

Ricevuta

Protocollo generale



Numero di protocollo: 2023 - 0086231 / E

Del: 23/02/2023

Mittente: UPPI - Sunia - Sicet - Unione Inquilini - ASPPI - Confedilizia - Uniat - Federproprietà - Conia - Esu Padova

Indirizzo: , **Città:** , **CAP:**

Oggetto: Accordo Territoriale per la locazione nel Comune di Padova - Sostituisce e annulla il prot n 76941 del 17/02/2023

Data raccomandata: 23/02/2023

Data documento:

UOR competente: Assessore Bressa Antonio

Smistato a: Settore Servizi Sociali, Assessore Benciolini Francesca

L'impiegato addetto

Galiazzo Paola

Firmato ai sensi D.L.vo 39/93



SICET CISL
SINDACATO INQUILINI CASA TERRITORIO
Via del Carmine 3, 35137 Padova
Tel. 049 8220811
Via T. M. Martini 37/2, 45100 Rovigo
Tel. 0425/399211



FEDERAZIONE DI PADOVA
Via Riello 4 - 35122 Padova
Tel. 0498944373-3288643067
Sindacato Unitario Nazionale
Inquilini Assegnatari



ACCORDO TERRITORIALE PER LA LOCAZIONE NEL COMUNE DI PADOVA

In attuazione della Convenzione nazionale disposta ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 431 del 09 dicembre 1998, sottoscritta in data 25/10/2016 dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e dalle Organizzazioni Sindacali dei locatori e dei conduttori, i cui criteri generali sono stati recepiti con Decreto Ministeriale del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze 16 gennaio 2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 15/03/2017, n. 62; il Comune di Padova, ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L. 431/98 ha convocato le Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative presenti sul territorio di Padova e Provincia, dei locatori: CONFEDILIZIA, UPPI, ASPPI, FEDERPROPRIETA' e dei conduttori SUNIA, SICET, UNIAT, UNIONE INQUILINI.

Con successiva convocazione, hanno partecipato i rappresentanti di ESU-Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario e degli studenti universitari della lista OBIETTIVO STUDENTI UDU PADOVA, STUDENTI PER SINDACATO STUDENTESCO, CONSIGLIO DEGLI STUDENTI.

PREMESSO

- che il Decreto Ministeriale definisce i criteri per la determinazione dei canoni dei contratti di locazione concordati, di quelli di natura transitoria, degli studenti universitari, i tipi di contratti di locazione, il riparto degli oneri accessori e la commissione paritetica di conciliazione;
- che a seguito del Decreto Ministeriale, la stipula del presente Accordo territoriale per la locazione nella città di Padova, sostituisce integralmente quello depositato presso il Comune di Padova il 17/10/2019 con protocollo nr. 2019-0414529/E, scaduto il 16/10/2022;
- che le Organizzazioni sindacali dei locatori, CONFEDILIZIA, UPPI, ASPPI, FEDERPROPRIETA' e dei conduttori SUNIA, SICET, UNIAT, UNIONE INQUILINI, concordano la definizione di un nuovo Accordo territoriale per la locazione nel Comune di Padova;
- che il suddetto Accordo avrà validità dalla data di deposito presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Padova.

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1) AREE OMOGENEE.

Nel territorio del Comune di Padova si individuano e definiscono cinque aree omogenee, di seguito denominate "ZONE", come riportate nella planimetria allegata al presente Accordo e pubblicata nei siti delle Organizzazioni firmatarie e in quello del Comune di Padova, **Allegato A**.

2) VALORE DELLA LOCAZIONE.

Ad ognuna delle zone evidenziate nell'Allegato A viene attribuito un valore minimo mq./mese e un valore massimo mq./mese, il cui campo di oscillazione viene suddiviso in tre livelli di qualità: "Normale", "Buono" ed "Ottimo", in base alla selezione degli elementi caratterizzanti l'alloggio. Per determinare il canone le parti avranno facoltà di scegliere il valore compreso tra il minimo ed il massimo del livello di qualità dell'alloggio.

Valori delle sub-fasce al mq./mese:

Zone	Minimo di zona	Massimo in condizione "Normale"	Massimo in condizione "Buono"	Massimo in condizione "Ottimo"
Zona A	4,50	6,28	7,81	9,25
Zona B	4,00	5,67	7,00	8,03
Zona C	3,50	4,98	6,12	7,10
Zona D	3,15	4,50	5,57	6,44
Zona E	2,86	4,26	5,25	5,98

3) CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE.

