

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI COMO

In attuazione della Legge 9 dicembre 1998, n° 431 e del Decreto 16 gennaio 2017
del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

Le Organizzazioni della Proprietà Edilizia

- **A.P.E.** - Associazione della Proprietà Edilizia di Como - aderente a CONFEDILIZIA, con sede legale in Como, via Diaz n. 91, in persona del Presidente, avv. Claudio Bocchietti e del Vicepresidente, Delegato all'Accordo, avv. Angelo Sollazzo;
- **U.P.P.I.** - Unione Piccoli Proprietari Immobiliari -, con sede legale in Como, via Giulini n. 10, in persona del Presidente, avv. Silvio Zanetti;
- **A.C.P.E.** - Associazione Comasca Proprietà Edilizia - aderente a FEDERPROPRIETA', con sede legale in Como, via Porta n. 10, in persona del Presidente, avv. Gianfranco Procopio e del Consigliere Delegato all'Accordo, geom. Piermaria Carrara;
- **A.P.P.C.** - Associazione Piccoli Proprietari di Casa -, con sede legale in Como, via Odescalchi n. 30, in persona del Presidente, avv. Filippo Giancola;
- **A.S.P.P.I.** - Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari -, con sede legale in Como, viale Varese n. 87, in persona del Consigliere Delegato all'Accordo, avv. Fabio Saladino;

e le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini

- **S.U.N.I.A.** - Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari della Provincia di Como -, con sede legale in Como, via Castellini n. 19, in persona del Segretario Provinciale, signora Mara Merlo;
- **S.I.C.eT.** - Sindacato Inquilini Casa e Territorio Dei Laghi, con sede legale in Como, via Brambilla n. 24, in persona del Segretario Generale, dott. Alessandro Kulka;
- **U.N.I.A.T.** - Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio -, con sede legale in Como, via Torriani n. 27, in persona del Responsabile, Antonio Del Verme;
- **C.O.N.I.A.** - Confederazione Nazionale Inquilini Associati -, con sede legale in Como, via Volta n. 60, in persona del Presidente, avv. Micaela Bianchi;

convengono e stipulano quanto segue:

1 – DISPOSIZIONI GENERALI

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.
2. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
3. In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti del presente Accordo, da motivare nella richiesta, ogni Organizzazione firmataria del presente Accordo, ovvero successivamente aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.
4. Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

5. Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo. A decorrere dalla scadenza del presente Accordo e sino alla sottoscrizione di quello nuovo, i prospetti con le diverse fasce di oscillazione qui convenuti saranno adeguati al costo della vita applicando ad essi le variazioni ISTAT, nella misura del 100%, intervenute dal mese successivo alla data di sottoscrizione del presente Accordo, al mese precedente la data di sottoscrizione del nuovo contratto di locazione.

2 - CONTRATTI AGEVOLATI

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

1. L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di COMO.
2. Il territorio del Comune di COMO, acquisite le informazioni concernenti la delimitazione delle microzone catastali, viene suddiviso in sei "zone omogenee" secondo le Microzone catastali approvate dal Consiglio Comunale nella seduta del 22.02.99 n. 12. Per la più facile individuazione dell'ubicazione dell'immobile all'interno delle microzone catastali, si rinvia al viario delle microzone, alla suddivisione per mappali delle microzone e alla planimetria generale delle microzone, allegati al presente Accordo (all. 1, 2 e 3), rimanendo inteso che in caso di contrasto deve prevalere la suddivisione per mappali.
3. Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti contraenti sulla base degli elementi oggettivi di classificazione dell'immobile di cui al prospetto allegato (all. 4) e all'interno delle fasce di oscillazione di cui al prospetto allegato (all. 5) valevole per gli immobili di superficie convenzionale complessiva inferiore o pari a 60 mq e di cui all'ulteriore prospetto allegato (all. 6) valevole per gli immobili di superficie convenzionale complessiva superiore a 60 mq.

TABELLA DELLA MODALITA' DI CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL'UNITA' IMMOBILIARE E DELLE PERTINENZE

La superficie complessiva dell'immobile locato sarà calcolata sulla base dei seguenti coefficienti:

- a) **100%** della superficie netta calpestabile dell'appartamento
- b) **70%** della superficie netta delle autorimesse singole
- c) **50%** della superficie netta di posti auto in autorimesse comuni
- d) **25%** della superficie netta delle cantine, dei solai, dei balconi o terrazzi e dei posti auto scoperti in uso esclusivo
- e) **10%** della superficie dell'area scoperta di pertinenza esclusiva

N.B. :

> Nel calcolo della superficie dell'appartamento, con esclusivo riferimento al punto a), si applicherà una maggiorazione del +30% per le unità abitative fino a mq 30, del +25% per le unità abitative fino a mq 45, del +15% per le unità abitative fino a mq 60.

Limitatamente agli immobili ubicati all'interno della microzona 2, a parziale deroga di quanto previsto al paragrafo che precede, per le unità abitative fino a mq 30 si applicherà una maggiorazione del + 35%.

> Viene comunque fissato il limite massimo invalicabile di mq 62 qualora, per effetto di tale maggiorazione, la superficie dell'appartamento risultasse superiore.

> Nel calcolo della superficie complessiva un errore del $\pm 5\%$ non potrà costituire motivo di contenzioso o di rideterminazione del canone.

4. Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore ad anni tre, le fasce di oscillazione dei canoni di cui agli allegati prospetti, subiranno nei valori minimo e massimo i seguenti aumenti, a valere per l'intera durata contrattuale:

+ 5% per i contratti di durata di 4 anni
+ 8% per i contratti di durata di 5 anni
+ 10% per i contratti di durata di 6 anni e oltre

5. Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), l. 431/98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui agli allegati prospetti subiranno nei valori minimo e massimo un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.
6. Per gli appartamenti dotati di arredamento sufficiente alla vivibilità – ovvero dotati almeno di: elementi idonei alla preparazione e conservazione del cibo, con superficie di appoggio per la relativa consumazione; letto ed armadio a due o più ante o altra struttura idonea alla collocazione degli abiti – le diverse fasce di oscillazione saranno aumentate nei valori minimi e massimi del 20% per gli immobili con superficie calpestabile fino a 55 mq e del 15% per quelli con superficie calpestabile maggiore di 55 mq. Tale aumento sarà cumulabile con quello delle fattispecie di cui ai commi precedenti.
7. Per gli appartamenti rientranti nelle classi energetiche "A", "B" e "C", così come certificato dall'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D. Lgs. 192/05, le diverse fasce di oscillazione saranno aumentate nei valori minimi e massimi del 10%. Per gli appartamenti rientranti nelle classi energetiche "D" e "E", così come certificato dall'Attestato di cui al precedente capoverso, le diverse fasce di oscillazione saranno aumentate nei valori minimi e massimi del 5%. Tale aumento sarà cumulabile con quello delle fattispecie di cui ai commi precedenti.
8. Per gli appartamenti il cui riscaldamento sia fornito unicamente da una o più stufette elettriche portatili o da una o più stufe a combustibile liquido, le diverse fasce di oscillazione saranno diminuite nei valori minimi e massimi del 10%.
9. Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le singole parti contraenti applicheranno l'allegata tabella (all. 7).
10. E' consentita la locazione di porzioni d'immobile; in tal caso il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, considerando anche le parti e i servizi condivisi.
11. Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, D.M. 16/01/2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di cento unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale.
12. I contratti di cui al presente articolo sono stipulati esclusivamente utilizzando il tipo di contratto allegato al D.M. 16/01/2017 sotto la lettera A) (all. 8), recante altresì – come con il presente Accordo formalmente si conviene – le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione Istat, tranne nel caso in cui il locatore si avvalga dell'opzione della cedolare secca che prevede l'inapplicabilità dell'aumento.

3 - CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

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

1. L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Como.
2. I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.

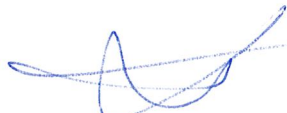
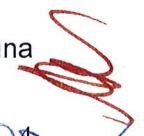
- 
3. Per i contratti di durata non superiore a trenta giorni il canone di locazione e la ripartizione degli oneri accessori sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.
 4. Ai fini dell'art. 2, D.M. 16/01/2017, le organizzazioni stipulanti danno atto che per la classificazione dell'immobile, per il calcolo della superficie convenzionale, per l'applicazione delle fasce di oscillazione del canone e per gli oneri accessori, si utilizzeranno i medesimi criteri di cui all'articolo 2 del presente Accordo (all. 4, all. 5, all. 6, all. 7).
 5. Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), l. 431/'98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui agli allegati prospetti subiranno nei valori minimo e massimo un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.
 6. Per gli appartamenti dotati di arredamento sufficiente alla vivibilità – ovvero dotati almeno di: elementi idonei alla preparazione e conservazione del cibo, con superficie di appoggio per la relativa consumazione; letto ed armadio a due o più ante o altra struttura idonea alla collocazione degli abiti – le diverse fasce di oscillazione saranno aumentate nei valori minimi e massimi del 20% per gli immobili con superficie calpestabile fino a 55 mq e del 15% per quelli con superficie calpestabile maggiore di 55 mq. Tale aumento sarà cumulabile con quello delle fattispecie di cui ai commi precedenti.
 7. Per gli appartamenti rientranti nelle classi energetiche "A", "B" e "C", così come certificato dall'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D. Lgs. 192/05, le diverse fasce di oscillazione saranno aumentate nei valori minimi e massimi del 10%. Per gli appartamenti rientranti nelle classi energetiche "D" e "E", così come certificato dall'Attestato di cui al precedente capoverso, le diverse fasce di oscillazione saranno aumentate nei valori minimi e massimi del 5%. Tale aumento sarà cumulabile con quello delle fattispecie di cui ai commi precedenti.
 8. Per gli appartamenti il cui riscaldamento sia fornito unicamente da una o più stufette elettriche portatili o da una o più stufe a combustibile liquido, le diverse fasce di oscillazione saranno diminuite nei valori minimi e massimi del 10%.
 9. E' consentita la locazione di porzioni d'immobile; in tal caso il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, considerando anche le parti e i servizi condivisi.
 10. Per i contratti di cui al presente articolo vengono individuate le seguenti fattispecie di esigenze transitorie, rispettivamente del locatore e del conduttore.

