

13 FEB. 2023

Prot. 6392

ACCORDO PER LA CITTA' DI ISERNIA

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

1. LE ORGANIZZAZIONI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA

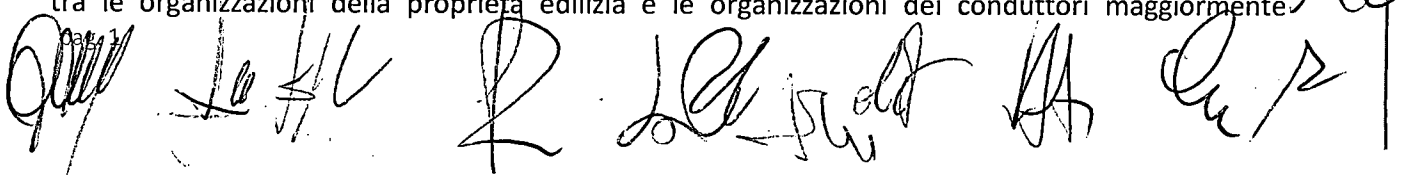
- **A.P.P.C. MOLISE** con sede in Bojano (CB), alla Via Fiumicello n. 29 in persona del Presidente Regionale **Avv. Pasquale Lucio Monaco**;
- **CONFAPPI MOLISE** con sede in Campobasso, alla via Cardarelli n.64, in persona del Presidente Provinciale Confappi Campobasso **sig.ra Dina d'Onofrio**;
- **CONFEDILIZIA** con sede in Isernia Via Kennedy n. 93, in persona dell'**Avv. Antonio Scuncio**;
- **FEDERPROPRIETA'** con sede in Roma alla Via San. Nicola Da Tolentino n. 21, in persona dell'**Avv. Luca Piscitelli**;
- **U.P.P.I.** con sede in Campobasso, alla Piazza Vittoria n. 4, in persona dell'**Avv. Maria Caterina Carotenuto**.

2. LE ORGANIZZAZIONI PER I CONDUTTORI

- **FEDER.CASA** con sede in Campobasso, alla Via 24 Maggio n. 179/C c/o Confimpresaitalia, in persona del **Presidente Luigi Zappone**;
- **FE.NI.T Nazionale** con sede in Roma alla Via Angelo Bargonì, 78 per delega al Segretario provinciale Isernia il **sig. Giancarlo Di Nunzio**;
- **SICET-CISL** con sede a Termoli (CB), al Corso Nazionale n. 170, in persona del **Responsabile Territoriale sig. Francesco Ricci**;
- **SUNIA ABRUZZO - MOLISE** con sede in Campobasso, alla Via Tommaso Mosca n. 11, in persona del delegato dalla Segreteria Regionale Sunia Abruzzo-Molise **sig. Andrea Vitiello**;
- **UNIAT ASP MOLISE**, con sede a Campobasso, alla via Crispi, n. 1/C, in persona del **Presidente sig. Leonardo Bredice**;

premesso

a) che la legge n. 431/98, concernente la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili ad uso abitativo, all'art. 2, comma III, prevede, tra l'altro, che si possano stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone e la durata del contratto, in appositi accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente



rappresentative, quali firmatari della convenzione nazionale riconosciuti al Ministero delle Infrastrutture e trasporti, utilizzando i contratti tipo definiti a livello locale;

b) che il 16/01/2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, contenente i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione da determinare nell'ambito degli Accordi locali previsti dall'art. 2 comma II legge n. 431/98;

c) che l'Accordo locale, secondo il disposto dell'articolo 1, commi 1, 2 e 3, del D. M. 16/01/2017 deve stabilire, per ciascuna delle zone urbane omogenee, fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali le parti contrattuali private assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tenendo conto degli elementi previsti al successivo comma 4 della citata norma, devono concordare il canone effettivo di locazione per l'unità immobiliare oggetto del contratto;

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

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

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

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

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

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

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

- 2) dare un contributo per ridurre il più possibile il dramma degli sfratti per morosità, incentivando la trasformazione delle vertenze per sfratto in procedure di rinegoziazione degli accordi contrattuali, con previsione di canoni più sostenibili;
- 3) ricondurre nell'alveo della legalità il mercato degli affitti, laddove risulti sommerso e irregolare.

Tutto ciò premesso, tra le organizzazioni suindicate, si conviene e si stipula quanto segue:

1. PREMESSA

La premessa è parte integrante del presente Accordo.

2. AMBITO DI APPLICAZIONE

L'Accordo territoriale stipulato il 19 febbraio 2021 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di ISERNIA.

Nell'ambito di applicazione del presente accordo, per i contratti di cui in epigrafe, sono ricompresi tutti gli immobili locati ad uso abitativo ricadenti sotto la giurisdizione amministrativa del Comune di ISERNIA.

3. DURATA DELL'ACCORDO

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

4. CONTRATTI AGEVOLATI

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

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

4.1 INDIVIDUAZIONE DELLE "AREE OMOGENEE".

Le organizzazioni firmatarie, ai fini del presente numero, hanno individuato - acquisite le informazioni concernenti le delimitazioni delle micro-zone censuarie - le seguenti n. 6 Aree aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici; verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali ecc.), tipi edilizi, tenuto conto delle categorie e classi catastali:

AREA 1 – ZONA CENTRO

AREA 2 – ZONA CENTRALE NUOVA

AREA 3 – ZONA SEMICENTRO-ZONA DI RECENTE SVILUPPO

AREA 4 – ZONA PERIFERICA

AREA 5 – ZONA SUBURBANA- ZONA EXTRAURBANA

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

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

ELEMENTI di "TIPO A":

A1 bagno interno completo di ogni elemento (tazza, bidè vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra (o dispositivo di areazione meccanica);

A2 sistema di sicurezza ovvero allarme interno;

A3 impianto di condizionamento che climatizzi l'intero appartamento

ELEMENTI di "TIPO B":

B1 cucina abitabile con almeno una finestra;

B2 ascensore per unità abitative situate al piano III o superiore;

B3 riscaldamento autonomo;

ELEMENTI di "TIPO C":

C1 doppi servizi (di cui almeno uno con gli elementi A1);

C2 posto auto coperto;

C3 area verde di pertinenza o piano attico;

C4 porte blindate e/o doppi infissi;

C5 isolamento termico-acustico;

C6 adeguamento impianto energetico a norma di legge vigente;

C7 adeguamento termico a norma di legge vigente;

C8 adeguamento barriere architettoniche;

C9 videocitofono;

C10 certificazione APE edifici di classe A-B-C-D-E

ELEMENTI di "TIPO D":

D1 balconi o terrazzo;

D2 cantina o soffitta;

D3 vetustà inferiore a 25 anni, tranne che si tratti di immobile di pregio, sebbene non vincolati ai sensi di legge;

D4 giardino e/o spazio aperto esclusivo;

D5 appartamenti oggetto negli ultimi 10 anni d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta la dichiarazione in Comune di inizio attività;

D6 posto auto scoperto;

D7 vicinanza a fermata mezzi pubblici urbani inferiore a 300 metri

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

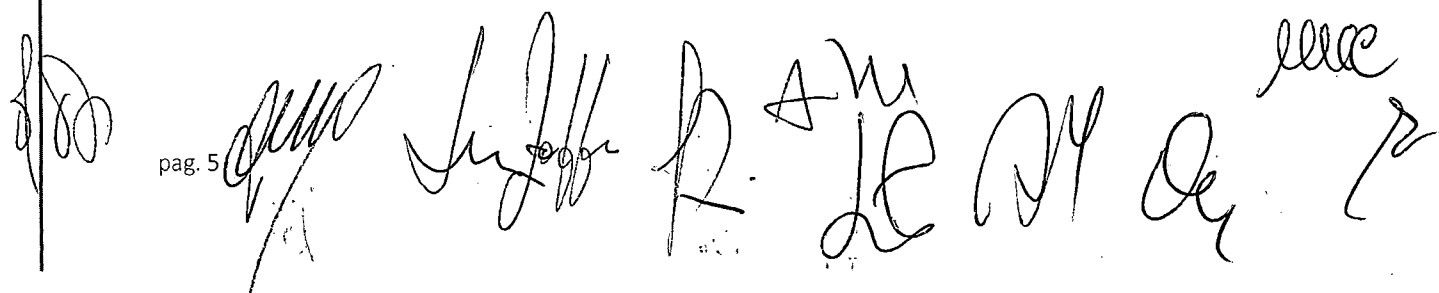
La presenza di almeno 4 dei sopraelencati elementi di TIPO A - B - C - D comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare la sub-fascia intermedia di appartenenza.

