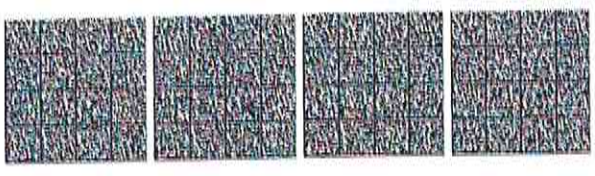
A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 *(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*, 4 *(Oneri accessori)*, 6 *(Pagamento, risoluzione)*, 9 *(Consegna)*, 10 *(Modifiche e danni)*, 12 *(Impianti)*, 13 *(Accesso)*, 14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

Il locatore .....

Il conduttore .....

NOTE

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



(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata minima è di anni tre.

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

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

(9) Massimo tre mensilità.

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

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

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza 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 .....

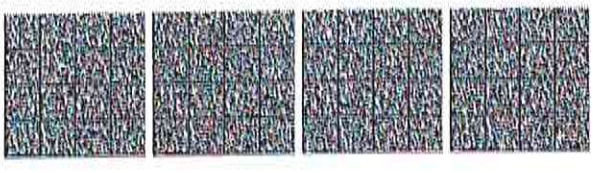
al .....euro .....

al ..... euro .....,

salvo conguaglio.

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

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



ALLEGATO B

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

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

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

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

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

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

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

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

B) Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 4 del decreto Ministero delle infrastrutture e trasporti, ex art. 4 comma 2 legge 431/98, e dall'Accordo territoriale tra..... depositato il ..... presso il Comune di ....., ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra..... **(7)** in data..... le parti concordano, assistite con il supporto, quanto al locatore da .... in persona di ..... e quanto al conduttore da ..... in persona di ..... che la presente locazione ha natura transitoria per il seguente motivo.....
(Il presente periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 3
(Inadempimento delle modalità di stipula)

Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula previste dall'art. 2, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del decreto dei Ministri delle infrastrutture e dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98.
In ogni caso, ove il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, senza giustificato motivo, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquistato la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.
(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 4
(Canone)

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

B. Nei Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale depositato il ..... presso il Comune di ....., ovvero dall'Accordo integrativo **(7)** sottoscritto tra..... in data....., è convenuto in euro ....., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero ....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....**(4)**.
(Il periodo B non si applica nei contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

C. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario ovvero....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: ..... **(4)**
(Il periodo C non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 5

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa **(4)** al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a n. ..... mensilità del canone **(8)**, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
Altre forme di garanzia: .....**(9)**

Articolo 6

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato B.
In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. **(10)**
Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro .....).
Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro..... **(11)**, salvo conguaglio.
(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 7

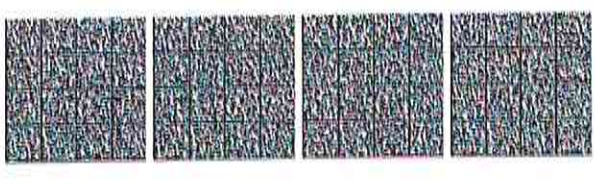
(Spese di bollo e registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore.
Il locatore provvede alla registrazione del contratto, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431/98.
Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. **(12)**
(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 8

(Pagamento)

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



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

Articolo 9
(Uso)

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

Articolo 10
(Recesso del conduttore)

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

Articolo 11
(Consegna)

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

Articolo 12
(Modifiche e danni)

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

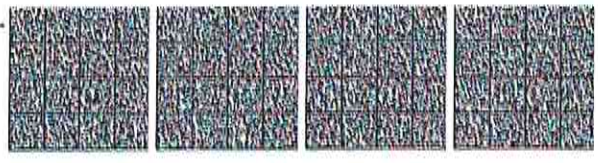
Il locatore .....

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 *(Cessazione delle condizioni di transitorietà)*, 4 *(Canone)*, 5 *(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*, 6 *(Oneri accessori)*, 8 *(Pagamento, risoluzione)*, 9 *(Uso)*, 10 *(Recesso del conduttore)*, 11 *(Consegna)*, 12 *(Modifiche e danni)*, 14 *(Impianti)*, 15 *(Accesso)*, 16 *(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)* e 17 *(Varie)* del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....



NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata massima è di mesi diciotto.

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

(8) Massimo tre mensilità.

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

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

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

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

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

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

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

al .....euro .....

al .....euro .....

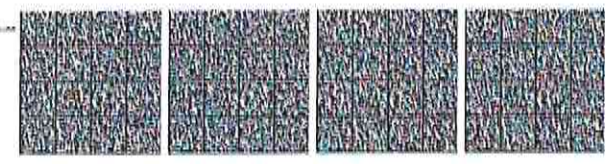
al .....euro .....

al ..... euro .....

salvo conguaglio.