ESIGENZE DEL LOCATORE

- quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi: trasferimento temporaneo della sede di lavoro; matrimonio dei figli; rientro dall'estero; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore; 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.
- 
- 

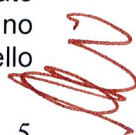
ESIGENZE DEL CONDUTTORE

- quando il conduttore ha esigenza di: contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza; previsione di trasferimento per ragioni di lavoro; trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro; necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso; acquisto o assegnazione di una abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi; ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore; campagna elettorale.
- 
- 

11. Per la stipula dei contratti di cui al presente articolo, è sufficiente la sussistenza di una delle sopra indicate esigenze, in capo anche ad una soltanto delle parti contraenti.
- 
- 
- 
- 

- 
12. I contratti di cui al presente articolo devono contenere una specifica dichiarazione che individui l'esigenza di transitorietà del locatore o del conduttore, tra quelle indicate nel presente Accordo, da provare, per i contratti di durata superiore a trenta giorni, con apposita documentazione da allegare al contratto.
 13. In applicazione dell'art. 2, comma 5, 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 dal presente Accordo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.
 14. I contratti di cui al presente articolo sono ricondotti alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, L. 431/98 in caso d'inadempimento delle modalità di stipula previste dal presente Accordo.
 15. I contratti di cui al presente articolo sono stipulati esclusivamente utilizzando il tipo di contratto allegato al D.M. 16/01/2017 sotto la lettera B) (all. 9).

4 - CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI
(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3, D.M. 16/01/2017)

1. L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Como.
 2. Tale tipologia contrattuale è utilizzabile unicamente dagli studenti iscritti ad un corso di laurea o di perfezionamento ovvero di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza purché il corso di laurea o di perfezionamento ovvero di specializzazione siano tenuti sul territorio della Provincia di Como o sul territorio di Provincia confinante a quella di Como. Tale condizione deve essere specificata nel contratto.
 3. La durata del contratto va da un minimo di 6 mesi ad un massimo di 3 anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima.
 4. Tali contratti possono essere sottoscritti da un singolo studente o da gruppi di studenti, oppure da aziende per il diritto allo studio.
 5. Ai fini dell'art. 3, comma 2, D.M. 16/01/2017, le organizzazioni stipulanti danno atto che per la classificazione dell'immobile, per il calcolo della superficie convenzionale, per l'applicazione delle fasce di oscillazione del canone e per gli oneri accessori, si utilizzeranno i medesimi criteri di cui all'articolo 2 del presente Accordo (all. 4, all. 5, all. 6, all. 7).
 6. Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui agli allegati prospetti subiranno nei valori minimo e massimo un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.
 7. Per gli appartamenti dotati di arredamento sufficiente alla vivibilità – ovvero dotati almeno di: elementi idonei alla preparazione e conservazione del cibo, con superficie di appoggio per la relativa consumazione; letto ed armadio a due o più ante o altra struttura idonea alla collocazione degli abiti – le diverse fasce di oscillazione saranno aumentate nei valori minimi e massimi del 20% per gli immobili con superficie calpestabile fino a 55 mq e del 15% per quelli con superficie calpestabile maggiore di 55 mq. Tale aumento sarà cumulabile con quello delle fattispecie di cui ai commi precedenti.
 8. Per gli appartamenti rientranti nelle classi energetiche "A", "B" e "C", così come certificato dall'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D. Lgs. 192/05, le diverse fasce di oscillazione saranno aumentate nei valori minimi e massimi del 10%. Per gli appartamenti rientranti nelle classi energetiche "D" e "E", così come certificato dall'Attestato di cui al precedente capoverso, le diverse fasce di oscillazione saranno aumentate nei valori minimi e massimi del 5%. Tale aumento sarà cumulabile con quello delle fattispecie di cui ai commi precedenti.
- 
- 
- 

- 
9. Per gli appartamenti il cui riscaldamento sia fornito unicamente da una o più stufette elettriche portatili o da una o più stufe a combustibile liquido, le diverse fasce di oscillazione saranno diminuite nei valori minimi e massimi del 10%.
 10. E' consentita la locazione di porzioni d'immobile; in tal caso il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, considerando anche parti e servizi condivisi.
 11. I contratti di cui al presente articolo sono stipulati esclusivamente utilizzando il tipo di contratto allegato al D.M. 16/01/2017 sotto la lettera C) (all. 10).

5 - CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

1. I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'art. 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.
2. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'art. 1, comma 7, secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.
3. Le modalità di calcolo dei canoni sono quelle previste nel presente Accordo, come pure la ripartizione degli oneri accessori.

6 - COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE (art. 6, D.M. 16/01/2017)

1. Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6, D.M. 16/01/2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto Allegato A) al D.M. 16/01/2017, 16 del tipo di contratto Allegato B) al D.M. 16/01/2017 e 15 del tipo di contratto Allegato C) al D.M. 16/01/2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento, Allegato E) al D.M. 16/01/2017 (all. 11).
- 

7 - ASSISTENZA E ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA AL PRESENTE ACCORDO (art. 1, comma 8, art. 2 comma 8, art. 3 comma 5, D.M. 16/01/2017)

1. Ai sensi degli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, D.M. 16/01/2017, le parti possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.
 2. Per i contratti in relazione ai quali non è stata prestata assistenza, l'attestazione disciplinata dalle norme di cui al paragrafo che precede è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato al presente Accordo (all. 12).
- 

Costituiscono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

- All. 1: Viario delle microzone;
 - All. 2: Suddivisione per mappali delle microzone (già allegata all'Accordo Territoriale stipulato in data 16.11.2009);
 - All. 3: Planimetria generale delle microzone (già allegata all'Accordo Territoriale stipulato in data 16.11.2009);
 - All. 4: Tabella degli elementi oggettivi di classificazione dell'immobile;
 - All. 5: Tabella delle fasce di oscillazione del canone per immobili di superficie convenzionale complessiva inferiore o uguale a 60 mq;
- 
- 
- 

- All. 6: Tabella delle fasce di oscillazione del canone per immobili di superficie convenzionale complessiva superiore a 60 mq;
- All. 7: Tabella per la ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore;
- All. 8: Tipo di contratto agevolato;
- All. 9: Tipo di contratto transitorio ordinario;
- All. 10: Tipo di contratto transitorio per studenti universitari;
- All. 11: Modulo di richiesta di convocazione della Commissione di Conciliazione;
- All. 12: Modulo di attestazione del contratto.

Il presente Accordo e i relativi allegati saranno depositati presso
la Segreteria Generale del Comune di Como e presso la Regione Lombardia

Letto, confermato e sottoscritto

Como, 5 ottobre 2020

LE ORGANIZZAZIONI DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA

A.P.E. - CONFEDILIZIA -



Avv. Claudio Bocchietti



Avv. Angelo Sollazzo

U.P.P.I.



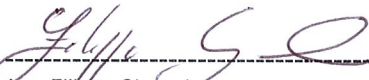
Avv. Silvio Zanetti

A.C.P.E. - FEDERPROPRIETÀ' -



Geom. Piermaria Carrara (con delega avv. G. Procopio che si allega)

A.P.P.C.



Avv. Filippo Giancola

A.S.P.P.I.



Avv. Fabio Saladino

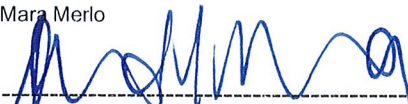
LE ORGANIZZAZIONI SINDACALI DEGLI INQUILINI

S.U.N.I.A.



Mara Merlo

S.I.C. e T.



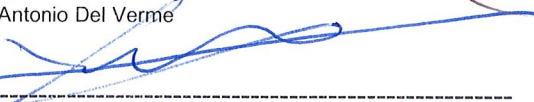
Dott. Alessandro Kulka
(Con nota di riserva che si allega come parte integrante)

U.N.I.A.T.



Antonio Del Verme

C.O.N.I.A.



Avv. Micaela Bianchi



Dichiarazione a verbale del SICE T dei LAGHI da allegare all'Accordo Locale di Como

In riferimento a quanto previsto dell'Accordo Locale del Comune di Como relativamente all'art. 3 comma 13 (*particolari contratti transitori*) e all'art. 7 comma 2 (*attestazione*), il SICE T non può che ribadire quanto già argomentato in sede di confronto ministeriale per la stesura della Convenzione Nazionale permanendo un forte dissenso sugli art. 1 comma 8, art. 2 comma 8, art. 3 comma 5 (*attestazione*) e sull'art. 2 comma 5 (*particolari contratti transitori*) della Convenzione stessa.

Sui particolari contratti transitori di cui all'art. 3 comma 13

Il comma 5 dell'art. 2 della Convenzione Nazionale introduce una sostanziale deroga alle condizioni già definite ai sensi dei comma 1 e 4 dell'art. 2, che rendono possibile la transitorietà del contratto di locazione.

Il SICE T ritiene che tale nuova norma recepita al punto 3 comma 13 dell'Accordo Locale di Como – possa determinare forme di transitorietà contrattuale molto vaste e diversificate, creando situazioni di grave disomogeneità contrattuale sul territorio anche in riferimento all'applicazione dell'art. 13 della legge 431/98.

Si potrebbero creare le condizioni per un totale snaturamento dello "stato di eccezione" della locazione transitoria, facendo diventare legittima ogni necessità del locatore di ridurre la durata contrattuale.

Nel merito di cui all'art. 7 comma 2 dell'Accordo Locale.

Con gli articoli 1, comma 8, 2 comma 8, 3, comma 5 del D.M. 16/01/2017 si è sostanzialmente introdotto il principio che per i contratti non assistiti le parti debbano obbligatoriamente chiedere alle organizzazioni firmatarie degli accordi il rilascio dell'attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli accordi stessi, con assunzione di responsabilità delle organizzazioni firmatarie, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

Il SICE T ha sostenuto in sede di confronto ministeriale che l'attestazione doveva limitarsi al massimo alla rispondenza di quanto dichiarato dalla parte contrattuale ai parametri economici e normativi che quella dichiarazione comporta, ma non poteva estendersi anche alle conseguenze che quella attestazione determina, cioè le agevolazioni fiscali.

Il SICE T ha ribadito inoltre, sempre in sede di confronto ministeriale, la contrarietà ad attribuire alle sole organizzazioni firmatarie dell'Accordo la facoltà di rilasciare l'attestazione di rispondenza, perché sarebbe limitativa della libertà di scelta della propria rappresentanza sindacale da parte dei soggetti contrattuali.