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

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

4.3 INDIVIDUAZIONE DELLE FASCE E SUB-FASCE.

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

A series of handwritten signatures and initials in black ink, spanning across the bottom of the page. The signatures are stylized and vary in length, with some appearing to be full names and others being initials or abbreviations.

Sezione I delle fasce

Canone minimo mq/annuo Canone massimo mq/annuo

AREA 1 – Centro storico (colore rosa)	Euro 36,00	Euro 60,00
AREA 2 – Centro (colore rosso)	Euro 36,00	Euro 60,00
AREA 3 – Semicentro (colore verde)	Euro 36,00	Euro 61,00
AREA 4 – periferia (colore celeste)	Euro 33,00	Euro 59,00
AREA 5 – urbana extraurbana (colore giallo)	Euro 31,00	Euro 56,00

Sezione II delle sub-fasce

AREA 1 centro storico (di colore viola) Zona B3	foglio 51-52-53-54-55-76-p	
Sub-fascia inferiore da € 36,00 a € 41,40	Sub-fascia intermedia da € 41,40 a € 52,00	Sub-fascia superiore da € 52,01 a € 60,00
AREA 2 centro (di colore rosso) Zona B4	foglio 40-41-42p-43-44-75-77-78p	
Sub-fascia inferiore da € 36,00 a € 41,40	Sub-fascia intermedia da € 41,40 a € 52,00	Sub-fascia superiore da € 52,01 a € 60,00
AREA 3 Semicentro (di colore verde) zona C2	foglio 42p-56-78p-79-81-82-84	
Sub-fascia inferiore da € 33,00 a € 36,30	Sub-fascia intermedia da € 36,31- 55,10	Sub-fascia superiore da € 55,11 a € 61,00
AREA 4 periferia (di colore azzurro) zona D2 zona E4	foglio 25-26-32-33-39-40 p-41p-50-56-57-64-80; 20-22-23-24-30-31-34-36-37-38-45-46-47-48-49-58-59-60-61-62-63-65-68-83-85	

Sub-fascia inferiore	Sub-fascia intermedia	Sub-fascia superiore
da € 33,00 a € 36,10	da €36,11 a € 42,70	da € 42,71 a € 59,00
AREA 5 urbana-Extra urbana (di colore giallo) Zona R1	foglio 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14 15-16-17-18-19-21-27-28-29-35— 66-67-69-70-71-72-73-74-	
Sub-fascia inferiore	Sub-fascia intermedia	Sub-fascia superiore
da € 31,00 a € 34,10	da € 34,11 a € 42,70	da € 42,71 a € 56,00

P
e
H
S
f
m

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

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

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

4.5 DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI.

La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è così calcolata: a) l'intera superficie calpestabile;

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

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

il 20% della superficie di balconi, terrazze, cantine, posto auto esterno ed altri accessori simili;

il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.

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

4.6 AUMENTO DEL CANONE.

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

4.7. MAGGIORAZIONI.

4.7.1 MAGGIORAZIONE DEL CANONE PER ALLOGGIO AMMOBILIATO.

Quando l'alloggio sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, i valori delle sub-fasce potranno aumentare fino ad un massimo di:

a) 25% se la superficie dell'alloggio è pari od inferiore a mq. 55;

b) 20% se la superficie dell'alloggio è di mq 55,01 e non supera i mq. 95;

c) 15% negli altri casi. e, comunque, rimanendo entro i limiti massimi di fascia previsti.

4.7.2 MAGGIORAZIONI PER DURATA DEL CONTRATTO SUPERIORE AL MINIMO.

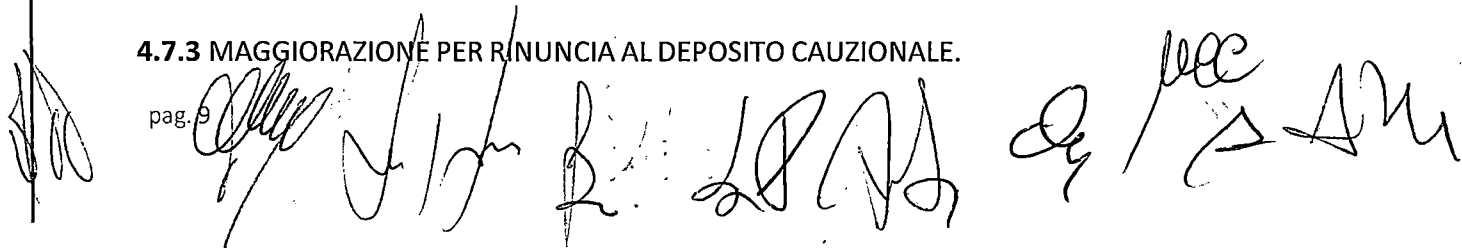
Qualora siano stipulati contratti la cui durata ecceda quella minima triennale prevista dalla legge le fasce di oscillazione potranno subire le seguenti variazioni, per l'intera durata contrattuale. (in questo caso possiamo sfiorare i limiti massimi di fascia previsti)

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

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

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

4.7.3 MAGGIORAZIONE PER RINUNCIA AL DEPOSITO CAUZIONALE.



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

4.8 AGGIORNAMENTO DEL CANONE.

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

4.9 CONTRATTI NON ASSISTITI

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

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

5. CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

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

5.1 AMBITO DI APPLICAZIONE

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di IERNIA che, ai fini di quanto previsto dall'articolo 2, comma 2, del D.M. 16/01/2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento del 09/10/2011, avere un numero di abitanti pari a 22.025

5.2 CANONE

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

5.3 AUMENTI

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

5.4 LOCAZIONE PORZIONI DI IMMOBILE

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

5.5 CONTRATTI INFERIORI A 30 GIORNI

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

5.6 DURATA

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

5.7 ESIGENZE DI TRANSITORietà

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

5.7.1 FATTISPECIE DI ESIGENZE DEI PROPRIETARI

Quando il proprietario ha l'esigenza di adibire entro diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:

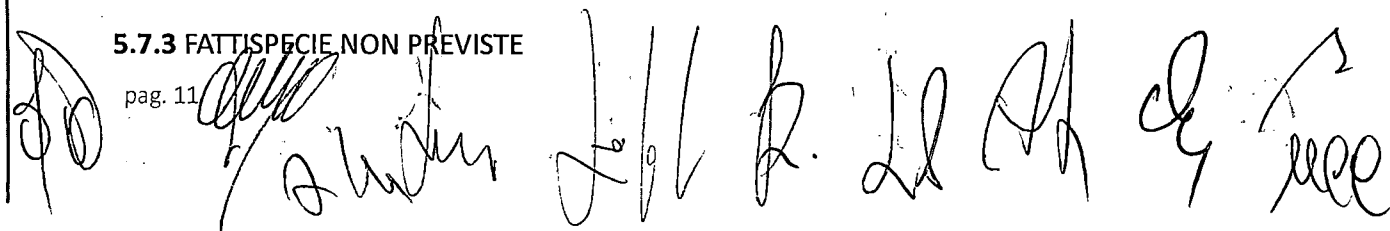
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro dall'estero;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- motivi di studio;
- destinazione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

5.7.2 FATTISPECIE DI ESIGENZE DEI CONDUTTORI

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

- mobilità lavorativa connessa allo studio (da D.M. 16/01/2017)
- apprendistato, formazione e aggiornamento professionale (da D.M. 16/01/2017)
- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;
- previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- separazione o divorzio;
- campagna elettorale;
- assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati entro 18 mesi;
- vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza.
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto di locazione.