Per la determinazione del canone di locazione, le parti dovranno utilizzare la scheda per il calcolo del

UNIAT VENETO a.p.s.
Via P. Bembo, 2
30172 Mestre - Venezia
Tel. 041 2905424
C.F. 90188200274

Il Direttore
dott. Gabriele Verza

FEDERPROPRIETA' PADOVA
C.F. 92297250281

STUDENTI PER
DOMENICO LIO ANICO

canone di locazione, allegata al presente Accordo, **Allegato B**. La scheda di calcolo del canone, si compone di una tabella per il "Calcolo della superficie locativa dell'alloggio" e di sette tabelle per rilevare la "Tipologia edilizia", la "Vetustà", la "Posizione e il contesto urbano", gli "Accessori in dotazione", la "Dotazione tecnologica", la "Prestazione energetica" e il "Valore catastale". In questi prospetti dove sono indicati gli elementi caratterizzanti dell'alloggio, la valutazione qualitativa potrà essere: "Normale", "Buono" o "Ottimo". Le sette valutazioni risultanti concorrono a determinare la valutazione qualitativa complessiva dell'immobile oggetto della locazione che sarà quella che risulterà prevalente o, in caso di parità, quella superiore.

Le sette valutazioni qualitative che si otterranno dovranno essere riportate nella tabella di "Riepilogo degli elementi caratterizzanti l'alloggio" e l'elemento prevalente o, in caso di parità, quello superiore, considerando la zona dove è ubicato l'alloggio, determinerà il valore in €/mq./mese indicato al punto 2) del presente Accordo. Quest'ultimo valore dovrà essere moltiplicato per la superficie locativa risultante nella tabella di "Calcolo della superficie locativa dell'alloggio" che si ottiene utilizzando

- per la parte abitativa la superficie utile riscaldata indicata in APE ovvero in apposito documento redatto e sottoscritto da professionista di area tecnica abilitato;
- per l'autorimessa la superficie catastale;
- per le restanti superfici quanto dichiarato dalla parte locatrice;

ottenendo in questo modo un canone di locazione mensile minimo e uno massimo. Il canone di locazione ottenuto può essere aumentato per le percentuali dell'arredo presente nell'alloggio.

Annualmente, qualora il locatore non abbia esercitato o abbia revocato l'opzione per la cedolare secca, il canone può essere aumentato con esplicita richiesta al conduttore da parte del locatore, sino ad un massimo del 75% dell'incremento ISTAT del costo della vita per le famiglie degli operai e degli impiegati

4) ARREDO.

Il canone di locazione ottenuto con le modalità indicate ai punti 2 e 3, può essere aumentato in base all'arredo come indicato nella scheda di cui all'allegato B, fino ad un massimo del 30%.

5) TIPI DI CONTRATTO DI LOCAZIONE.

Per la stipula del contratto di locazione, le parti utilizzeranno esclusivamente i tipi di contratto allegati al presente accordo e conformi al D.M. 16/01/2017 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 15/03/2017 n. 62 che sono:

- Tipo di contratto di locazione abitativa, art. 2 comma 3 legge 431/98. Allegato C.
- Tipo di contratto di locazione di natura transitoria, art. 5 comma 1 legge 431/98. Allegato D.
- Tipo di contratto di locazione per studenti universitari, art. 5 comma 3 legge 431/98. Allegato E.

Nei predetti contratti si dovranno indicare

- i dati catastali identificativi dell'immobile locato,
- la superficie locativa totale e, in caso di locazione parziale, la superficie della porzione di immobile oggetto di locazione con i riferimenti per la sua individuazione;
- gli elementi caratterizzanti l'alloggio e quelli dell'arredo, come riportati nella scheda di calcolo Allegato B del presente Accordo;

Il locatore dovrà consegnare alla sottoscrizione del contratto di locazione, copia dell'Attestato di Prestazione Energetica al conduttore.

6) DURATA CONTRATTUALE.

a) contratto di locazione ad uso abitativo: avrà una durata di tre anni e si rinnoverà di due anni come previsto dall'art. 2 commi 3 della legge 431/98. Nel caso in cui le parti contraenti concordino una durata superiore ai tre anni, la fascia di oscillazione dei canoni, compreso l'aumento per arredo, relativa alla zona ove è ubicato l'alloggio, subirà un aumento nei valori minimi e massimi pari al: 3% in caso di durata del contratto pari a quattro anni; 6% in caso di durata del contratto pari a cinque anni; 10% in caso di durata del contratto pari a sei anni.

b) contratto di locazione di natura transitoria: avrà una durata fino a 18 mesi. I motivi per i quali è possibile stipulare questo tipo di contratto di locazione sono indicati all'articolo 7) del presente Accordo. I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi a una durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

c) contratto di locazione per studenti universitari: avrà una durata compresa tra i 6 mesi e i 36 mesi rinnovabili alla prima scadenza. Sono studenti universitari coloro che risultano regolarmente iscritti ai corsi universitari, di specializzazione e di perfezionamento post-laurea, ivi compresi i master e i dottorati.

2) CONDIZIONI DELLE PARTI AI FINI DELLA LOCAZIONE TRANSITORIA.