Il SICE T dei Laghi, quindi, ferme restando le obiezioni e le argomentazioni giuridiche formulate in sede di confronto sulla Convenzione Nazionale, ribadisce anche in questa sede, al fine di evitare eccezioni di legittimità, che l'Accordo Locale nella parte riferita all'Attestazione (punto 7 comma 2) dovrebbe attenersi ai seguenti principi :

- a) essere esplicitamente facoltativa;
- b) non subordinare le eventuali agevolazioni fiscali all'attestazione;
- c) non limitare ai firmatari dell'accordo locale la facoltà di attestare la rispondenza ai contenuti economici e normativi dell'Accordo, per non creare un contrasto di competenza evidente tra i soggetti dell'assistenza e i soggetti firmatari, che le norme di riferimento ben distinguono correttamente.

Per mantenere la possibilità di attestazione da parte delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, condizione sulla quale il SICE T non è pregiudizialmente contrario, il punto 7 dell'Accordo Locale di Como dovrebbe essere così formulato :

"Le parti contrattuali, a loro richiesta, possono essere assistite in sede di stipula dalle rispettive organizzazioni. Le stesse parti contrattuali possono chiedere alle proprie organizzazioni sindacali di accertare la rispondenza del contenuto economico e normativo del singolo contratto all'Accordo Territoriale tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato"

L'attività di controllo e accertamento della rispondenza del contratto all'Accordo Locale, ai fini dell'applicazione dei benefici fiscali previsti, può essere, altresì, richiesta dal Comune alle Organizzazioni Sindacali di rappresentanza previo la sottoscrizione di una Convenzione che individui le modalità, le finalità ed i costi di tale attività".

Ciò argomentato il SICE T dei Laghi appone la propria firma all'Accordo Locale di Como, poiché ne condivide sia gli aspetti economici sia quelli normativi, esprimendo le proprie riserve e il dissenso unicamente sui punti indicati.

**Il Segretario Generale SICE T dei Laghi
Alessandro Kulka**



Aderente all'Associazione Nazionale Proprietà Edilizia

**Associazione
Comasca
Proprietà
Edilizia**

**Associazione Comasca
della Proprietà Edilizia**

Via Porta, 10 • 22100 Como
Tel./Fax 031 262248

Il sottoscritto Avv. Gianfranco Procopio (con studio in Como in via Odescalchi n. 36), in qualità di Presidente di A.C.P.E. – Associazione Comasca Proprietà Edilizia – aderente a Federproprietà con sede legale in Como (CO) via Porta n. 10, impossibilitato a comparire personalmente all'incontro fissato presso il Comune di Como per il giorno 05.10.2020 ore 11:00 per la firma dell'Accordo Territoriale per il Comune di Como in attuazione della legge 09.12.1998 n. 431 e del decreto 16.01.2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

DELEGA

Alla firma dell'accordo in sua vece il Consigliere Pier Maria Carrara.

Como, lì 02/10/2020

Presidente A.C.P.E.

Avv. Gianfranco Procopio

VIARIO DELLE MICROZONE

Via	Abba	Microzona n.6
Via	Acquanera	Microzona n.6
Via	Adamello	Microzona n.6
Via	Agliati	Microzona n.6
Via	Agudio	Microzona n.2
Via	Aia (All')	Microzona n.6
Via	Airoldi	Microzona n.2
Via	Alberina	Microzona n.6
Via	Albertolli	Microzona n.2
Via	Albricci	Microzona n.3
Via	Alciato	Microzona n.2
Via	Alebbio	Microzona n.6
Salita	Alpini (degli)	Microzona n.3
Salita	Alpini (degli)	Microzona n.6
Via	Ambrosoli	Microzona n.2
Piazzale	Amedeo Duca D'Aosta	Microzona n.2
Piazza	Amendola	Microzona n.2
Via	Amoretti	Microzona n.6
Via	Amuzio da Lur.	Microzona n.2
Via	Anatrelle (delle)	Microzona n.6
Via	Annunciata (dell')	Microzona n.2
Via	Antelami	Microzona n.6
Via	Anzani	Microzona n.2
Via	Anzi	Microzona n.2
Via	Appiani	Microzona n.4
Salita	Aprica	Microzona n.1
Via	Aquileia	Microzona n.4
Via	Arcioni	Microzona n.6
Via	Ariberto da Intimiano	Microzona n.2
Via	Artaria	Microzona n.6
Via	Asiago	Microzona n.6
Piazza	Atleti Azzurri D'Italia	Microzona n.6
Via	Auguadri	Microzona n.2
Via	Avignone	Microzona n.4
Via	Baco da Seta (del)	Microzona n.6
Via	Badone	Microzona n.6
Via	Baffa	Microzona n.4
Via	Bainsizza	Microzona n.6
Via	Balbani	Microzona n.6
Via	Balestra	Microzona n.2
Via	Ballarini	Microzona n.2
Via	Balzarotti	Microzona n.6
Via	Baracca	Microzona n.4
Via	Baraggia	Microzona n.6








11 F.

1004

Via	Baragiola	Microzona n.6
Piazzetta	Baratelli Felice	Microzona n.1
Via	Baravalle	Microzona n.2
Via	Barberini	Microzona n.6
Via	Barelli	Microzona n.2
Via	Bari	Microzona n.2
Via	Barsanti	Microzona n.6
Via	Barzaghi	Microzona n.6
Via	Baserga	Microzona n.6
Via	Bassone	Microzona n.6
Viale	Battisti	Microzona n.2
Via	Bayer	Microzona n.6
Vicolo	Bazzoni	Microzona n.2
Via	Beato Geremia	Microzona n.2
Via	Beccaria	Microzona n.6
Via	Bel Paese	Microzona n.4
Via	Bellini	Microzona n.2
Via	Bellinzona	Microzona n.1
Via	Bellinzona	Microzona n.6
Via	Belvedere	Microzona n.6
Via	Benzi	Microzona n.2
Via	Berlinghieri	Microzona n.2
Via	Bernardoni	Microzona n.6
Via	Bernasconi	Microzona n.2
Via	Bernina	Microzona n.6
Via	Bertacchi	Microzona n.2
Via	Bertinelli	Microzona n.2
Via	Bertolatti	Microzona n.4
Via	Bertolone	Microzona n.6
Via	Bianchi Giovini	Microzona n.2
Via	Bianchi T.	Microzona n.4
Via	Bignanico	Microzona n.1
Via	Binaghi Luigi	Microzona n.6
Via	Binda	Microzona n.2
Via	Bixio	Microzona n.3
Via	Bixio	Microzona n.5
Via	Boccioni	Microzona n.6
Via	Boldoni	Microzona n.2
Via	Bonanomi	Microzona n.2
Via	Bonardi	Microzona n.1
Via	Bonifacio da Modena	Microzona n.6
Vicolo	Bonola	Microzona n.1
Via	Bonomelli	Microzona n.2
Via	Bontempelli	Microzona n.6
Via	Borgo Vico	Microzona n.1
Via	Borgo Vico	Microzona n.2
Via	Borgomainerio	Microzona n.4
Largo	Borgonovo Stefano	Microzona n.1

ge

M. S. C.

2

43. C

Via	Borromini	Microzona n.6
Via	Borsieri	Microzona n.2
Via	Bosatta	Microzona n.2
Via	Boselli	Microzona n.6
Via	Bossi	Microzona n.2
Piazzale	Braille Louis	Microzona n.6
Via	Bramante	Microzona n.2
Via	Brambilla	Microzona n.2
Via	Bregno	Microzona n.6
Via	Brenna	Microzona n.2
Via	Brennero	Microzona n.6
Via	Brenta	Microzona n.6
Via	Breva	Microzona n.6
Via	Briantea	Microzona n.2
Via	Brogeda	Microzona n.6
Via	Bronno (per)	Microzona n.6
Via	Bronzetti	Microzona n.5
Via	Brunate (per)	Microzona n.2
Via	Bruno G.	Microzona n.6
Via	Buozzi	Microzona n.2
Via	Buschi	Microzona n.6
Via	Ca' Rotta	Microzona n.4
Piazza	Cacciatori delle Alpi	Microzona n.2
Via	Cadorna	Microzona n.2
Via	Caduti Albatesi	Microzona n.6
Via	Cairolì	Microzona n.1
Via	Calco T.	Microzona n.2
Via	Calderini	Microzona n.2
Via	Calvi	Microzona n.6
Piazzale	Camerlata	Microzona n.6
Via	Camnago Volta	Microzona n.4
Via	Camozzi	Microzona n.6
Via	Campagna	Microzona n.6
Via	Campari	Microzona n.6
Via	Campo Garibaldi	Microzona n.1
Via	Campora	Microzona n.4
Via	Canarisi	Microzona n.2
Via	Caniggia	Microzona n.2
Via	Canonica	Microzona n.6
Via	Canova	Microzona n.6
Via	Cantaluppi Onorina	Microzona n.4
Via	Cantoni	Microzona n.1
Via	Cantoniga	Microzona n.6
Via	Cantore	Microzona n.4
Via	Cantù C.	Microzona n.2
Via	Canturina	Microzona n.6
Via	Capiaghi	Microzona n.2
Via	Cappelletti	Microzona n.6

Salita	Cappuccini (dei)	Microzona n.2
Via	Caprani	Microzona n.2
Via	Caracciolo	Microzona n.6
Largo	Caradosso	Microzona n.6
Via	Carcano	Microzona n.2
Via	Cardano	Microzona n.5
Via	Cardano	Microzona n.6
Via	Cardina	Microzona n.1
Via	Cardina	Microzona n.6
Via	Carducci	Microzona n.2
Via	Caresana	Microzona n.6
Salita	Carescione	Microzona n.2
Via	Carlioni	Microzona n.2
Via	Carluccio	Microzona n.6
Via	Caronti	Microzona n.1
Via	Carpani	Microzona n.2
Via	Carso	Microzona n.2
Via	Casartelli	Microzona n.6
Via	Casati	Microzona n.6
Via	Cascina Marii	Microzona n.6
Via	Cascina Viola	Microzona n.5
Via	Cascina Viola	Microzona n.6
Via	Caslaccio	Microzona n.6
Via	Casletti	Microzona n.2
Via	Casnati	Microzona n.2
Via	Cassiodoro	Microzona n.6
Via	Castel Baradello	Microzona n.3
Via	Castel Baradello	Microzona n.6
Via	Castel Carnasino	Microzona n.1
Accorc.	Castel Carnasino	Microzona n.1
Via	Castellini	Microzona n.2
Via	Castelnuovo	Microzona n.2
Salita	Catelli Pietro	Microzona n.1
Via	Catenazzi	Microzona n.6
Via	Catone	Microzona n.6
Viale	Cattaneo	Microzona n.2
Via	Catullo	Microzona n.6
Via	Cava (alla)	Microzona n.6
Viale	Cavallotti	Microzona n.2
Piazza	Cavour	Microzona n.1
Via	Cecilio	Microzona n.6
Via	Celesia	Microzona n.1
Largo	Ceresio	Microzona n.6
Via	Ceresola	Microzona n.6
Via	Cermenati	Microzona n.2
Via	Cernobbio (per)	Microzona n.1
Via	Ceruti	Microzona n.6
Via	Cetti	Microzona n.2