5.7.3 FATTISPECIE NON PREVISTE



In applicazione dell'articolo 2, comma 5, del D.M. 16/01/2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai paragrafi 5.7.1 e 5.7.2 del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

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

5.8 CONTRATTI NON ASSISTITI

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

5.9 DETENTORI DI GRANDI PROPRIETA' IMMOBILIARI

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

5.10 CONTRATTO TIPO

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

6. CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

6.1 AMBITO DI APPLICAZIONE

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

6.2 DURATA

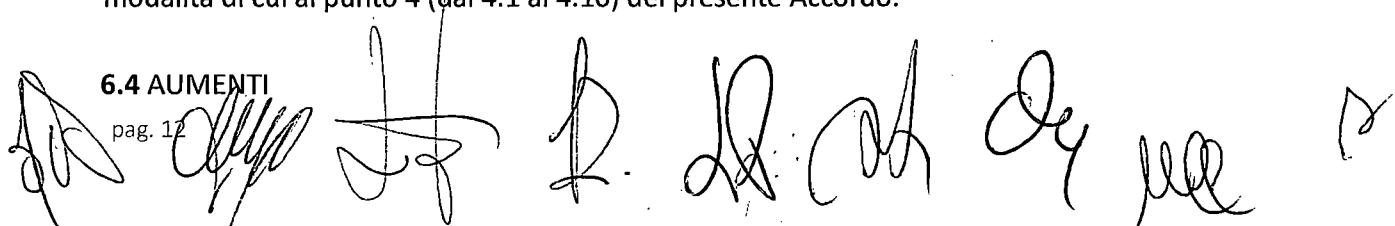
I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle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

6.3 CANONE

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

6.4 AUMENTI

pag. 12



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

6.5 LOCAZIONE PORZIONI DI IMMOBILE

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

6.6 CONTRATTI NON ASSISTITI.

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

6.7 CONTRATTO TIPO.

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

7. CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

7.1 CANONE

I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16/01/2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, che per il presente Accordo viene stabilito nella misura del 10%.

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

7.2 ONERI ACCESSORI

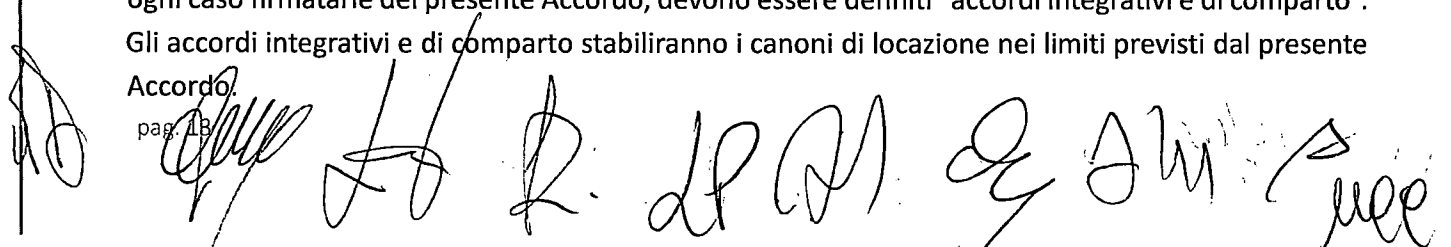
Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del D.M. 16/01/2017. **(allegato D)**

8. ACCORDI INTEGRATIVI E DI COMPARTO

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

Accordo.

pag. 18



9. AGEVOLAZIONI FISCALI

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

10. COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

La Commissione di cui all'articolo 6 del D.M. 16/01/2017, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della Legge n. 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale, nonché modalità di funzionamento della Commissione". **Allegato E**, al citato Decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

10.1 EMERGENZA COVID E RINEGOZIAZIONE CANONE

Considerata la situazione emergenziale nel settore immobiliare determinata anche dal covid-2019 le organizzazioni della proprietà e dei conduttori concordano di procedere ad attestare contratti di locazione anche se di importo inferiore a quello previsto dalla fascia di appartenenza senza però, in alcun caso, scendere al di sotto del minimo della sub fascia inferiore.

Per i contratti in essere si dà la possibilità di rinegoziare al ribasso il canone di locazione anche al fine di consentire gli sgravi e le agevolazioni previste

11. DEPOSITO, RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

11.1 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.

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

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

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

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

12. ALLEGATI

Costituiscono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

Allegato 1: Suddivisione del territorio della città di ISERNIA in aree omogenee.

Allegato 2: Attestazione di rispondenza ex D.M. 16/01/2017.

Allegato 3: Attestazione bilaterale di rispondenza ex D.M. 16/01/2017

Allegato 4: Modulo di richiesta per l'avvio della procedura di negoziazione partecipata e conciliazione (D.M. 16/01/2017)

ALLEGATO A -Contratto locazione abitativa

ALLEGATO B -Contratto locazione abitativa di natura transitoria

ALLEGATO C -Contratto locazione abitativa per studenti universitari

ALLEGATO D -Tabella oneri accessori

ALLEGATO E-Procedura con conciliazione

DICHIARAZIONE CONGIUNTA

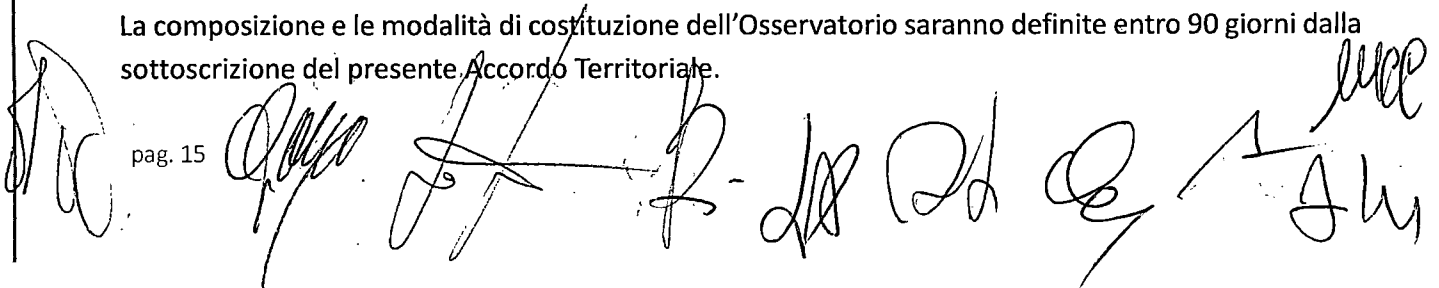
Le associazioni firmatarie ritengono essenziale prevedere, unitamente al presente Accordo, l'istituzione di alcuni strumenti tecnici - quali l'Osservatorio Territoriale, la Commissione per la Formazione e l'Agenzia Sociale per la casa - che, unitamente ad un ampio sistema informativo, possano potenziare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

OSSERVATORIO TERRITORIALE

L'Osservatorio territoriale, al quale faranno riferimento le commissioni previste dal presente accordo, dovrà avere compito di studio e di monitoraggio delle problematiche abitative sia pubbliche che private, in particolare sulle seguenti materie:

1. Mercato e costo delle locazioni abitative, comparandolo con aree urbane simili;
2. Tendenze e prospettive di investimento per settori (piccola e media proprietà, Enti, assicurazioni, grandi gruppi);
3. Tendenze delle tipologie costruttive;
4. Evoluzione dei mercati delle locazioni, con particolare riguardo alla condizione giovanile, agli immigrati, alle giovani coppie e agli anziani;
5. Contratti di locazione e provvedimenti esecutivi di rilascio;
6. Processi di vendita e dismissione del patrimonio pubblico e degli enti pubblici.

La composizione e le modalità di costituzione dell'Osservatorio saranno definite entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo Territoriale.



All'interno dell'Osservatorio si costituirà la "Borsa delle Locazioni", organismo composto dagli Enti designati unanimemente dalle Associazioni firmatarie del presente Accordo.

COMMISSIONE PER LA FORMAZIONE

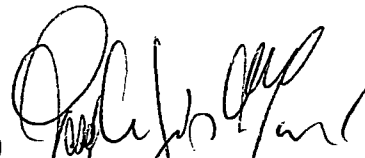
Tale organismo, composto dai Sindacati della Proprietà e degli Inquilini e da Funzionari dell'Amministrazione Comunale, avrà compiti di studio, proposta e aggiornamento professionale degli operatori di settore, limitatamente alla gestione dei Contratti di locazione.

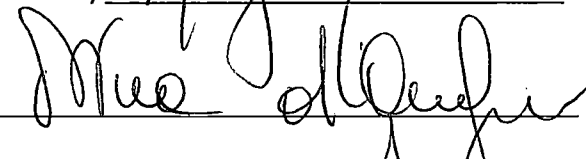
AGENZIA SOCIALE PER LA CASA

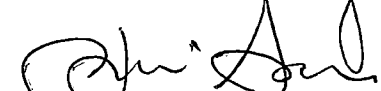
L'Agenzia, composta da rappresentanti delle parti firmatarie e del Comune, dovrà avere lo scopo di favorire l'accesso al mercato locativo privato, in particolare da parte di gruppi socialmente deboli, agevolando l'incontro tra la domanda e l'offerta attraverso iniziative e organismi adeguati.