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

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



ALLEGATO C

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

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

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

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

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

Articolo 2
(Natura transitoria)

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

Articolo 3
(Canone)

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

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

Articolo 4
(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

Articolo 5
(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'*Allegato C.*
In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore

condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. **(12)**
Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro .....).
Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro..... **(13)**, salvo conguaglio.

Articolo 6
(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore.
Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431 del 1998.
Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. **(14)**

Articolo 7
(Pagamento)

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

Articolo 8
(Uso)

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

Articolo 9
(Recesso del conduttore)

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

Articolo 10
(Consegna)

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

Articolo 11
(Modifiche e danni)

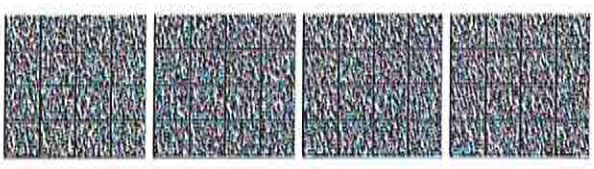
Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.
Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti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

Articolo 12
(Assemblee)

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

Articolo 13
(Impianti)

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



Articolo 14
(Accessi)

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

Articolo 15
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

Articolo 16
(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.
Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.
Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.
Altre clausole .....
.....

Letto, approvato e sottoscritto

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

NOTE

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

(3) L'assistenza è facoltativa.

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

(5) Cancellare la parte che non interessa.

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

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

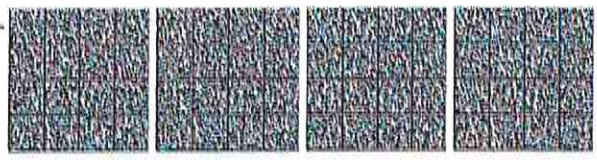
(8) Indicare il corso di laurea o di formazione post-laurea (quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti) in un comune diverso da quello di residenza, presso Università, o sedi universitarie distaccate, e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal Regio decreto 31/08/1933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

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

(10) Massimo tre mensilità.

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

(12) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione sostitutiva dell'intero articolo:
Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, Allegato D, al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n.



431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.
In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.
La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:
a) spese generali .....
b) spese ascensore .....
c) spese riscaldamento .....
d) spese condizionamento .....
e) .....
f) .....
g) .....
La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.
Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.
Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.
Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro ..... , da corrispondere in .....rate alle seguenti scadenze:
al .....euro .....
al .....euro .....
al .....euro .....
al ..... euro .....,
salvo conguaglio.

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

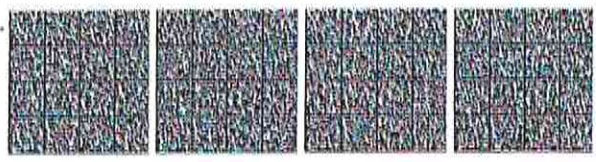
(14) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.

ALLEGATO D

TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

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

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



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

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

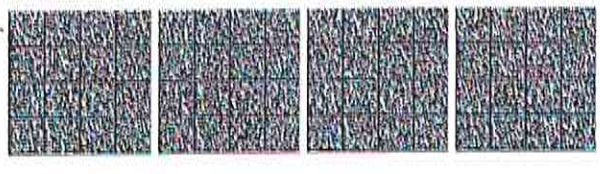
SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore



ALLEGATO E

PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE NONCHE' MODALITA' DI FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE

Articolo 1
(Ambito di applicazione)

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

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

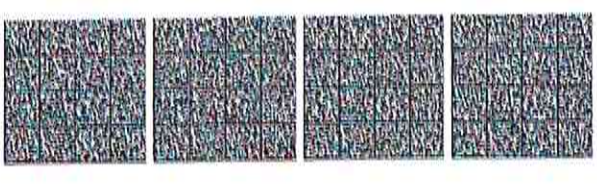
- attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento;

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

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

Articolo 2
(Richiesta per l'avvio della procedura)

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



Articolo 3
(Comunicazione)

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

Articolo 4
(Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori)

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

Articolo 5
(Obblighi di riservatezza)

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

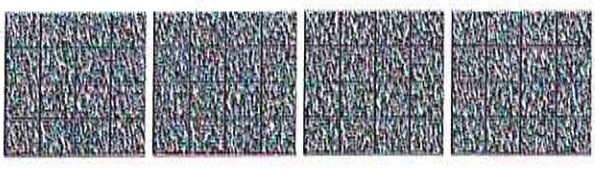
Articolo 6
(Avvio della procedura)

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

Articolo 7
(Nomina di consulenti)

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

Articolo 8
(Proposta di risoluzione)

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

17A01858