I contratti ad uso transitorio possono essere stipulati qualora in capo anche ad una sola delle parti contraenti sussista una delle seguenti fattispecie:

A - Per il locatore:

- Ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori.
- Temporaneamente ha la necessità di trasferire la propria dimora in altro comune per motivi di lavoro, studio o salute, per esigenze proprie, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado.
- Matrimonio o per le fattispecie di cui alla legge 20/05/2016 n. 76.
- Rientro dall'estero.
- 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; separazione coniugale o cessazione della convivenza more uxorio in corso.
- Locazione di immobile il cui proprietario sia ospite in una Residenza Sanitaria Assistenziale o ricoverato presso una struttura di lungodegenza.

B - Per il conduttore:

- Quando si deve trasferire temporaneamente dalla sede di lavoro.
- Con un contratto di lavoro a tempo determinato, apprendistato o tirocinio, in comune diverso da quello di residenza.
- Per motivi di studio non rientranti nell'ipotesi di cui all'art. 5, comma 2 e 3 della L. 431/98.
- Che ha ricevuto un'assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o un acquisto in cooperativa o da privati, disponibile entro 18 mesi, tale condizione deve essere comprovata da dichiarazione dell'ente proprietario o da preliminare registrato.
- Quando ha la necessità di avvicinarsi ad un familiare o parente che ha bisogno di cure e assistenza.
- Che deve ristrutturare o eseguire lavori straordinari che rendano temporaneamente inutilizzabile la propria abitazione.

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017 le parti che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che non sia motivato dalle fattispecie sopra indicate, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione dei locatori e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

8) VALORE DELLA LOCAZIONE PARZIALE DELL'ALLOGGIO.

Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi. La porzione in uso esclusivo concessa in locazione non può essere inferiore ad una stanza autonomamente utilizzabile dal/dai conduttore/i contraente/i, secondo i criteri ed i parametri previsti dal Comune di Padova per la concessione dell'Idoneità Alloggiativa.

9) RIPARTIZIONE SPESE CONDOMINIALI.

Per la ripartizione delle spese condominiali tra locatore e conduttore le parti faranno riferimento alla tabella allegata al presente Accordo, allegato F. Resta in ogni caso inteso che per quanto non espressamente previsto si fa riferimento agli articoli 9 e 10 della legge 392/78 e agli usi locali.

10) GRANDE PROPRIETA'.

Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari, sono da intendersi quelli aventi in capo più di 100 unità immobiliari principali ad uso abitativo ubicati nell'ambito territoriale nazionale, di cui non meno di venti nell'ambito territoriale di Padova e comuni della provincia. I valori minimi e massimi di cui all'art. 2 e allegato A del presente Accordo, potranno essere ridotti, d'intesa tra le parti contraenti, nella

ASPPI
Via C. Battisti, 34 - Tel. 049.650907

025
Cinafuzion

ALPD

OBIEZIONE STUDENTI

ASSOCIAZIONE PROPRIETARI
CONIA PADOVA

STUDENTI PER
Donatello C. Amato

misura massima del 40%.

11) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO.

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 DM 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo del 40%, come individuato nelle fasce di oscillazione e le modalità di stabilite dal presente Accordo. Per gli oneri accessori si applica quanto previsto all'allegato F del presente Accordo.

12) ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' DEL CANONE E DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE.

Per i contratti redatti senza l'assistenza delle associazioni firmatarie del presente Accordo, prevista dall'art. 1 comma 8, art. 2 comma 8 e art. 3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una Organizzazione Sindacale dei locatori o dei conduttori firmataria del presente Accordo, o da entrambe, un'Attestazione di rispondenza alle norme e ai parametri contenuti nell'Accordo, anche ai fini delle agevolazioni fiscali sia erariali che comunali. Qualora l'Attestazione sia rilasciata da entrambe, ovvero da una Organizzazione dei locatori e da una Organizzazione dei conduttori, il Comune di Padova avrà facoltà di concedere automaticamente le aliquote fiscali agevolate. Le Organizzazioni Sindacali non firmatarie del presente accordo, possono rilasciare l'Attestazione di rispondenza di cui all'art. 1 comma 8 del D.M. 16 gennaio 2017, dopo aver richiesto l'adesione al presente Accordo Territoriale fatto salvo l'assenso e l'opportuna condivisione da parte di tutte le Organizzazioni firmatarie, nessuna esclusa.

13) COMMISSIONI DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE.

Per le eventuali controversie relative all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente Accordo, possono essere adottate le Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché le modalità di funzionamento della commissione, di cui all'allegato G, dall'art. 6 D.M. 16/01/2017. Sono salve le disposizioni di legge in materia di locazione e mediazione.

Le parti contrattuali possono adire la presente Commissione anche per controversie relative al regolare pagamento di canoni e oneri condominiali su sollecitazione sia di una delle parti sia del Comune di Padova in qualità di soggetto promotore del "Protocollo d'intesa recante misure di intervento per la riduzione del disagio abitativo".

14) DURATA DELL'ACCORDO.