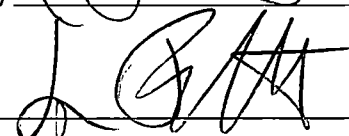
ISERNIA 08.02.2023

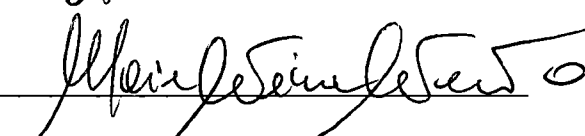
Per i proprietari

APPC MOLISE (Avv. Pasquale Lucio Monaco) 

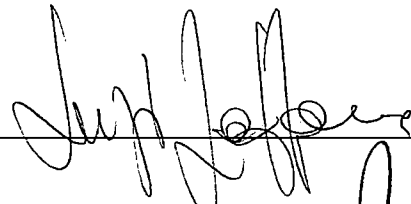
CONFAPPI MOLISE (Dina d'Onofrio) 

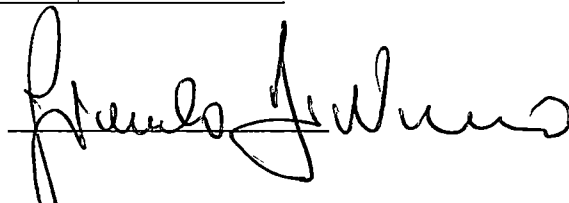
CONFEDILIZIA MOLISE (Avv. Antonio Scuncio) 

FEDERPROPRIETA' (Avv. Luca Piscitelli) 

U.P.P.I. (Avv. Maria Caterina Carotenuto) 

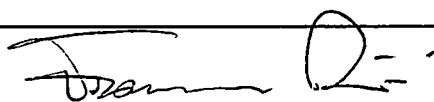
Per i Conduttori

FEDER.CASA (Luigi Zappone) 

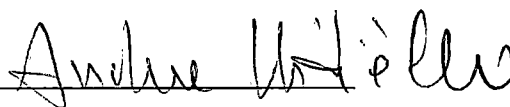
FE.N.I.T. Provinciale di Isernia (Dott. Giancarlo Di Nunzio) 



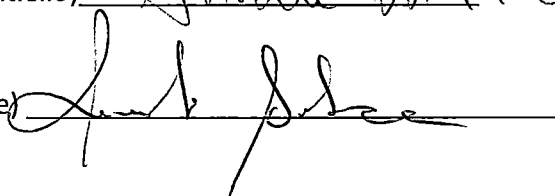
SICET-CISL (Responsabile Territoriale Francesco Ricci)



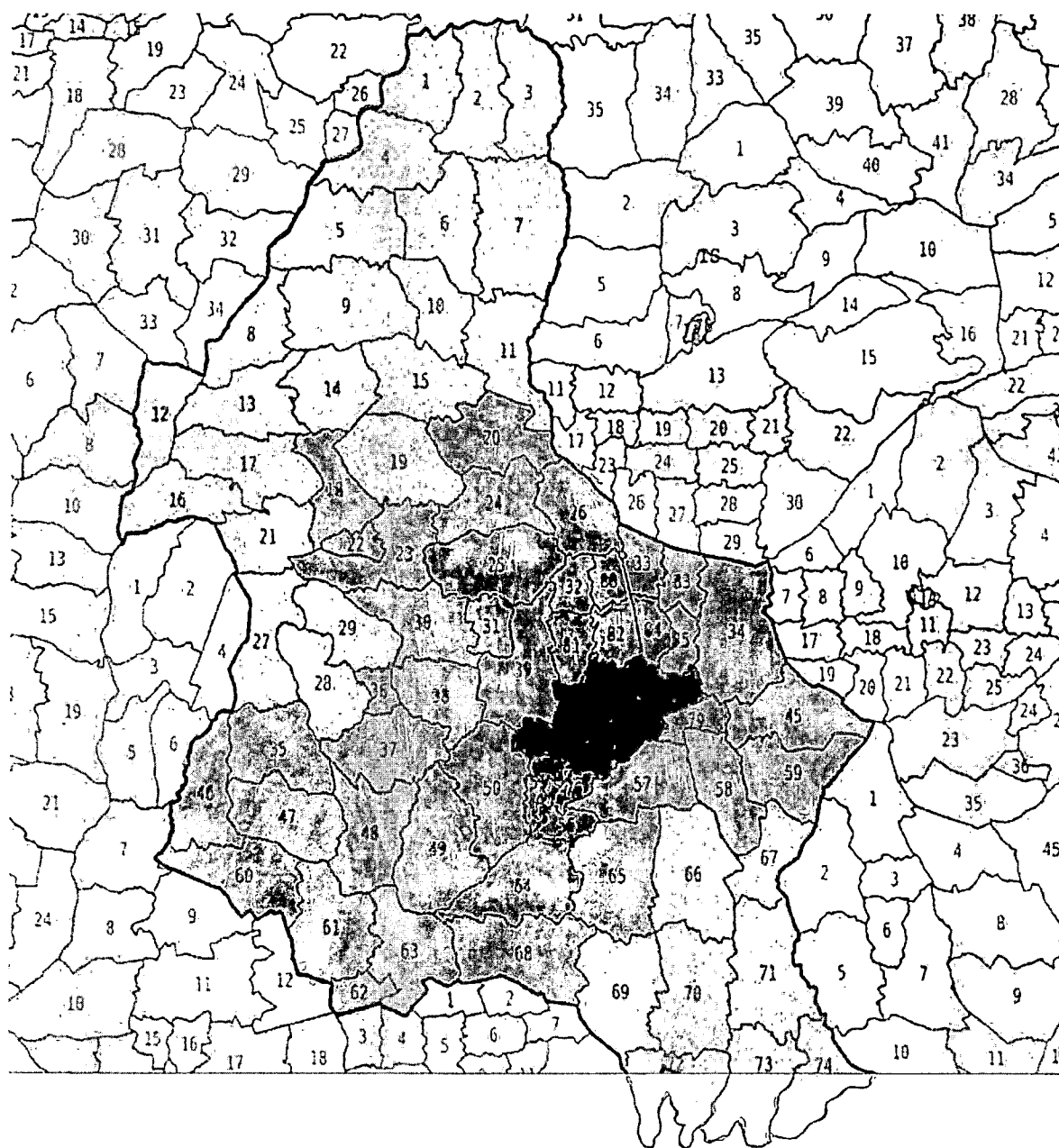
SUNIA ABBRUZZO-MOLISE (ARCH.
Andrea Vitiello)



UNIAT APS MOLISE (Leonardo Bredice)



Allegato 1



[Handwritten signatures and notes]

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

L'Organizzazione _____ con sede legale in _____, che, in data _____
ha aderito all'Accordo territoriale per il Comune di Isernia, depositato il _____, in persona del _____

PREMESSO CHE

Il sottoscritto _____ (C. F. _____) residente in
_____ () Via/P.zza _____ n. _____ Email _____ nella qualità di
locatore / conduttore dell'immobile / porzione di immobile sito a _____ () in Via/P.zza
_____ n. _____ piano _____ int. _____, con contratto stipulato con

il Sig. _____ (C. F. _____) residente a _____
() in Via/P.zza _____ n. _____

il ____/____/____ e decorrenza il ____/____/____ registrato il ____/____/____ al N. _____ serie _____ presso l'Agenzia delle
Entrate di _____ () / in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti,

ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/1/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi:

Dati catastali: NCEU di _____

foglio _____, particella _____, sub _____, cat. _____, classe _____, vani _____, rendita euro _____.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale

Superficie calpestabile appartamento:	=mq.	X 100%	=mq.
Autorimessa ad uso esclusivo	=mq.	X 0.60	=mq.
Posto macchina in comune	=mq.	X 0.40	=mq.
Balconi, terrazze, cantine e simili	=mq.	X 0.25	=mq.
Superficie scoperta in godimento esclusivo	=mq.	X 0.15	=mq.
Sup. a verde condominiale (Sup. tot. Cond/MM. _____)	=mq.	X 10%	=mq.