Via	Cherubini	Microzona n.2
Via	Chiesa	Microzona n.6
Via	Ciapparelli	Microzona n.2
Via	Ciceri	Microzona n.2
Via	Cigalini	Microzona n.2
Via	Cinque Giornate	Microzona n.2
Via	Cipolla	Microzona n.6
Via	Civiglio (per)	Microzona n.2
Via	Civiglio (per)	Microzona n.4
Via	Claudiano	Microzona n.6
Via	Claudio Marcello	Microzona n.6
Via	Clemente XIII	Microzona n.6
Via	Clerici	Microzona n.4
Via	Col Di Lana	Microzona n.2
Via	Collegio dei Dottori	Microzona n.2
Via	Colli	Microzona n.6
Via	Collina	Microzona n.6
Via	Colombo	Microzona n.6
Via	Coloniola	Microzona n.1
Via	Colonna	Microzona n.6
Via	Comerio	Microzona n.6
Via	Comolli	Microzona n.6
Via	Comum Oppidum	Microzona n.6
Via	Conciliazione	Microzona n.6
Via	Conconi	Microzona n.6
Largo	Conconi Torildo	Microzona n.4
Piazza	Concordia	Microzona n.4
Via	Confalonieri	Microzona n.6
Via	Coni Zugna	Microzona n.4
Via	Conti Reina	Microzona n.6
Via	Coretta	Microzona n.2
Via	Correggio	Microzona n.6
Viale	Corridoni	Microzona n.1
Via	Corti	Microzona n.6
Via	Cortili (dei)	Microzona n.6
Via	Cosenz	Microzona n.2
Via	Cossoni	Microzona n.6
Via	Crespi	Microzona n.1
Vicolo	Crespi	Microzona n.1
Via	Cressoni	Microzona n.2
Via	Crispi	Microzona n.2
Via	Crivelli Rusca	Microzona n.6
Via	Croce Rossa	Microzona n.2
Piazza	Croggi	Microzona n.1
Via	Crotto del Sergente	Microzona n.2
Via	Cuzzi	Microzona n.6
Via	D'Acquisto	Microzona n.2
Via	Daelli	Microzona n.4

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

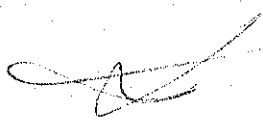
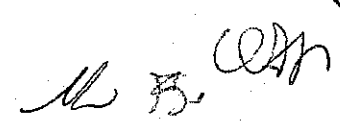
[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

M. F. COBBI

Via	D'Annunzio	Microzona n.6
Via	Dante	Microzona n.2
Via	D'Azeglio	Microzona n.2
Via	De Col	Microzona n.6
Via	De Cristoforis	Microzona n.2
Piazza	De Gasperi	Microzona n.1
Viadotto	Dei Lavatoi	Microzona n.2
Viadotto	Dei Lavatoi	Microzona n.6
Via	De' Magistris	Microzona n.6
Piazza	De Orchi	Microzona n.1
Vicolo	De Simoni Giovanni	Microzona n.6
Via	Del Dos	Microzona n.6
Via	Del Pero	Microzona n.2
Piazza	Del Tricolore	Microzona n.6
Via	Deledda	Microzona n.6
Via	Della Bastiglia	Microzona n.6
Via	Della Parasciola	Microzona n.4
Via	Della Porta	Microzona n.6
Via	Dell'Orto	Microzona n.3
Via	Di Vittorio	Microzona n.6
Via	Diaz	Microzona n.2
Vicolo	Dionigi da Parravicino	Microzona n.1
Via	D'Oggiono	Microzona n.6
Largo	Don Beretta Enzo	Microzona n.6
Via	Don Bernardino Re	Microzona n.6
Via	Don Bosco	Microzona n.2
Via	Don Brusadelli Peppino	Microzona n.3
Piazzolo	Don Galli Luigi	Microzona n.2
Via	Don Gnocchi	Microzona n.2
Via	Don Monza	Microzona n.6
Piazzale	Don Pozzetti Serafino	Microzona n.4
Piazzetta	Don Tarticchio Angelo	Microzona n.6
Via	Donatori di Sangue	Microzona n.6
Via	Dottesio	Microzona n.2
Via	Dotti	Microzona n.6
Via	Druso	Microzona n.6
Piazza	Duomo	Microzona n.2
Vicolo	Duomo	Microzona n.2
Via	Durini	Microzona n.6
Via	Einaudi Luigi	Microzona n.2
Via	El Alamein	Microzona n.2
Via	Ennodio	Microzona n.6
Via	Eroi Brunatesi	Microzona n.4
Via	Facchinetti	Microzona n.2
Piazzale	Famiglia Mauri	Microzona n.6
Via	Fattori	Microzona n.6
Via	Favorita	Microzona n.6
Via	Ferabosco	Microzona n.6



Via	Ferrari E.	Microzona n.6
Via	Ferrari G.	Microzona n.2
Via	Ferrata	Microzona n.6
Via	Ferretti	Microzona n.6
Via	Fiammenghino	Microzona n.2
Via	Filzi	Microzona n.6
Piazza	Fisac	Microzona n.6
Via	Fiume	Microzona n.2
Via	Florio Da Bontà	Microzona n.2
Via	Fogazzaro	Microzona n.6
Via	Fontana	Microzona n.1
Via	Fontanella	Microzona n.6
Via	Fornace	Microzona n.2
Via	Foscolo	Microzona n.2
Via	Fossati	Microzona n.6
Via	Fra' Silvestro da Siena	Microzona n.2
Via	Franchi	Microzona n.4
Piazzale	Frank A.	Microzona n.6
Via	Franscini	Microzona n.6
Via	Frigerio	Microzona n.2
Via	Frisia	Microzona n.6
Via	Friuli	Microzona n.6
Via	Fulda	Microzona n.6
Via	Fumagalli	Microzona n.6
Via	Gaggi	Microzona n.2
Via	Gagini	Microzona n.6
Via	Galilei	Microzona n.6
Via	Galli	Microzona n.6
Via	Gallio	Microzona n.2
Via	Galvani	Microzona n.6
Via	Garibaldi	Microzona n.2
Via	Garre	Microzona n.6
Via	Garovaglio	Microzona n.2
Via	Gasparotto	Microzona n.6
Via	Gattoni	Microzona n.2
Via	Gelso (del)	Microzona n.6
Viale	Geno	Microzona n.1
Piazzale	Gerbetto	Microzona n.2
Via	Ghislanzoni	Microzona n.4
Via	Giacosa	Microzona n.6
Via	Giannoncelli	Microzona n.6
Via	Gioà	Microzona n.4
Piazzale	Giotto	Microzona n.6
Via	Giovane Italia	Microzona n.6
Via	Giovanni da Caversaccio	Microzona n.6
Piazza	Giovanni Paolo II	Microzona n.1
Via	Giovio	Microzona n.2
Via	Giudici	Microzona n.6

ge

Verbi



UP

[Handwritten signature]

M. B. COB

Via	Giulini	Microzona n.2
Viale	Giulio Cesare	Microzona n.2
Via	Giussani	Microzona n.6
Via	Giustizia e Libertà	Microzona n.6
Via	Gobbi	Microzona n.6
Via	Gobetti	Microzona n.2
Via	Goi	Microzona n.6
Via	Golasecca	Microzona n.6
Via	Gorio	Microzona n.2
Via	Gorizia	Microzona n.2
Via	Gramsci	Microzona n.2
Via	Grandi	Microzona n.3
Via	Grassi	Microzona n.2
Via	Grilloni	Microzona n.6
Piazza	Grimoldi	Microzona n.2
Via	Grossi	Microzona n.2
Via	Grotta	Microzona n.4
Via	Guaita	Microzona n.2
Via	Guanella	Microzona n.2
Via	Guicciardi	Microzona n.6
Via	Guido da Como	Microzona n.6
Via	Guzza (alla)	Microzona n.6
Via	Harris Paul	Microzona n.2
Via	Imbonati	Microzona n.5
Via	Indipendenza	Microzona n.2
Viale	Innocenzo XI	Microzona n.2
Viale	Innocenzo XI	Microzona n.3
Via	Interlengo	Microzona n.6
Via	Interna	Microzona n.6
Via	Isonzo	Microzona n.6
Via	Italia Libera	Microzona n.2
Via	Juvara	Microzona n.2
Via	Kolbe	Microzona n.6
Via	Lambertenghi	Microzona n.2
Via	Landriani	Microzona n.6
Via	Lanzani	Microzona n.6
Via	Lavoro (del)	Microzona n.6
Via	Lazzago	Microzona n.6
Viale	Lecco	Microzona n.2
Via	Lega Insurrezionale	Microzona n.2
Scalinata	"Legnano" 67° RGT. FTR.	Microzona n.2
Via	Lenticchia	Microzona n.6
Via	Leonardo da Vinci	Microzona n.5
Via	Leoni	Microzona n.2
Largo	Leopardi	Microzona n.2
Via	Libertà (della)	Microzona n.4
Via	Ligari	Microzona n.6
Via	Linati	Microzona n.2

gel

Merlin

✱

W

✱

M. B. 08/1

Via	Lissi	Microzona n.6
Via	Longhena	Microzona n.6
Via	Longoni	Microzona n.6
Via	Lora (di)	Microzona n.2
Via	Lorenzo Monaco	Microzona n.6
Via	Lorenz	Microzona n.6
Via	Lucini	Microzona n.2
Via	Luini	Microzona n.2
Largo	Mafalda di Savoia	Microzona n.1
Via	Lungo Lario Trento	Microzona n.1
Via	Lungo Lario Trieste	Microzona n.1
Via	Macchi	Microzona n.2
Via	Maderno	Microzona n.6
Via	Madonnetta	Microzona n.1
Via	Madruzzo	Microzona n.2
Via	Maestri Campionesi	Microzona n.4
Via	Maestri Comacini	Microzona n.2
Via	Magenta	Microzona n.2
Passeggiata	Maggi Paolo	Microzona n.2
Via	Magistretti	Microzona n.6
Via	Magni	Microzona n.6
Via	Majnoni	Microzona n.6
Via	Majocchi	Microzona n.2
Via	Maloja	Microzona n.6
Via	Malpighi	Microzona n.6
Via	Malvito	Microzona n.6
Via	Mameli	Microzona n.5
Via	Manara	Microzona n.2
Via	Mantegazza G.	Microzona n.2
Via	Mantegna	Microzona n.6
Via	Manzoni	Microzona n.2
Via	Maraja	Microzona n.4
Via	Marchesi	Microzona n.6
Via	Marchesoli	Microzona n.4
Via	Marco Cumano	Microzona n.6
Via	Marconi	Microzona n.1
Via	Margheritis	Microzona n.6
Via	Mariani	Microzona n.6
Piazza	Martignoni	Microzona n.4
Via	Martinelli	Microzona n.1
Piazza	Martinelli Mario	Microzona n.2
Via	Martiri Cima	Microzona n.6
Piazza	Martiri It. Delle Foibe Is.	Microzona n.6
Via	Masaccio	Microzona n.6
Via	Mascherba	Microzona n.6
Viale	Masia	Microzona n.1
Viale	Masia	Microzona n.2
Via	Massardi	Microzona n.5