Le Parti firmatarie stabiliscono sin d'ora che per il presente Accordo territoriale è prevista una durata di anni tre e resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo. Il presente Accordo potrà essere oggetto di riesame, modifica, integrazione dalla scadenza del primo anno dal deposito presso l'Ufficio protocollo del Comune e, comunque, dalla pubblicazione di provvedimenti normativi che prevedessero variazioni fiscali per i locatori o conduttori. Il riesame, la modifica o l'integrazione potranno essere avviati su iniziativa di almeno due parti firmatarie, una in rappresentanza dei conduttori e una dei locatori, in ogni caso sarà sottoposto a riesame entro 12 mesi dal protocollo fine di verificare la necessità o meno di modificarlo o confermarlo.

15) IL PRESENTE ACCORDO TERRITORIALE COMPRENDE I SEGUENTI ALLEGATI:

- **Allegato A: Planimetria della città**, che definisce la perimetrazione prevista all'art. 2 del presente Accordo, determinata dalle parti firmatarie.
- **Allegato B: Scheda di calcolo del canone di locazione e arredo**, determinata dalle parti firmatarie completa di note esplicative ai fini del calcolo del canone e scheda arredo.
- **Allegato C: Tipo di contratto di locazione ad uso abitativo** ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, D. M. 16/01/2017.
- **Allegato D: Tipo di contratto di locazione di natura transitoria** ai sensi dell'art. 5, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, D. M. 16/01/2017.
- **Allegato E: Tipo di contratto di locazione per studenti universitari** ai sensi dell'art. 5, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, D. M. 16/01/2017.
- **Allegato F: Ripartizione delle spese condominiali**, determinata dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.
- **Allegato G: Commissioni di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale.**

CONFEDILIZIA
Moreno Mantovani



UPPI
Silvio Barbiero



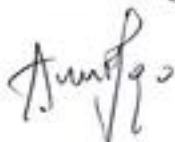
ASPPI
Annibale Mantovani
Associazione Sindacale
Piccoli Proprietari Immobiliari
Via C. Battisti, 54 - Tel. 049.660907
35121 PADOVA
C. F.: 92023660282

FEDERPROPRIETA'
Stefano Neroni

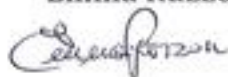

FEDERPROPRIETA'
PADOVA
C.F. 92297250281

ESU PADOVA
Gabriele Verza

OBIETTIVO STUDENTI
Anna Toigo



Consiglio degli studenti
Emma Ruzzon



SUNIA
Michele Brombin



FEDERAZIONE DI PADOVA
Via Riello, 4 - 35122 Padova
Tel. 049.944373-3288643067
Sindacato Unitario Nazionale
Inquilini Assegnatari

SICET

Giulia Zago



SICET CISL

SINDACATO INQUILINI CASA TERRITORIO
Via del Carmine 3, 35137 Padova
Tel. 049.8220611
Viale Tre Martiri 37/a, 45100 Rovigo
tel. 0425/399211

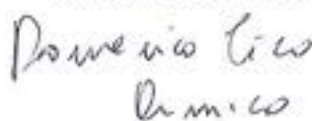
UNIAT

Claudio Stocco

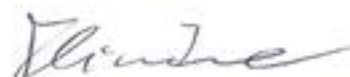
UNIAT VENETO a.p.s.
Via P. Bembo, 2
30172 Mestre - Venezia
Tel. 041.2905424
C.F. 90186200274

Unione inquilini
Cesare Ottolini
Unione Inquilini
Segreteria Padova
Via G. Morandini, 26 Padova
unionecinilini.padova@habitant.org

Studenti per Sindacato studentesco
Domenico Ciro Amico



ASU PADOVA
Fabiana Iannone





CONIA PADOVA
ASSOCIAZIONE INQUILINI
PER PADOVA E PROVINCIA
Via Falloppio, 39 - Padova
C. F.: 92301830284
Tel. 049.8751884
Cell. 371.4203747

ASURD

OBIETTIVO STUDENTI

STUDENTI PER - UNO
Domenico Ciro Amico

Dichiarazioni a verbale.

Padova, 14.02.2023

Con riferimento al su esteso Accordo territoriale, il SICET di Padova e Rovigo esprime riserva rispetto all'ultimo capoverso art. 7 del presente Accordo che prevede la possibilità di stipulare contratti transitori in deroga ai casi previsti mediante attestazione bilaterale rilasciata da una organizzazione della proprietà e da una organizzazione dei conduttori e, pertanto, non ritiene accettabile e non si rende disponibile a rilasciare attestazioni che certifichino deroghe senza la presenza di documentazione.

SICET di Padova e Rovigo



SICET CISL
SINDACATO INQUILINI CASA TERRITORIO
Via del Carmine 3, 35137 Padova
Tel. 049 8220511
Viale Tre Martiri 37/a, 45100 Rovigo
tel. 0425/399211

AS

Dichiarazioni a verbale.