TOTALE SUPERFICIE mq. _____

ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI ai sensi dell'Accordo territoriale:

1	Tipo A	A1	Bagno interno completo di ogni elemento (tazza, bidè, vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra (o dispositivo di areazione meccanica)
2	Tipo B	B1	Cucina abitabile con almeno una finestra
3	Tipo B	B2	Ascensore per unità abitative situate al piano III o superiore
4	Tipo B	B3	Riscaldamento autonomo
5	Tipo C	C1	Doppi servizi (di cui almeno uno con gli elementi A1)
6	Tipo C	C2	Posto auto coperto
7	Tipo C	C3	Giardino condominiale
8	Tipo C	C4	Porte blindate e/o doppi infissi
9	Tipo C	C5	Isolamento termico-acustico
10	Tipo C	C6	Adeguamento impianto energetico a norma di legge vigente
11	Tipo C	C7	Adeguamento termico a norma di legge vigente
12	Tipo C	C8	Adeguamento barriere architettoniche
13	Tipo C	C9	Videocitofono
14	Tipo C	C10	Classe energetica (APE) A/B/C/D/E
15	Tipo D	D1	Balconi o terrazzo
16	Tipo D	D2	Cantina o soffitta
17	Tipo D	D3	Vetustà inferiore a 25 anni, tranne che si tratti di immobile di pregio, sebbene non vincolati ai sensi di legge
18	Tipo D	D4	Giardino e/o spazio aperto esclusivo
19	Tipo D	D5	Appartamenti oggetto negli ultimi 10 anni d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta la D.I.A.

20	Tipo D	D6		Posto auto scoperto
21	Tipo D	D7		Vicinanza a fermata mezzi pubblici urbani inferiore a 300 metri

TOT. ELEMENTI _____

MAGGIORAZIONI:

A - Ammobiliato + _____ %

€

B - Rinuncia cauzione-5%

€

AREA _____ FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX _____ / _____

ELEMENTI E PARAMETRI n. _____ SUBFASCIA MIN/MAX _____ / _____ Valore applicato € _____

CALCOLO CANONE: € mq/anno _____ x mq _____ = € _____ annuo = € _____ mensile

MAGGIORAZIONE PER DURATA SUPERIORE AL MINIMO + _____ % (anni _____) € _____

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

TUTTO CIÒ PREMESSO

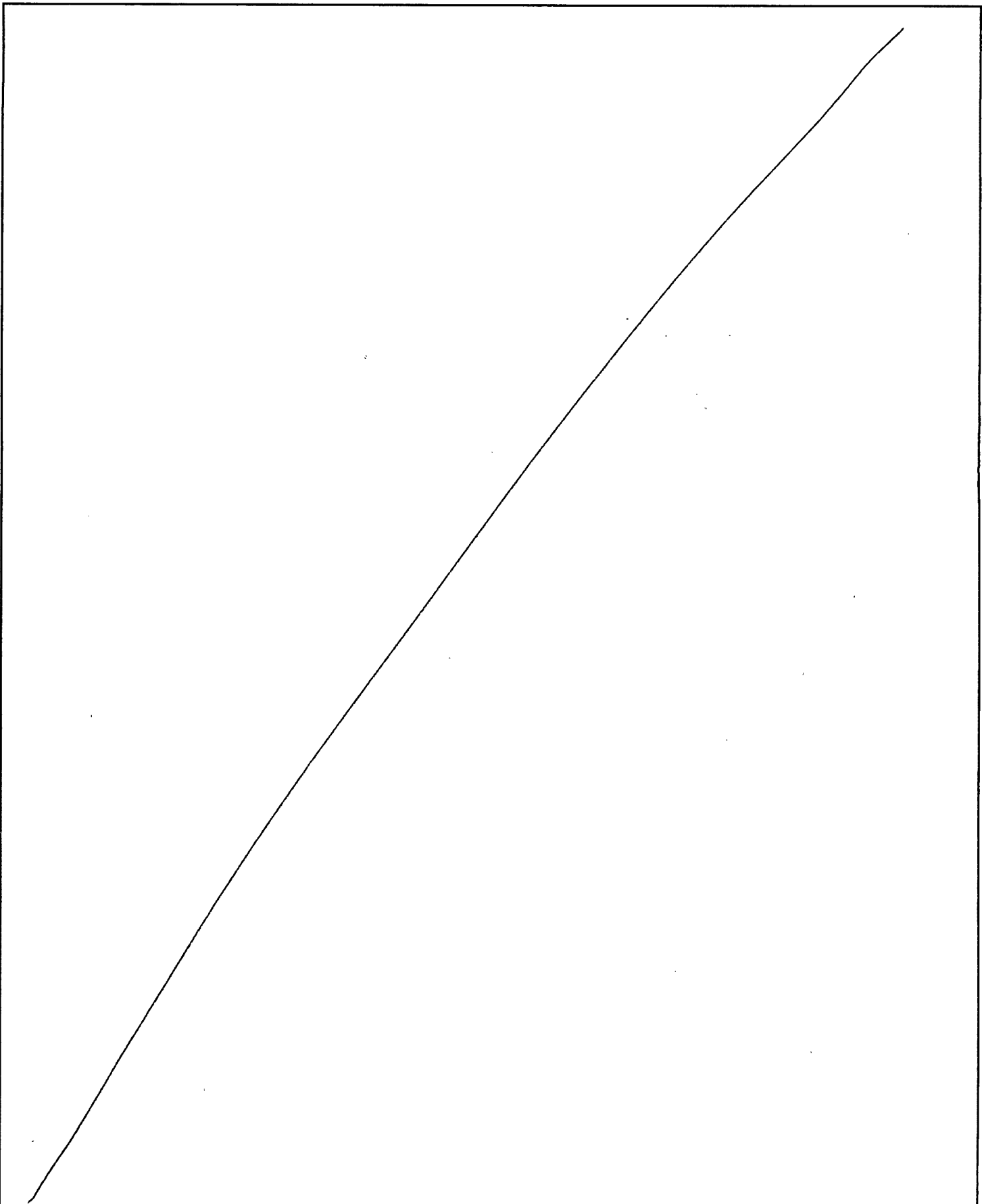
l'Organizzazione _____ come sopra rappresentata, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