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Piazza	Matteotti	Microzona n.1
Piazza	Mazzini	Microzona n.2
Via	Medici	Microzona n.6
Via	Mentana	Microzona n.2
Via	Meroni	Microzona n.6
Via	Merzario	Microzona n.6
Via	Meucci	Microzona n.6
Via	Michelangelo Buonarroti	Microzona n.6
Via	Michele da Carcano	Microzona n.2
Largo	Miglio Gianfranco	Microzona n.2
Via	Milano	Microzona n.2
Via	Mille (dei)	Microzona n.2
Via	Mincio	Microzona n.4
Via	Minzoni	Microzona n.2
Via	Mirabello	Microzona n.6
Via	Mocchetti	Microzona n.2
Via	Mognano	Microzona n.6
Piazzetta	Mojana	Microzona n.1
Via	Mola	Microzona n.2
Giardino	Mons. Alessandro Maggolini	Microzona n.2
Via	Monte Bianco	Microzona n.6
Via	Monte Caprino	Microzona n.6
Via	Monte Croce	Microzona n.6
Via	Monte Goi	Microzona n.6
Via	Monte Grappa	Microzona n.2
Piazzale	Monte Santo	Microzona n.2
Via	Montello	Microzona n.2
Via	Montelungo	Microzona n.2
Via	Montenero	Microzona n.2
Via	Monterotondo	Microzona n.3
Via	Montessori	Microzona n.6
Via	Monteverde	Microzona n.2
Via	Monti M.	Microzona n.2
Via	Monti S.	Microzona n.2
Via	Monticelli	Microzona n.6
Via	Moraglia	Microzona n.6
Via	Morazzone	Microzona n.2
Via	Moro A.	Microzona n.2
Via	Muggiò	Microzona n.6
Via	Mugiasca	Microzona n.2
Via	Mulini (dei)	Microzona n.2
Via	Mulini (dei)	Microzona n.6
Via	Muralto	Microzona n.2
Via	Musa	Microzona n.2
Via	Museo Giovio	Microzona n.1
Via	Muttoni	Microzona n.6
Via	Napoleona	Microzona n.2
Via	Napoleona	Microzona n.6

Via	Natta	Microzona n.2
Via	Navedano	Microzona n.4
Via	Negretti	Microzona n.6
Via	Negri	Microzona n.6
Via	Nessi	Microzona n.2
Via	Nicolodi	Microzona n.6
Via	Nievo	Microzona n.6
Via	Ninguarda	Microzona n.6
Via	Nolfi	Microzona n.6
Via	Nosedà A.	Microzona n.2
Salita	Nosetta	Microzona n.1
Via	Nulli	Microzona n.2
Via	Odescalchi	Microzona n.2
Via	Oldelli	Microzona n.6
Via	Olgiati	Microzona n.6
Via	Olginati	Microzona n.2
Via	Oltrecolle	Microzona n.2
Via	Orazio	Microzona n.6
Via	Orelli	Microzona n.6
Via	Oriani	Microzona n.2
Via	Ortelli	Microzona n.2
Via	Ortigara	Microzona n.6
Via	Oslavia	Microzona n.6
Via	Ostinelli	Microzona n.6
Via	Ovidio	Microzona n.6
Via	Pacinotti	Microzona n.4
Via	Pagani	Microzona n.2
Via	Palazzetto	Microzona n.2
Via	Palestro	Microzona n.2
Via	Palma	Microzona n.6
Via	Paluda	Microzona n.6
Via	Pannilani	Microzona n.2
Via	Pannilani	Microzona n.4
Via	Panoramica S. Pietro	Microzona n.1
Via	Pantera Pantera	Microzona n.2
Via	Panzini	Microzona n.6
Via	P. Paoli	Microzona n.6
Via	Paolo Diacono	Microzona n.6
Passeggiata	Papa Giovanni XXIII	Microzona n.2
Via	Papini	Microzona n.6
Via	Paradiso	Microzona n.4
Via	Parini	Microzona n.2
Via	Parrocchiale	Microzona n.6
Via	Partigiani	Microzona n.2
Via	Pascoli	Microzona n.6
Via	Passeri	Microzona n.2
Via	Passerini	Microzona n.5
Via	Pasta	Microzona n.6

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

Via	Pastonchi	Microzona n.6
Via	Pastrengo	Microzona n.2
Via	Pasubio	Microzona n.1
Via	Patrioti	Microzona n.4
Via	Pecco	Microzona n.6
Via	Pedemonte	Microzona n.3
Via	Pedetti	Microzona n.6
Via	Pellico	Microzona n.6
Salita	Peltrera	Microzona n.2
Via	Perego	Microzona n.6
Via	Peregrini	Microzona n.2
Via	Perlasca	Microzona n.2
Via	Perpenti	Microzona n.2
Piazza	Perretta	Microzona n.2
Via	Perrucchetti	Microzona n.4
Via	Perugino	Microzona n.6
Via	Perti	Microzona n.2
Via	Pessina	Microzona n.2
Via	Pestalozzi	Microzona n.6
Via	Petrarca	Microzona n.2
Via	Petrololo	Microzona n.2
Via	Piadeni	Microzona n.2
Via	Pianazza	Microzona n.2
Via	Piano (al)	Microzona n.6
Via	Piave	Microzona n.2
Via	Piazzi	Microzona n.2
Via	Picasso	Microzona n.6
Via	Picchi	Microzona n.6
Sentiero	Pigato	Microzona n.2
Via	Pila (della)	Microzona n.4
Via	Pino	Microzona n.6
Via	Pio XI	Microzona n.6
Via	Pirandello	Microzona n.6
Via	Pisani Dossi	Microzona n.6
Via	Plinio	Microzona n.2
Via	Poggio Rusco	Microzona n.2
Via	Pola	Microzona n.6
Via	Polano	Microzona n.6
Piazza	Popolo (del)	Microzona n.2
Via	Porro	Microzona n.2
Via	Porta	Microzona n.2
Via	Pozzi	Microzona n.6
Via	Prato Pasqueè	Microzona n.1
Via	Predari	Microzona n.6
Via	Prestino	Microzona n.6
Via	Pretorio	Microzona n.2
Via	Primavesi	Microzona n.4
Via	Primo Maggio	Microzona n.6

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Via	Prinetti	Microzona n.6
Via	Priva	Microzona n.6
Via	Prudeniziana	Microzona n.2
Viale	Puecher	Microzona n.1
Via	Quadrio	Microzona n.2
Via	Quaglio	Microzona n.6
Salito	Quarcino	Microzona n.2
Via	Quasimodo	Microzona n.6
Piazza	Quattro Novembre	Microzona n.6
Via	Quattrocchi Fabrizio	Microzona n.6
Piazzale	Quinto Alpini	Microzona n.4
Largo	Radice	Microzona n.2
Via	Raffaello Sanzio	Microzona n.6
Via	Raimondi	Microzona n.2
Passeggiata	Ramelli Sergio	Microzona n.1
Via	Rampoldi	Microzona n.6
Via	Raschi	Microzona n.2
Via	Ravanera	Microzona n.4
Via	Recchi	Microzona n.2
Via	Regazzoni	Microzona n.6
Via	Regina Teodolinda	Microzona n.3
Via	Repubblica Romana	Microzona n.6
Via	Rezia	Microzona n.2
Via	Rezzano	Microzona n.6
Via	Rezzonico	Microzona n.2
Via	Rho	Microzona n.6
Via	Rienti	Microzona n.2
Via	Rienza	Microzona n.2
Via	Rienza	Microzona n.4
Via	Righi	Microzona n.6
Via	Rimembranza	Microzona n.6
Via	Rimoldi	Microzona n.6
Via	Ripamonti	Microzona n.6
Via	Rismondo	Microzona n.6
Via	Risorgimento	Microzona n.6
Via	Ristori	Microzona n.6
Via	Riviera	Microzona n.6
Via	Roasio	Microzona n.6
Via	Roccolo (al)	Microzona n.6
Via	Rodari	Microzona n.2
Via	Roggia	Microzona n.6
Piazza	Roma	Microzona n.2
Via	Roncate	Microzona n.1
Via	Ronchetto	Microzona n.6
Via	Ronco (al)	Microzona n.6
Via	Roncoroni Luciano	Microzona n.6
Via	Roosevelt	Microzona n.2
Via	Rosales	Microzona n.1

ger

Nervi

MB

2

13

10

10

Via	Rosati	Microzona n.6
Via	Roscio	Microzona n.6
Viale	Rosselli	Microzona n.2
Via	Rossini	Microzona n.6
Via	Rota	Microzona n.2
Via	Rovelli	Microzona n.2
Via	Rubini	Microzona n.2
Via	Rusconi	Microzona n.2
Via	Rutschi	Microzona n.1
Via	S. Abbondio	Microzona n.3
Via	S. Antonino	Microzona n.6
Via	S. Arialdo da C.	Microzona n.2
Via	S. Bernardino da Siena	Microzona n.6
Via	S. Brigida e Respaù	Microzona n.6
Via	S. Carpofofo	Microzona n.6
Via	S. Caterina	Microzona n.2
Via	S. Cecilia	Microzona n.4
Via	S. Chiara	Microzona n.6
Salita	S. Donato	Microzona n.2
Via	S. Elia	Microzona n.2
Via	S. Eutichio	Microzona n.3
Piazza	S. Fedele	Microzona n.2
Via	S. Felice	Microzona n.6
Viale	S. Fermo della Battaglia	Microzona n.5
Viale	S. Fermo della Battaglia	Microzona n.6
Via	S. Francesco D'Assisi	Microzona n.6
Via	S. Gerolamo Miani	Microzona n.2
Via	S. Giacomo	Microzona n.6
Via	S. Giovanni da Meda	Microzona n.6
Vicolo	S. Giuliano	Microzona n.2
Piazzale	S. Gottardo	Microzona n.3
Piazzale	S. Josèmaria Escrivà	Microzona n.3
Via	S. Maria in Cristino	Microzona n.1
Via	S. Marta	Microzona n.3
Via	S. Martino	Microzona n.2
Via	S. Michele del Carso	Microzona n.6
Via	S. Pietro da Breggia	Microzona n.1
Piazzale	S. Rocchetto	Microzona n.2
Via	S. Rocco	Microzona n.2
Piazzale	S. Teresa	Microzona n.1
Via	S. Zenone	Microzona n.6
Via	Sabotino	Microzona n.6
Via	Sacchi	Microzona n.6
Via	Sacco	Microzona n.2
Via	Sacco e Vanzetti	Microzona n.6
Via	Sagnino	Microzona n.6
Via	Sala	Microzona n.6
Via	Salardi	Microzona n.6

gle

Wend

✱

✱

coll

✱

M

Fl.