Padova, 14.02.2023

L'Unione Inquilini, una delle organizzazioni sindacali dei conduttori, firmataria della Convenzione nazionale disposta ai sensi dell'art. 4 della legge n. 431/98, sottoscritta il 25/10/2016, i cui criteri sono stati recepiti dal D. M. Ministero delle Infrastrutture e Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze il 16/01/2017, pubblicato in G. U. il 15/03/2017 n. 63, manifesta la preoccupazione che i valori dei canoni di locazione calcolati ai sensi del presente Accordo Territoriale siano uguali o superiori ai valori rilevati dall'O.M.I. per le locazioni di unità immobiliari analoghe, annullando gli effetti di calmieramento del mercato, ragione principale delle agevolazioni fiscali previste per legge per incentivare i contratti di locazione a canone concordato.

Unione Inquilini di Padova

Unione Inquilini
Segreteria Padova
Via G. Morandini, 26 Padova
unionequilini.padova@habitants.org



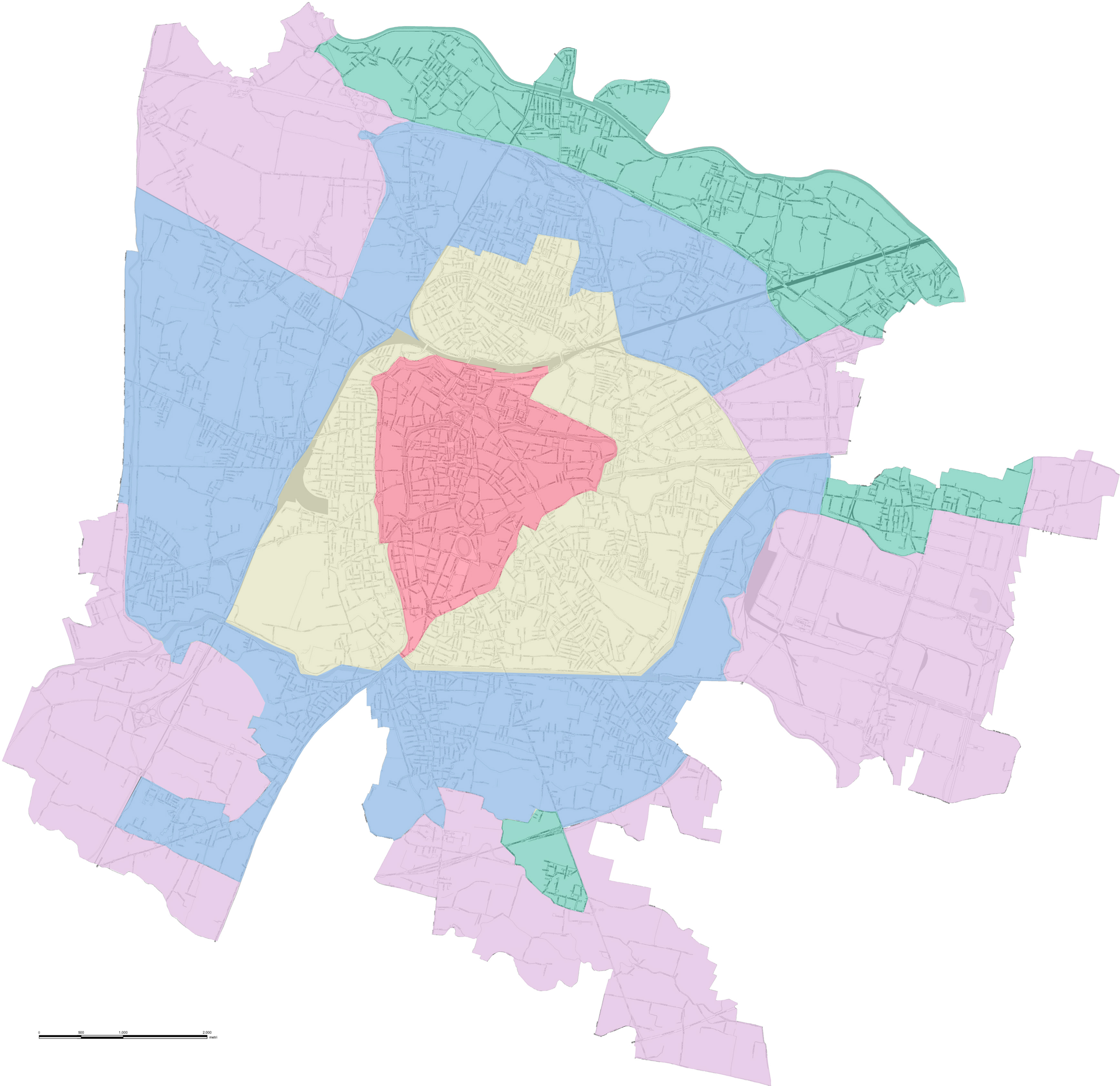
AREE OMOGENEE

Comune di Padova

Art.1 Accordo Territoriale per la locazione
nel comune di Padova

LEGENDA:

- Area omogenea A
- Area omogenea B
- Area omogenea C
- Area omogenea D
- Area omogenea E



SCHEDA PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE COMUNE DI PADOVA

AI SENSI DELL'ACCORDO TERRITORIALE PER LE LOCAZIONI DEL COMUNE DI PADOVA SOTTOSCRITTO IL DALLE ORGANIZZAZIONI DELLA PROPRIETA' E DEI

RICHIEDENTE :									
INDIRIZZO ALLOGGIO:									
DATI CATASTALI - NCEU	COMUNE		FOGLIO		PARTICELLA		SUBALTERNO		
DATI CATASTALI - NCEU	COMUNE		FOGLIO		PARTICELLA		SUBALTERNO		
DATI CATASTALI - NCEU	COMUNE		FOGLIO		PARTICELLA		SUBALTERNO		
TIPO CONTRATTO:									
ZONA APPARTENENZA:		A	B	C	D	E			

Compilare i campi evidenziati in giallo - "Zona di appartenenza" indicare la zona apponendo una "X". N.B. E' da inserire una sola selezione.

ZONIZZAZIONE

A		B		C		D		E	
min (€/mq)	max (€/mq)	min (€/mq)	max (€/mq)	min (€/mq)	max (€/mq)	min (€/mq)	max (€/mq)	min (€/mq)	max (€/mq)
€ 4,50	€ 9,25	€ 4,00	€ 8,03	€ 3,50	€ 7,10	€ 3,15	€ 6,44	€ 2,86	€ 5,98

SUPERFICIE LOCATIVA DELL'ALLOGGIO

TIPOLOGIA SUPERFICI (CALPESTABILI)	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	COEFF.	SUPERFICIE LOCATIVA (mq)
> mq. 100,00		-	
> = mq. 65,00 a < = mq. 100,00		1,00	
> = mq. 59,00 a < 65,00 = mq. 65,00		-	
> = mq. 45,00 a < 59,00		1,10	
> = mq. 36,00 a < 45,00 = mq. 45,00		-	
< a mq. 36,00		1,25	
AUTORIMESSA SINGOLA		0,60	
POSTO AUTO esterno riservato al conduttore		0,30	
MANSARDA/TAVERNA altezza o H media >= m. 2,40		0,50	
BALCONI E TERRAZZE		0,20	
AREA SCOPERTA ESCLUSIVA fino ad un massimo mq. 20,00 al netto di eventuale posto auto		0,20	
TOTALE SUPERFICIE LOCATIVA		/	

N.B. Alla superficie calpestabile eccedente mq 100,00 è applicato un coefficiente riduttivo di 0,60.
Formula:
Sup. locativa = [(Sup.calpestabile - 100,00)* 0,60]+ 100,00

Compilare i campi evidenziati in giallo - indicare la superficie calpestabile (espressa in mq) utilizzando la virgola.

DEFINIZIONE SUBFASCIA DI APPARTENENZA

L'attribuzione della subfascia segue il principio della valutazione per livello di qualità. Nella fattispecie si considera una scala di valori di tre livelli: **Normale, Buono e Ottimo** per ogni categoria di elementi. La valutazione finale sarà determinata dal livello di qualità prevalente risultante dalla sommatoria delle seguenti categorie considerate: **Tipologia Edilizia, Vetustà, Posizione/Contesto urbano, Accessori in dotazione, Dotazione tecnologica, Indice prestazione energetica e Valore rendita catastale.**

1	TIPOLOGIA EDILIZIA	Selezione	Valutazione
1.a	UNITA' ISOLATA UNIFAMILIARE O AGGREGATA CON INGRESSO INDIPENDENTE FINO A 4 UNITA' - UNITA' AL PIANO ATTICO CON TERRAZZO PANORAMICO.		
1.b	UNITA' IN CONDOMINIO O SCALA CON MAX 10 UNITA' ABITATIVE		
1.c	UNITA' IN CONDOMINIO A SCALA UNICA CON PIU' DI 10 UNITA' ABITATIVE - CONDOMINIO A BLOCCO O IN LINEA CON PIU' SCALE.		
N.B. VALUTAZIONE 1.a = OTTIMO, 1.b = BUONO, 1.c = NORMALE			
Compilare i campi evidenziati in giallo - indicare una sola selezione apponendo una "X".			
2	VETUSTA'	Selezione	Valutazione
2.a	NUOVA COSTRUZIONE O PESANTE RISTRUTTURAZIONE: DAL 01/01/2001		
2.b	NUOVA COSTRUZIONE O PESANTE RISTRUTTURAZIONE: DAL 01/01/1979 AL 31/12/2000		
2.c	NUOVA COSTRUZIONE O PESANTE RISTRUTTURAZIONE: ANTERIORE AL 01/01/1979		
N.B. VALUTAZIONE 2.a = OTTIMO, 2.b = BUONO, 2.c = NORMALE			
Compilare i campi evidenziati in giallo - indicare una sola selezione apponendo una "X".			