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

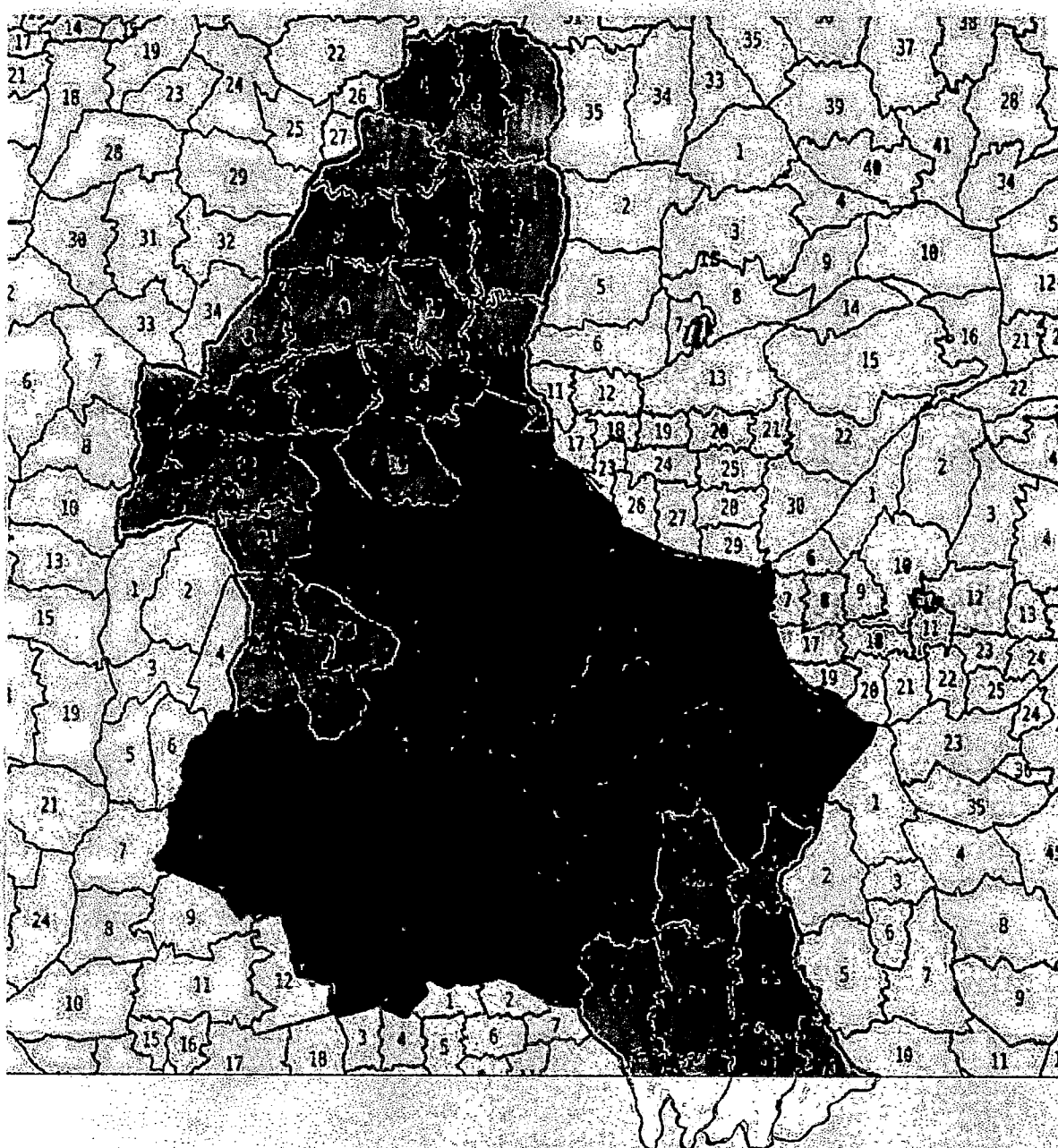
_____, li

Il dichiarante (_____) _____



pag. 21

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller initials and signatures on the right.



ALLEGATO A

LOCAZIONE ABITATIVA

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

Il/La sig./soc. (1) di seguito
denominato/a locatore (assistito/a da (2) in persona di
.....) concede in locazione al/ alla sig. (1)
di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3)
(assistito/a da (2) in persona di), che
accetta, per sé e suoi aventi causa,
A) l'unità immobiliare posta in via n. piano
..... scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei
seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in
comune o meno, ecc.)

.....
non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

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

non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :

b) prestazione energetica:

c) sicurezza impianti

d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(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 disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento
pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

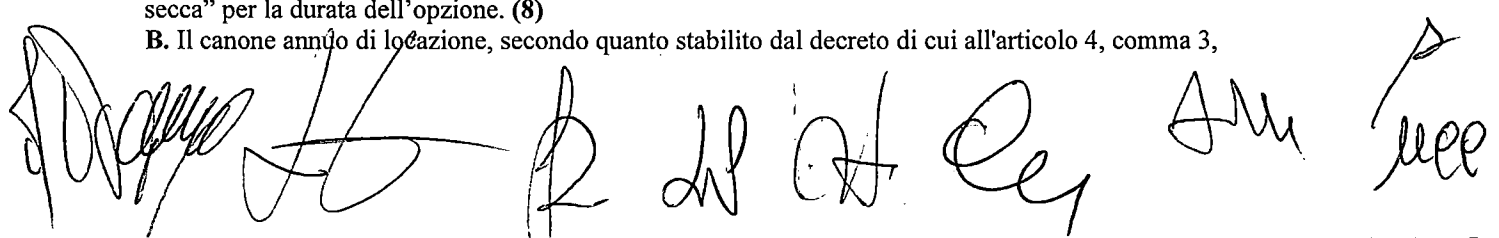
Articolo 2

(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra
..... e depositato il presso il Comune di
....., ovvero dall'accordo integrativo sottoscritto tra (7) in
data, è convenuto in euro, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel
domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n.
..... rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:
..... (4)

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato
ogni anno nella misura contrattata del, che comunque non può superare il 75% della
variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare
secca" per la durata dell'opzione. (8)

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3,



della legge n. 431/1998, è convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro

.....ciascuna, alle seguenti date (4)

Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del,che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" (8)

Articolo 3

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

Articolo 4

(Oneri accessori)

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non — 90 —

15-3-2017 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA *Serie generale* - n. 62

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)

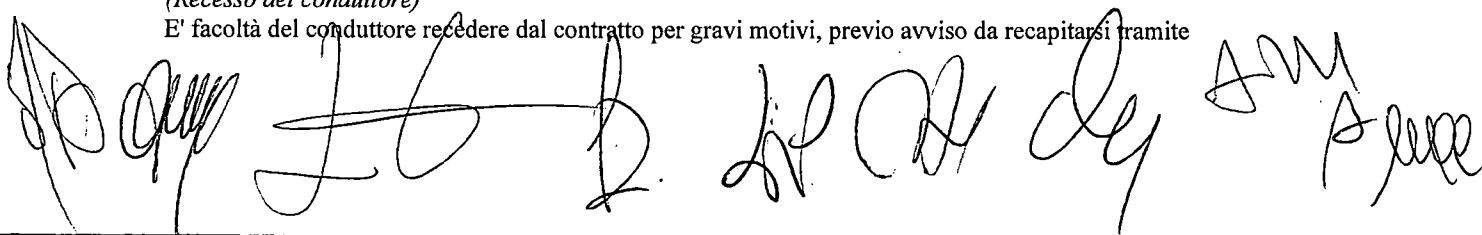
L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi

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.

— 91 —

15-3-2017 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA *Serie generale* - n. 62

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
— 92 —

15-3-2017 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA *Serie generale* - n. 62

conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al
citato decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni
contrattuali.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15

(*Varie*)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della
competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li
occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile
locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con
atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali
in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal
Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi
locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed
all'Accordo definito in sede locale.

Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto

....., li,

Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore

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.

— 93 —

15-3-2017 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA *Serie generale* - n. 62

(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).

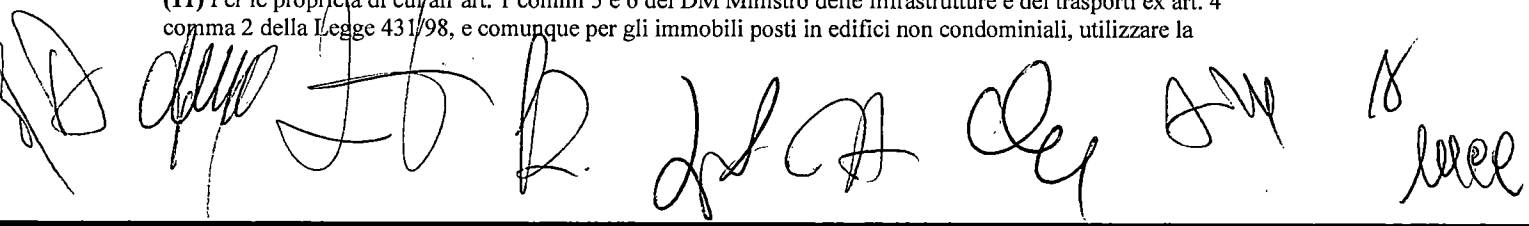
(8) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo di tempo
corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se
prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat 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

— 94 —
15-3-2017 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA *Serie generale* - n. 62

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.

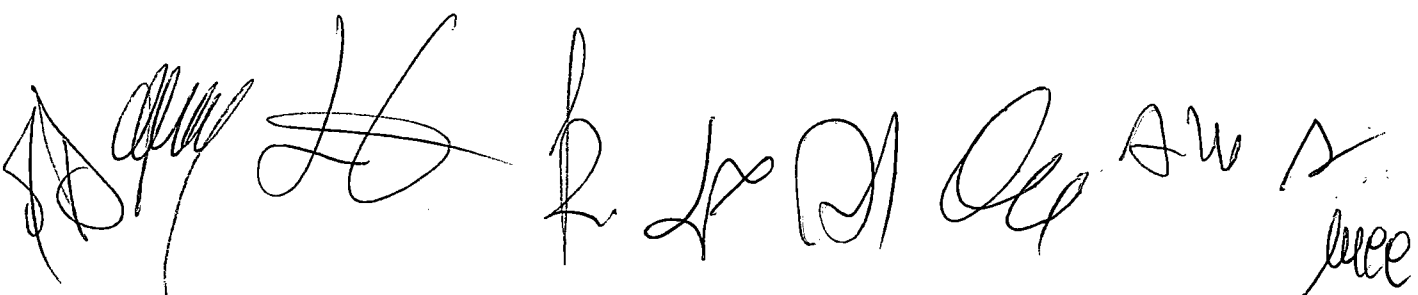
Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro, da corrispondere inrate alle seguenti scadenze:

- aleuro
- aleuro
- aleuro
- aleuro

salvo conguaglio.