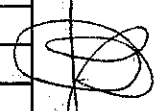
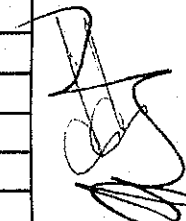
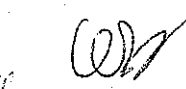
Via	Salvadonica	Microzona n.6
Via	Saporiti	Microzona n.6
Via	Sauro	Microzona n.2
Via	Scalabrini	Microzona n.6
Via	Scalini	Microzona n.2
Via	Scarabota	Microzona n.1
Via	Schiavio	Microzona n.6
Via	Scolari	Microzona n.6
Via	Sebenico	Microzona n.6
Via	Sebregondi	Microzona n.2
Via	Segantini	Microzona n.6
Via	Selva Fiorita	Microzona n.3
Via	Serassi	Microzona n.4
Largo	Silo	Microzona n.2
Via	Silva	Microzona n.6
Via	Simone Da Locarno	Microzona n.2
Viale	Sinigaglia	Microzona n.1
Via	Sironi	Microzona n.6
Largo	Sir Roberto Baden Powell	Microzona n.6
Via	Sirtori	Microzona n.2
Via	Soave	Microzona n.6
Via	Solari	Microzona n.6
Piazzale	Somaini	Microzona n.1
Via	Somalvico	Microzona n.6
Via	Somigliana	Microzona n.6
Via	Spalato	Microzona n.6
Via	Spallanzani	Microzona n.2
Viale	Spallino	Microzona n.2
Via	Spartaco	Microzona n.6
Via	Spazzi	Microzona n.6
Via	Spina Verde	Microzona n.6
Largo	Spluga	Microzona n.1
Via	Sport	Microzona n.1
Via	Sportivi Comaschi	Microzona n.6
Via	Stampa	Microzona n.2
Via	Statale per Lecco	Microzona n.2
Via	Stazzi	Microzona n.6
Via	Stoppani	Microzona n.1
Via	Stoppani	Microzona n.2
Via	Strabone	Microzona n.6
Sottopasso	Suore di Maria Bambina	Microzona n.6
Via	Tagliamento	Microzona n.6
Via	Tarvisio	Microzona n.6
Via	Tatti	Microzona n.2
Via	Tavani	Microzona n.6
Via	Tentorio	Microzona n.6
Via	Terlizza	Microzona n.2
Via	Terraneo	Microzona n.6

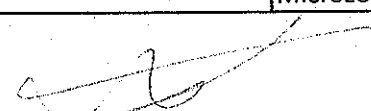





Piazza	Tessitrice	Microzona n.2
Via	Tettamanti	Microzona n.6
Via	Tibaldi	Microzona n.6
Via	Timavo	Microzona n.6
Via	Tito Livio	Microzona n.6
Via	Tivan	Microzona n.6
Via	Tobagi	Microzona n.6
Via	Tofane	Microzona n.4
Via	Ticozzi	Microzona n.4
Via	Tiziano	Microzona n.6
Via	Tokamachi	Microzona n.3
Via	Torno	Microzona n.1
Via	Torriani	Microzona n.2
Via	Trau	Microzona n.6
Via	Tre Camini	Microzona n.6
Via	Trecallo	Microzona n.6
Via	Tridi	Microzona n.2
Via	Triulzio Belgioioso	Microzona n.1
Via	Trombetta	Microzona n.6
Via	Turati	Microzona n.6
Via	Urbano II	Microzona n.6
Via	Vacchi	Microzona n.1
Via	Valbasca	Microzona n.6
Via	Valera	Microzona n.6
Via	Valeria	Microzona n.1
Via	Valerio	Microzona n.6
Via	Valgioera	Microzona n.2
Via	Valleggio	Microzona n.2
Via	Valorsa	Microzona n.6
Via	Vandelli	Microzona n.6
Via	Vanvitelli	Microzona n.6
Viale	Varese	Microzona n.2
Via	Varesina	Microzona n.6
Via	Vassena	Microzona n.6
Via	Vela	Microzona n.6
Via	Velzi	Microzona n.4
Via	Venini	Microzona n.3
Via	Venturino	Microzona n.6
Via	Venusti	Microzona n.6
Piazza	Verdi	Microzona n.2
Via	Verga	Microzona n.2
Via	Vertua Gentile	Microzona n.6
Via	Viganò	Microzona n.2
Via	Villa Giovio	Microzona n.6
Passeggiata	Villa Olmo "Lino Gelpi"	Microzona n.1
Via	Villini	Microzona n.1
Via	Virgilio	Microzona n.6
Via	Visdomini	Microzona n.6





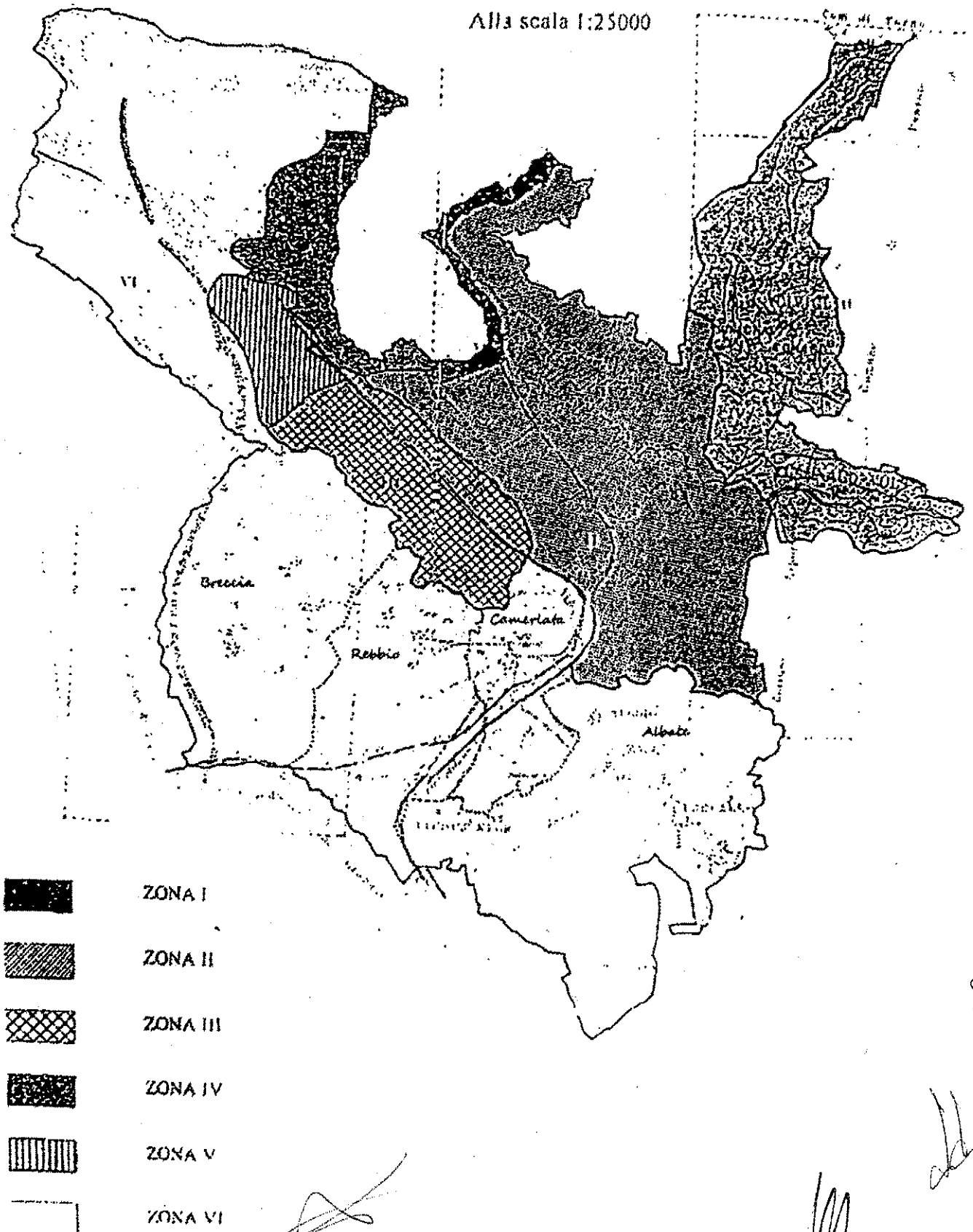


Via	Vitani	Microzona n.2
Piazza	Vittoria	Microzona n.2
Via	Vittorio Emanuele	Microzona n.2
Via	Vittorio Veneto	Microzona n.1
Via	Vodice	Microzona n.2
Via	Volpati	Microzona n.6
Via	Volpi	Microzona n.2
Piazza	Volta	Microzona n.1
Piazza	Volta	Microzona n.2
Via	Volta	Microzona n.2
Via	XX Settembre	Microzona n.2
Piazza	XXIV Maggio	Microzona n.6
Via	XXVII Maggio	Microzona n.5
Via	XXVII Maggio	Microzona n.6
Via	Zambon	Microzona n.6
Via	Zamenhof	Microzona n.1
Via	Zampiero	Microzona n.4
Via	Zanella	Microzona n.6
Via	Zara	Microzona n.6
Via	Zezio	Microzona n.2
Via	Zocca (alla)	Microzona n.6
Passaggio	Zucchi	Microzona n.2
Passaggio	Zuccoli	Microzona n.2

PLANIMETRIA GENERALE DELLE MICROZONE

Quadro d'unione dei fogli rettangoli"

Alla scala 1:25000



Muschi

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

TABELLA DEGLI ELEMENTI OGGETTIVI DI CLASSIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Per l'individuazione delle fasce di oscillazione (fascia minima - fascia media - fascia massima) si tiene conto dei seguenti parametri, usufruibili dal conduttore:

1. autorimessa e/o posto auto coperto e/o posto auto scoperto;
2. sottotetto e/o soffitta e/o cantina in uso esclusivo;
3. sanitari e relativi accessori integri ed in buono stato di manutenzione, al momento della sottoscrizione del contratto;
4. impianto TV canalizzato;
5. porta blindata;
6. ascensore;
7. doppi servizi;
8. area verde e/o cortile comune, di almeno mq. 30 complessivi usufruibili;
9. impianto di climatizzazione estiva o raffrescamento;
10. sistema di allarme o inferriate di sicurezza;
11. appartamento sito in immobile con non più di 6 unità;
12. terrazza/balcone;
13. dotazione di impianto a pompa di calore e/o geotermico e/o fotovoltaico.