3	POSIZIONE/CONTESTO URBANO	COEFF.	ELEMENTO PRESENTE	SINGOLO ELEMENTO	
3.a	SERVIZI POSTALI, BANCARI, SANITARI E ALIMENTARI - ENTRO 500 ml.	1,00			
3.b	SERVIZI PUBBLICO TRASPORTO - ENTRO 500 ml.	1,00			
3.c	PRESENZA DI ALMENO UN SERVIZIO DI PUBBLICA ISTRUZIONE DI OGNI ORDINE E GRADO - ENTRO 500 ml.	1,00			
3.d	NESSUNO DEI SERVIZI SOPRA INDICATI	0,01			VALUTAZIONE
N.B. VALUTAZIONE da 0,01 a 1 = NORMALE, 2 = BUONO, 3 = OTTIMO			TOTALE		

Compilare i campi evidenziati in giallo - indicare se l'elemento è presente apponendo una "X".

4	ACCESSORI IN DOTAZIONE	VALORE	
		SINGOLO ELEMENTO	ELEMENTO PRESENTE
4.a	POSTO AUTO, CICLI E MOTOCICLI IN AUTORIMESSA	1,00	
4.b	CANTINA/RIPOSTIGLIO IN USO ESCLUSIVO	0,80	
4.c	SOFFITTA PRATICABILE IN USO ESCLUSIVO	0,80	
4.d	DOPPI SERVIZI IGIENICI	1,20	
4.e	SERRAMENTI A RISPARMIO ENERGETICO DELL'INTERO ALLOGGIO	1,40	
4.f	PORTONCINO D'INGRESSO BLINDATO	1,00	
4.g	PORTONCINO D'INGRESSO DELL'ALLOGGIO CON SERRATURA DI SICUREZZA	0,50	
4.h	AVVOLGIBILI/OSCURANTI AUTOMATIZZATI	1,00	
4.i	BASCULANTE E/O CANCELLO CARRAIO AUTOMATIZZATO	1,00	
4.l	VERDE E/O SCOPERTO CONDOMINIALI	0,70	
4.m	NESSUNO DEGLI ACCESSORI SOPRA INDICATI	0,01	
VALORE TOTALE ELEMENTI PRESENTI			
N.B. VALUTAZIONE da 0,01 a 2,70 = NORMALE, da > 2,70 a 5,40 = BUONO, da > 5,40 = OTTIMO		VALUTAZIONE	

Compilare i campi evidenziati in giallo - indicare se l'elemento è presente apponendo una "X".

5	DOTAZIONE TECNOLOGICA	VALORE	
		SINGOLO ELEMENTO	ELEMENTO PRESENTE
5.a	RISCALDAMENTO AUTONOMO A GAS A CONDENSAZIONE	1,40	
5.b	RISCALDAMENTO AUTONOMO A GAS A CAMERA STAGNA	1,20	
5.c	RISCALDAMENTO AUTONOMO A POMPA DI CALORE O FONTE RINNOVABILE	1,60	
5.d	RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO CONTABILIZZATO	1,10	
5.e	PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA DA IMPIANTO AUTONOMO (caldaia)	1,20	
5.f	PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA CENTRALIZZATA	1,00	
5.g	PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA DA CORPO SEPARATO A GAS (boiler)	1,10	
5.h	PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA DA CORPO SEPARATO ELETTRICO (boiler)	0,70	
5.i	PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA SOLARE TERMICO AUTONOMO/POMPA DI CALORE O FONTE RINNOVABILE	1,40	
5.l	IMPIANTO CONDIZIONAMENTO, OGNI GENERE	1,40	
5.m	CONNESSIONE WI-FI	1,00	
5.n	LINEA TELEFONICA	1,00	
5.o	IMPIANTO ALLARME, OGNI GENERE	1,20	
5.p	ASCENSORE/ELEVATORE, ESCLUSO UNITA' NON SERVITA	1,40	
5.q	VIDEOCITOFONO	1,00	
5.r	CITOFONO	0,50	
5.s	NESSUNO DEGLI ACCESSORI SOPRA INDICATI	0,01	
VALORE TOTALE ELEMENTI PRESENTI			
N.B. VALUTAZIONE da 0,01 a 3,10 = NORMALE, da > 3,10 a 6,20 = BUONO, da > 6,20 = OTTIMO		VALUTAZIONE	

Compilare i campi evidenziati in giallo - indicare se l'elemento è presente apponendo una "X".