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

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



ALLEGATO B

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

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

Il/La sig./soc. (1) di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (2) in persona di) concede in locazione al/ alla sig. (1) di seguito denominato/ a conduttore, identificato/a mediante (3) (assistito/ a da (2) in persona di), che accetta, per sé e suoi aventi causa,
A) l'unità immobiliare posta in via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)
..... non ammobiliata/ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti. non ammobiliata/ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.
a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
b) prestazione energetica:
c) sicurezza impianti
d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre
La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

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

Articolo 2

(Esigenza del locatore/conduttore) (4)

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

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

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

Articolo 3 (Inadempimento delle modalità di stipula)

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

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

Articolo 4 (Canone)

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

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

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

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

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

Articolo 5 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

Altre forme di garanzia:(9)

Articolo 6(Oneri accessori)

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

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro **(11)**, salvo conguaglio.

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

Articolo 7(Spese di bollo e registrazione)

Per il presente contratto il locatore comunica al conduttore che opererà per il regime sostitutivo della cedolare secca .

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 risultadall'allegato verbale di consegna. **(4)**

Articolo 12(Modifiche e danni)

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

Articolo 13(Assemblee)

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

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

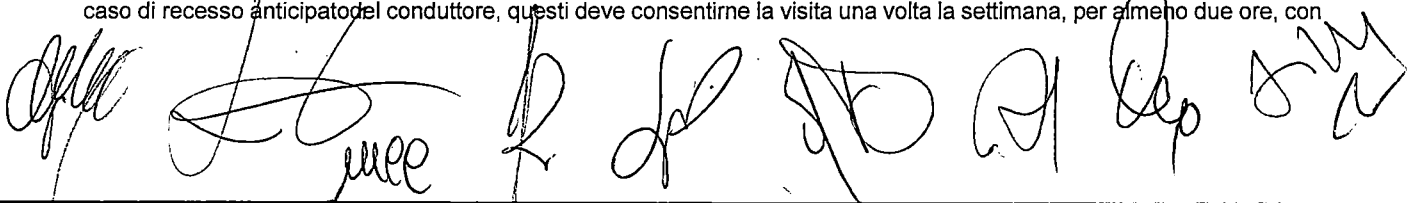
Articolo 14(Impianti)

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

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

Articolo 15(Accesso)

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



esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

(4)

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

Articolo 16 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione" Allegato E, al sopracitato decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 17 (Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando 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 localarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(6) La durata massima è di mesi diciotto.

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

(8) Massimo tre mensilità.

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

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

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

a) spese generali

b) spese ascensore

c) spese riscaldamento

d) spese condizionamento

e)

f)

g)

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

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

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. 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

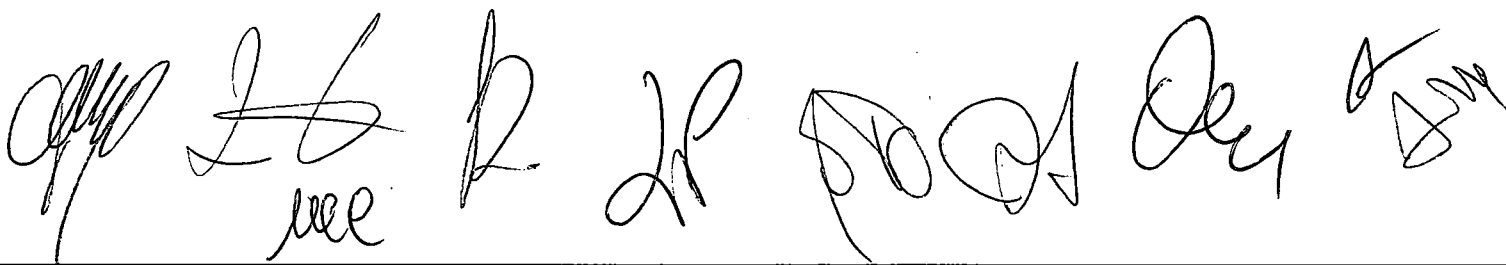
aleuro

aleuro

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.

A series of handwritten signatures and initials in black ink, spanning the width of the page. From left to right, there are several distinct marks, including what appears to be a signature, the letters 'L' and 'B', and various other stylized initials and signatures.

ALLEGATO C

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

Il/La (1) di seguito denominato/a
locatore (assistito/a da (3) in persona di) concede in locazione
a (2)

di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (4)
(assistito/ a da (3) in persona di), che accetta, per sé e suoi
aventi causa,

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

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

.....
non ammobiliata/ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
b) prestazione energetica:
c) sicurezza impianti
d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre
La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

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

Articolo 2

(Natura transitoria)

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

Articolo 3

(Canone)

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

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

.....ciascuna, alle seguenti date (5)

Articolo 4

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

Altre forme di garanzia: (11)

Articolo 5

(Oneri accessori)

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

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

— 105 —

15-3-2017 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA *Serie generale* - n. 62

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

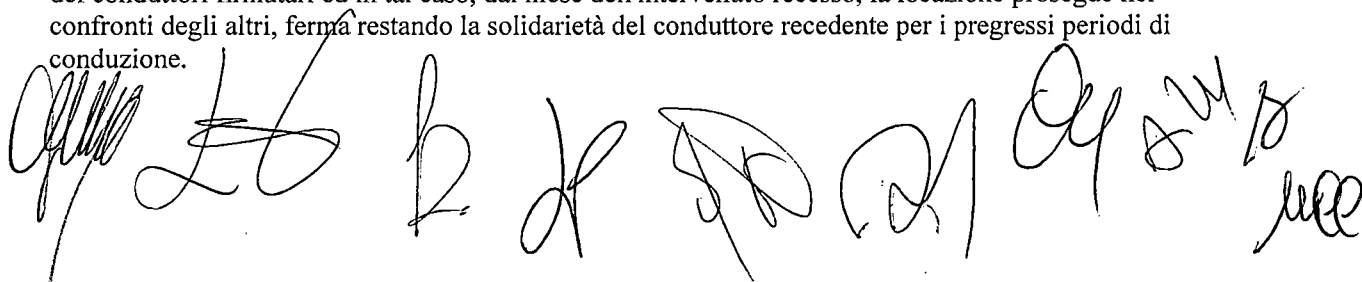
(Uso)

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:

— 106 —

15-3-2017 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA *Serie generale* - n. 62

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.

— 107 —

15-3-2017 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA *Serie generale* - n. 62

Articolo 14

(Accessi)

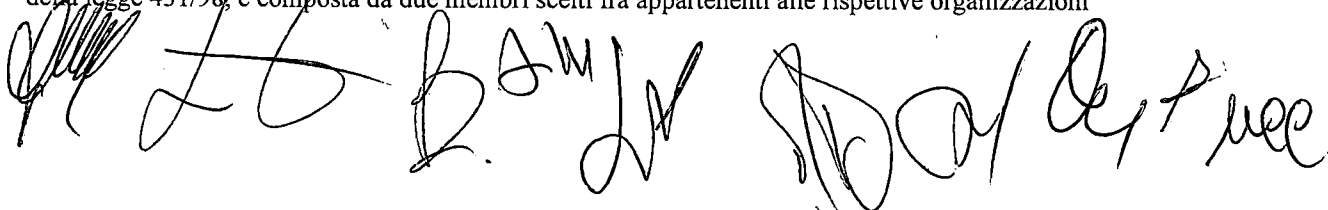
Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

Articolo 15

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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



firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E, al citato decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 16

(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando 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

— 108 —

15-3-2017 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA Serie generale - n. 62

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 localarla 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.

— 109 —

15-3-2017 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA *Serie generale* - n. 62

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.