Fascia massima

Si considera in "fascia massima" l'immobile che sia in ottimo stato di manutenzione locativa e che, inoltre, soddisfi i seguenti requisiti determinati in base alla misura dell'alloggio (escluse le pertinenze):

1. appartamento di oltre 100 mq. calpestabili:
 - a) piano terreno, primo piano, piano secondo o terzo piano: presenza di 5 parametri sui primi 7 e di 1 parametro da 8 a 13;
 - b) dal piano quarto in su: presenza di 6 parametri sui primi 7 e di 1 parametro da 8 a 13.
2. appartamento compreso fra 60 mq. e 100 mq. calpestabili:
 - a) piano terreno, piano primo, piano secondo o terzo piano: presenza di 4 parametri sui primi 7 e di 1 parametro da 8 a 13;
 - b) dal quarto piano in su: presenza di 5 parametri sui primi 7 e di 1 parametro da 8 a 13.
3. appartamento inferiore a 60 mq. calpestabili:
 - a) piano terreno, piano primo, piano secondo o terzo piano, presenza di 3 parametri sui primi 7 e di 1 parametro da 8 a 13;
 - b) dal piano quarto in su: presenza di 4 parametri sui primi 7 e di 1 parametro da 8 a 13.

Fascia media

Si considera in "fascia media" l'immobile che sia in normale stato di manutenzione locativa e, inoltre, soddisfi i seguenti requisiti determinati in base alla misura dell'alloggio (escluse le pertinenze):

1. appartamento di oltre 100 mq. calpestabili:
 - a) piano terreno, piano primo, piano secondo o terzo piano: presenza di 7 parametri sui 13 indicati;
 - b) dal piano quarto in su: presenza di 8 parametri sui 13 indicati.
2. appartamento compreso tra 60 mq. e 100 mq. calpestabili:
 - a) piano terreno, piano primo, piano secondo o terzo piano: presenza di 6 parametri sui 13 indicati;
 - b) dal piano quarto in su: presenza di 7 parametri sui 13 indicati.
3. appartamento inferiore a 60 mq. calpestabili:
 - a) piano terreno, piano primo, piano secondo o terzo piano: presenza di 5 parametri sui 13 indicati;
 - b) dal piano quarto in su: presenza di 6 parametri sui 13 indicati.

Fascia minima

Si considera in fascia minima l'immobile che non raggiunge i requisiti per essere classificato nella fascia media o nella fascia massima.

In caso di assenza dei servizi igienici interni all'abitazione, si applicherà sempre la fascia minima e il canone sarà individuato all'interno di una oscillazione dal minimo della fascia ad una percentuale del 5% superiore a tale minimo.



Immobili fino a 60 m²

Fascia Minima €/m ²	Fascia Media €/m ²	Fascia Massima €/m ²
--------------------------------	-------------------------------	---------------------------------

Microzona 1	da 4,00 a 8,70	da 6,00 a 11,25	da 8,00 a 15,10
-------------	----------------	-----------------	-----------------

Microzona 2	da 3,00 a 6,80	da 4,50 a 9,30	da 6,50 a 11,25
-------------	----------------	----------------	-----------------

Microzona 3	da 3,00 a 4,50	da 3,00 a 6,80	da 4,50 a 8,40
-------------	----------------	----------------	----------------

Microzona 4	da 3,00 a 5,50	da 4,00 a 6,80	da 4,60 a 8,80
-------------	----------------	----------------	----------------

Microzona 5	da 3,00 a 6,20	da 4,00 a 9,50	da 6,00 a 11,30
-------------	----------------	----------------	-----------------

Microzona 6	da 3,00 a 6,00	da 4,00 a 7,90	da 5,00 a 8,60
-------------	----------------	----------------	----------------

Immobili oltre 60 m²

Fascia Minima €/m ²	Fascia Media €/m ²	Fascia Massima €/m ²
--------------------------------	-------------------------------	---------------------------------

Microzona 1	da 4,00 a 8,50	da 5,50 a 11,20	da 8,00 a 14,80
-------------	----------------	-----------------	-----------------

Microzona 2	da 3,00 a 6,70	da 4,00 a 9,30	da 6,00 a 11,10
-------------	----------------	----------------	-----------------

Microzona 3	da 2,50 a 4,90	da 3,00 a 6,50	da 4,50 a 8,30
-------------	----------------	----------------	----------------

Microzona 4	da 3,00 a 5,30	da 4,00 a 6,90	da 6,00 a 8,60
-------------	----------------	----------------	----------------

Microzona 5	da 3,00 a 5,90	da 4,00 a 9,30	da 6,00 a 11,40
-------------	----------------	----------------	-----------------

Microzona 6	da 3,00 a 6,00	da 4,00 a 7,90	da 5,00 a 8,60
-------------	----------------	----------------	----------------

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

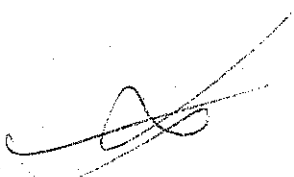
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C

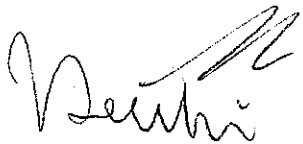
IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI

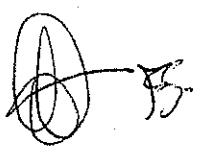
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme		C
Installazione e sostituzione dei citofoni 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
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale
per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)

L
C
C

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

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

L
C

PARTI COMUNI

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

L
C
L
C
L
C
C
L
C
L
C
C
L
C
C
L

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento
e sanitario

L
C
C

Rifacimento di chiavi e serrature

Tinteggiatura di pareti

Sostituzione di vetri

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

Verniciatura di opere in legno e metallo

Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento

Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento

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.

Materiale per le pulizie

Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.

Manutenzione ordinaria della guardiola

Manutenzione straordinaria della guardiola

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto

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.

Spese per il conferimento dell'appalto a ditta

Spese per le pulizie appaltate a ditta

Materiale per le pulizie

Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia

Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia

Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie

Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti

Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva

Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori

Sacchi per la preraccolta dei rifiuti

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

C
C
C

C
C
C

L

L10% C90%

C

L10% C90%

L10% C90%

L

L

C

L

C

C

L

C

C

C

C

L

C

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.

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

12

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

12

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:

.....

.....

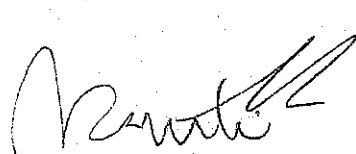
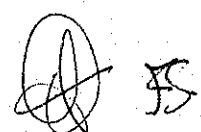
Articolo 14
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

....., li,

Il locatore

Il conduttore

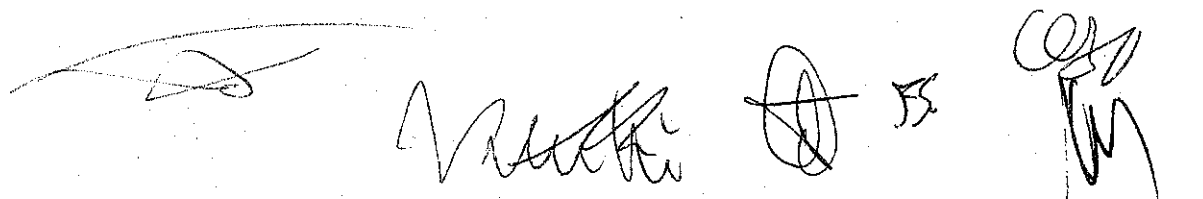
A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 4 (*Oneri accessori*), 6 (*Pagamento, risoluzione*), 9 (*Consegna*), 10 (*Modifiche e danni*), 12 (*Impianti*), 13 (*Accesso*), 14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

Il locatore

Il conduttore

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:

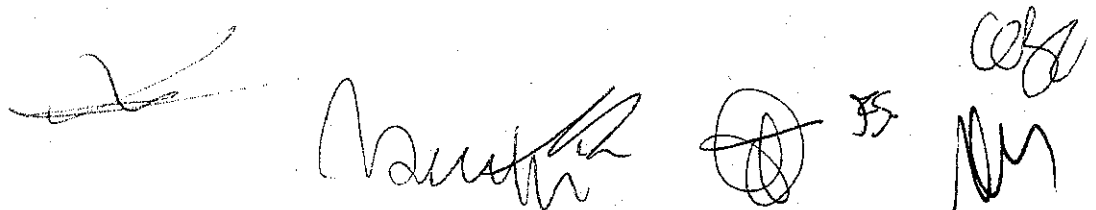
Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma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



[Handwritten mark]

conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

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

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

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

aleuro

aleuro

aleuro

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.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

[Handwritten signature]

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

FS

com

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 riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, senza giustificato motivo, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

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

Articolo 4

(Canone)

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

FS.