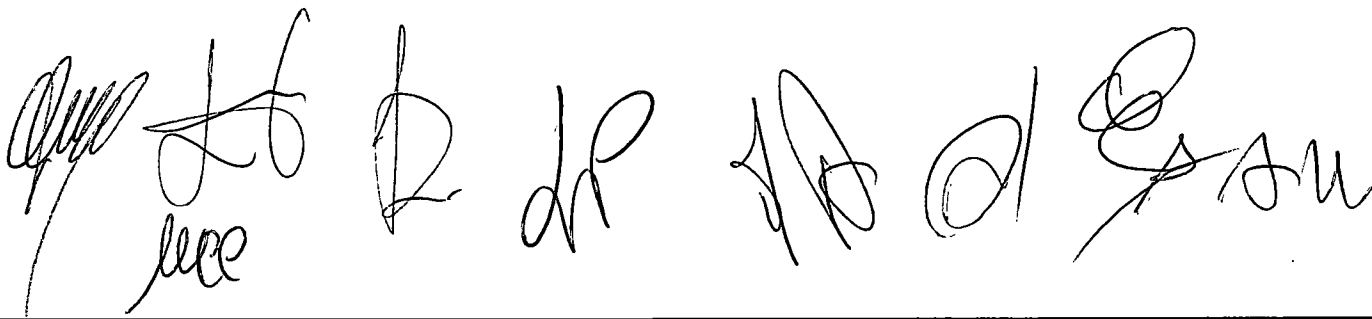
Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro, da corrispondere inrate alle seguenti scadenze:

- 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.



ALLEGATO D

**TABELLA ONERI ACCESSORI
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE**

ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
Ispezioni e collaudi		C

AUTOCLAVE

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

**IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO,
DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI**

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme		C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L	
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni		C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili		C
Installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza	L	
Manutenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza		C

**IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO,
PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA,**

Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C
Lettura dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C



Handwritten signatures and marks at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some of which appear to be initials or stamps.

IMPIANTI SPORTIVI

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

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE**DATI INFORMATIVI**

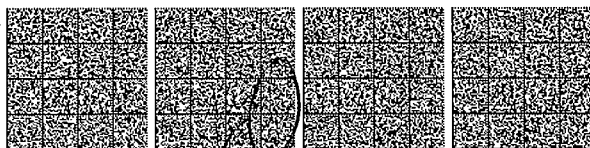
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche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

PARTI COMUNI

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

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

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



Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some of which appear to be "AM" and "P".

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

PORTIERATO

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

PULIZIA

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

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore



Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some of which appear to be initials or abbreviations.

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

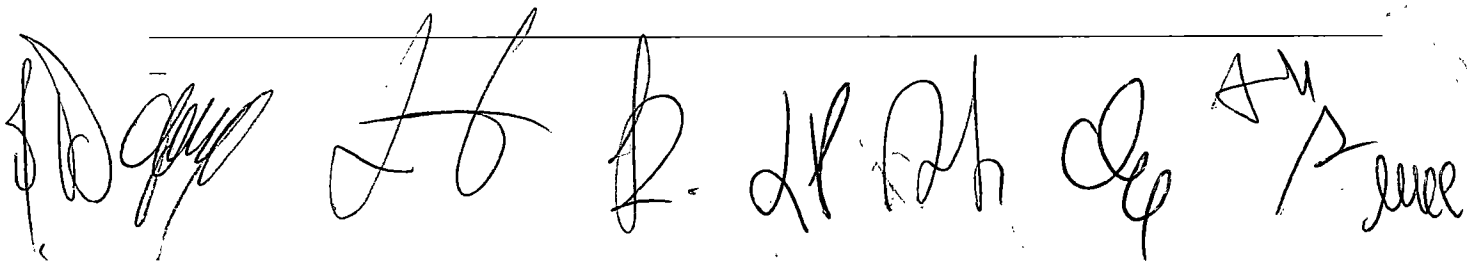
Il/la sottoscritto/a _____, c.f. _____
residente in _____ via/piazza _____
n. _____, sc. _____, int. _____, cap _____, mail / mail pec _____
telefono _____, cellulare _____
conduttore di immobile sito all'indirizzo di residenza sopra indicato,
ovvero in _____ via/piazza _____ n. _____, sc. _____,
int.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

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

sottoscritto in data ____/____/____/ e registrato in data ____/____/____/ per la durata di ____
anni/mesi _____ con _____ il _____ locatore
Sig./Sig.ra/Soc. _____, c.f. _____
residente in _____ via/piazza _____
n. _____, sc. _____, int. _____, cap _____, al canone mensile
di Euro _____
avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolodel contratto di locazione per
questioni inerenti:

- ☐ interpretazione del contratto;
☐ esecuzione del contratto;
☐ attestazione della rispondenza del contratto all'accordo di riferimento;
☐ canone di locazione;
☐ oneri accessori;
☐ variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile;
☐ sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;
☐ cessazione della locazione;
☐ risoluzione anticipata;
☐ recesso;
☐ condizione e manutenzione dell'immobile;
☐ funzionamento degli impianti e servizi;
☐ regolamento condominiale;
☐ altro _____

e fa presente quanto segue(da descrivere obbligatoriamente):



CHIEDE

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

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

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

_____ li _____ Firma _____

gar 26 B. DP M. son
mee P

Importo canone mensile determinato: € _____;

Importo canone mensile pattuito: '€ _____

TUTTO CIÒ PREMESSO,

le Organizzazioni....., come sopra rappresentate, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati dal signor, che solleva espressamente le organizzazioni..... da qualsiasi responsabilità derivante da errori, omissioni o asserzioni non veritiere relative ai dati dichiarati nel presente atto, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTANO

che i contenuti economici che rientrano nei valori di fascia di appartenenza e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale vigente per il Comune di

I... dichiarant....

per l'Organizzazione..... per l'Organizzazione

.....

[Handwritten signatures and initials]

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

L'Organizzazionefirmataria dell'accordo territoriale per il Comune di
Del.....(DELIBERA DI GIUNTA n.), in persona di

PREMESSO CHE

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

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale

Superficie calpestabile appartamento:	= mq.	X100%	= mq.
autorimessa ad uso esclusivo	= mq.	X 0,50	= mq.
Posto macchina in comune	= mq.	X 0,30	= mq.
Balconi, terrazze, cantine e simili	= mq.	X 0,20	= mq.
Superficie scoperta in godimento esclusivo	= mq.	X 0,15	= mq.
Sup. a verde condominiale (Sup. tot. Cond/MM).	= mq.	x10%	= mq.

TOTALE SUPERFICIE Mq.

ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI ai sensi dell'Accordo territoriale:

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

TOTATE ELEMENTI

MAGGIORAZIONI:

A Ammobiliato +... %

B-Rinuncia cauzione- 5%

AREACENTRO- - FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX € ...,00 / 00,00

ELEMENTI E PARAMETRI n..... - SUBFASCIA SUPERIORE min/max € /,00EURQo ... Valore applicato€.....

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

MAGGIORAZIONE PER DURATA SUPERIORE AL MINIMO + % (anni.....)

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]

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

L'Organizzazionefirmataria dell'accordo territoriale per il Comune di
Del.....(DELIBERA DI GIUNTA n.), in persona di

PREMESSO CHE

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

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale

Superficie calpestabile appartamento:	= mq.	X100%	= mq.
autorimessa ad uso esclusivo	= mq.	X 0,50	= mq.
Posto macchina in comune	= mq.	X 0,30	= mq.
Balconi, terrazze, cantine e simili	= mq.	X 0,20	= mq.
Superficie scoperta in godimento esclusivo	= mq.	X 0,15	= mq.
Sup. a verde condominiale (Sup. tot. Cond/MM).	= mq.	x10%	= mq.

TOTALE SUPERFICIE Mq.**ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI ai sensi dell'Accordo territoriale:**

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

TOTATE ELEMENTI**MAGGIORAZIONI:**

A Ammobiliato +... %

B-Rinuncia cauzione-5%

AREACENTRO- - FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX € ..,00 / 00,00

ELEMENTI E PARAMETRI n..... - SUBFASCIA SUPERIORE min/max € /,00EURQo ... Valore applicato€.....

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

MAGGIORAZIONE PER DURATA SUPERIORE AL MINIMO + % (anni _____)

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

TUTTO CIÒ PREMESSO,

l'Organizzazione....., come sopra rappresentata, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati dal signor, che solleva espressamente l'organizzazione da qualsiasi responsabilità derivante da errori, omissioni o asserzioni non veritiere relative ai dati dichiarati nel presente atto, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

che i contenuti economici che rientrano nei valori di fascia di appartenenza e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale vigente per il Comune di

I... dichiarant....

per l'Organizzazione

.....

.....

944 26 2. 28 21 29 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100