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

Rubini

[Signature]

35

Ces

[Signature]

conconciliazione 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:

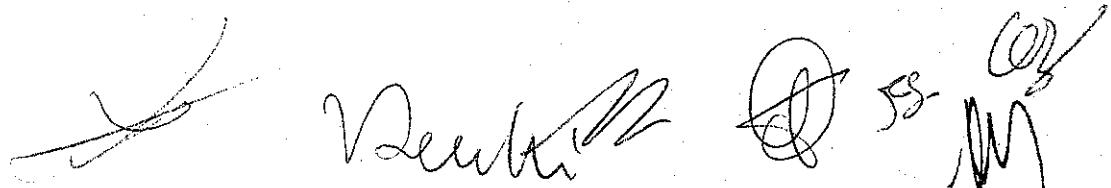
Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma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



[Handwritten mark]

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

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

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

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

aleuro
aleuro
aleuro
aleuro
salvo conguaglio.

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

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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Signature]

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.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

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 eurociascuna, alle seguenti date (5)

Articolo 4
(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

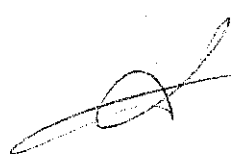
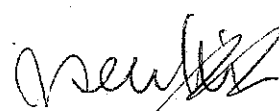
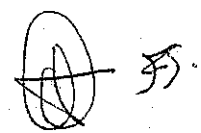
A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (5) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone (10), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti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

Articolo 5
(Oneri accessori)

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

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



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

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

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

Articolo 6

(Spese di bollo e di registrazione)

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

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

Articolo 7

(Pagamento)

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

Articolo 8

(Uso)

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

Articolo 9

(Recesso del conduttore)

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

Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti:

Articolo 10
(Consegna)

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

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

Articolo 11
(Modifiche e danni)

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

Articolo 12
(Assemblee)

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

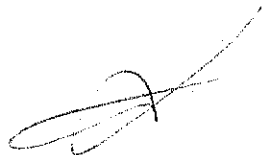
Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea,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

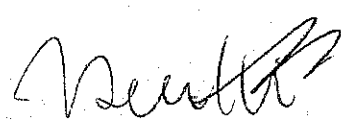
Articolo 13
(Impianti)

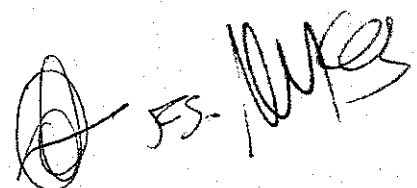
Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale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

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







 55-1003

(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:

(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.

(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 rinviavano 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

~~2~~ ~~Amul~~ ~~2~~ ~~AD~~ 35. ~~ML~~ ~~CS~~

8

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.

gr
dh
B
B
B

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI

NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE ex D.M. 16/1/2017

Il/la sottoscritto/a _____, C.F. _____
residente in _____ Via/Piazza _____
n. _____, piano _____, int. _____, cap _____, conduttore/locatore di
immobile sito all'indirizzo di residenza sopra indicato (ovvero in
_____ via / piazza _____ n. _____,
piano _____, int. _____, cap _____), in forza di contratto di locazione:

☐ agevolato;

☐ transitorio;

☐ studenti universitari;

sottoscritto in data ____/____/____/ e registrato in data ____/____/____/ per la durata di ____ anni/mesi con il
locatore/conduttore _____ C.F.: _____
residente in _____ via/piazza _____ n. _____, piano
_____, int. _____, cap _____;

avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolo _____ del contratto di locazione per
questioni inerenti:

☐ interpretazione del contratto;

☐ esecuzione del contratto;

☐ esatta applicazione degli accordi territoriali o integrativi;

☐ attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo territoriale;

☐ variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile e conseguente rinegoziazione tra le parti del canone;

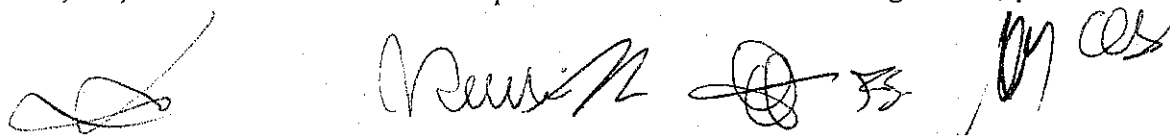
☐ sopravvenienza di elemento, diverso dalla variazione dell'imposizione fiscale, che incide sulla congruità
del canone e conseguente rinegoziazione dello stesso tra le parti;

☐ (per i contratti di natura transitoria) permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà ed eventuale
rinegoziazione delle condizioni di durata e di ogni altra clausola contrattuale.

fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

CHIEDE

alla Organizzazione della proprietà edilizia / Organizzazione dei conduttori
_____ quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi art. 2,
comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 16/1/2017, depositato in data _____ presso il
Comune di Como, 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 quale allegato E) al citato D.M. 16/1/2017, con accettazione da parte del sottoscritto di quanto previsto da detto Regolamento.

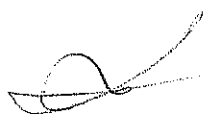
Indico quale recapito per le successive comunicazioni:

☐ il seguente indirizzo:

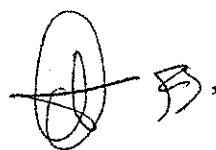
☐ la seguente casella di Posta Elettronica Certificata:

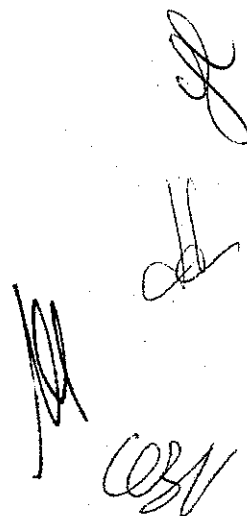
_____ li _____

Firma _____









ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/1/2017

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

PREMESSO CHE

il Sig. C.F.: residente a in Via/P.za n. nella qualità di locatore/conduuttore dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za n., piano int., in forza di 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)

CHIEDE

l'attestazione ex D.M. 16/1/2017, sulla base dei dati di seguito indicati:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'art. 2 dell'Accordo Territoriale

Superficie calpestabile appartamento: mq.	= mq.
Maggiorazione per superficie inferiore o uguale a mq. 60: %	= mq.
Autorimessa singola: mq. (%)	= mq.
Posto auto in autorimessa comune: mq. (%)	= mq.
Balconi, terrazzi, cantine, solai e posti auto scoperti in uso esclusivo: mq. (%)	= mq.
Area scoperta di pertinenza esclusiva: mq. (%)	= mq.

TOTALE SUPERFICIE mq. _____

ELEMENTI OGGETTIVI DI CLASSIFICAZIONE:

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

MICROZONA UNITA' ABITATIVA SITA AL PIANO

FASCIA DI APPARTENENZA:

Per presenza di n. parametri da 1 a 7 e di n. parametri da 8 a 13 o di n. parametri da 1 a 13

CANONE MENSILE stabilito dall'Accordo Territoriale al mq.: minimo € massimo €

Maggiorazione per immobile storico:	SI ☐	NO ☐
Maggiorazione per presenza di arredamento sufficiente alla vivibilità:	SI ☐	NO ☐
Maggiorazione per classe energetica:	SI ☐	NO ☐
Maggiorazione per durata contrattuale superiore ad anni tre:	SI ☐	NO ☐
Riduzione ai sensi dell'art. 2, comma 8, dell'Accordo Territoriale:	SI ☐	NO ☐

CANONE € mq/mese x mq. = € mensili = € annuo

DICHIARA

- 1) Che i dati sovresposti sono stati dallo stesso rilevati e verificati;
- 2) Di essere consapevole che la presente Attestazione viene rilasciata sulla base di tali dati;
- 3) Di sollevare espressamente l'Organizzazione attestante da qualsivoglia responsabilità eventualmente derivante da errori, omissioni o indicazioni non veritiere in relazione a tali dati.

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

ATTESTA

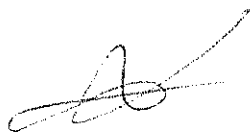
che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto
dall'Accordo Territoriale vigente per il Comune di, depositato in data

Il richiedente/dichiarante

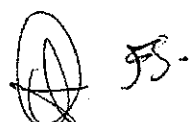
l'Organizzazione

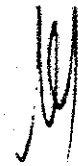
.....

.....





 55.









Da: posta-certificata@pro.sicurezzapostale.it
Inviato: martedì 6 ottobre 2020 18:32
A: confediliziacom@pec.it
Oggetto: CONSEGNA: ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI COMO
Allegati: daticert.xml; postacert.eml (15,7 MB)
Firmato da: posta-certificata@pro.sicurezzapostale.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 06/10/2020 alle ore 18:31:51 (+0200) il messaggio
"ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI COMO" proveniente da "confediliziacom@pec.it"
ed indirizzato a "comoregione@pec.regione.lombardia.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: [opec292.20201006183127.29455.200.2.67@pec.aruba.it](#)

Da: posta-certificata@pro.sicurezzapostale.it
Inviato: martedì 6 ottobre 2020 18:32
A: confediliziacom@pec.it
Oggetto: CONSEGNA: ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI COMO
Allegati: daticert.xml; postacert.eml (15,7 MB)
Firmato da: posta-certificata@pro.sicurezzapostale.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 06/10/2020 alle ore 18:31:51 (+0200) il messaggio
"ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI COMO" proveniente da "confediliziacom@pec.it"
ed indirizzato a "presidenza@pec.regione.lombardia.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: [opec292.20201006183127.29455.200.2.67@pec.aruba.it](#)

confedilizia

Da: Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
Inviato: martedì 6 ottobre 2020 18:33
A: confediliziacom@pec.it
Oggetto: CONSEGNA: ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI COMO
Allegati: postacert.eml (15,7 MB); daticert.xml
Firmato da: posta-certificata@legalmail.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 06/10/2020 alle ore 18:32:32 (+0200) il messaggio "ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI COMO" proveniente da "confediliziacom@pec.it" ed indirizzato a "protocollo.generale@pec.consiglio.regione.lombardia.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: ope292.20201006183127.29455.200.2.67@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI COMO" sent by "confediliziacom@pec.it", on 06/10/2020 at 18:32:32 (+0200) and addressed to "protocollo.generale@pec.consiglio.regione.lombardia.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: ope292.20201006183127.29455.200.2.67@pec.aruba.it



ARCHIVIO
PROTOCOLLO

COMUNE DI
COMO

RICEVUTA PROTOCOLLO

Il seguente documento

OGGETTO: ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI COMO LEGGE 9
DICEMBRE 1998 N 431 E DEL DECRETO 16 GENNAIO 2017 DEL MINISTERO DELLE
INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI DI CONCERTO CON IL MINISTERO
DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

MITTENTE: LE ORGANIZZAZIONI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA E DEGLI INQUILINI

È stato protocollato con segnatura

0054324-06/10/2020-COMCOMO