Voci riguardanti l'impianto di riscaldamento
 Voci riguardanti la produzione di acqua calda sanitaria

6	INDICE PRESTAZIONE ENERGETICA	Selezione	Valore
6.a	A.P.E. IN CLASSE: A - B		
6.b	A.P.E. IN CLASSE: C - D - E		
6.c	A.P.E. IN CLASSE: F - G		
N.B. VALUTAZIONE 6.a = OTTIMO, 6.b = BUONO, 6.c = NORMALE			

Compilare i campi evidenziati in giallo - indicare una sola selezione apponendo una "X".

7	VALORE RENDITA CATASTALE	Selezione	Valutazione
7.a	RENDITA > 900 €		
7.b	RENDITA DA > 400 € A < = 900 €		
7.c	RENDITA < = 400 €		
N.B. VALUTAZIONE 7.a = OTTIMO, 7.b = BUONO, 7.c = NORMALE			

Compilare i campi evidenziati in giallo - indicare **una sola** selezione apponendo una "X".

TABELLA RIASSUNTIVA DEGLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI

ELEMENTI CARATTERIZZANTI		NORMALE	BUONO	OTTIMO
		Subfascia 1	Subfascia 2	Subfascia 3
1	TIPOLOGIA EDILIZIA			
2	VETUSTA'			
3	POSIZIONE/CONTESTO URBANO			
4	ACCESSORI IN DOTAZIONE			
5	DOTAZIONE TECNOLOGICA			
6	INDICE PRESTAZIONE ENERGETICA			
7	VALORE RENDITA CATASTALE			
TOTALE				
LIVELLO DI QUALITA' PREVALENTE				

Compilare i campi evidenziati in giallo - indicare un solo livello di qualità prevalente apponendo una "X".

ZONA	SUBFASCIA	MIN.	MAX
A	1	€ 4,50	€ 6,28
	2	€ 4,50	€ 7,81
	3	€ 4,50	€ 9,25
B	1	€ 4,00	€ 5,67
	2	€ 4,00	€ 7,00
	3	€ 4,00	€ 8,03
C	1	€ 3,50	€ 4,98
	2	€ 3,50	€ 6,12
	3	€ 3,50	€ 7,10
D	1	€ 3,15	€ 4,50
	2	€ 3,15	€ 5,57
	3	€ 3,15	€ 6,44
E	1	€ 2,86	€ 4,26
	2	€ 2,86	€ 5,25
	3	€ 2,86	€ 5,98

CALCOLO DEL CANONE

SUPERFICIE LOCATIVA (mq)	ZONA	SUBFASCIA	VALORE MIN (€/mq)	CANONE MENSILE MIN
			VALORE MAX (€/mq)	CANONE MENSILE MAX

Compilare i campi evidenziati in giallo - indicare il valore min e valore max utilizzando la virgola.

CANONE CONCORDATO IN CASO DI MANCANZA TOTALE DI ARREDO

CANONE CONCORDATO TRA LE PARTI

Compilare i campi evidenziati in giallo - indicare il canone concordato tra le parti utilizzando la virgola.

VEDASI SPECIFICHE OPERATIVE

PRESENZA ARREDO

			UNITA' <= mq 65,00 (superficie locativa escluse pertinenze)		UNITA' > mq 65,00 (superficie locativa escluse pertinenze)	
			ELEMENTO PRESENTE	SINGOLO ELEMENTO	ELEMENTO PRESENTE	SINGOLO ELEMENTO
ZONA CUCINA						
1	Mobile base e pensili	1,5				
2	Piano cottura a gas di rete o elettrico o induzione	1,5				
3	Forno a gas di rete o elettrico	1,5				
4	Lavello	1,0				
5	Frigorifero	2,0				
6	Lavastoviglie	2,0				
7	Forno a microonde	1,0				
8	Tavolo con n. 4 sedie	1,5				
9	Set stoviglie completo (piatti, posate, bicchieri e pentole)	1,5				
10	Tendaggi	1,0				
11	Lampadario/punto luce	0,5				
ZONA LETTO						
12	Letto completo di materasso	1,0				
13	Comodino con luce	0,5				
14	Armadio	1,5				
15	Cassettiera (escluso per immobili fino a mq 65,00)	1,5				
16	Scrivania con luce	2,0				
17	Tendaggi	1,0				
18	Lampadario/punto luce	0,5				
ZONA GIORNO						
19	Poltrona o divano	1,5				
20	Poltrona o divano	1,5				
21	Tavolo con n. 4 sedie (escluso per immobili fino a mq 65,00)	1,5				
22	Credenza (escluso per immobili fino a mq 65,00)	1,5				
23	Libreria	1,5				
24	Televisore	1,5				
25	Tendaggi (escluso per immobili fino a mq 65,00)	1,0				
26	Lampadario/punto luce (escluso per immobili fino a mq 65,00)	0,5				
ZONA BAGNO						
27	Mobile porta-oggetti	1,0				
28	Specchio, porta-asciugamano e porta-sapone	1,0				
29	Lavatrice	2,0				
30	Tendaggi	1,0				
31	Lampadario/punto luce	0,5				
ZONA INGRESSO						
32	Mobile porta-oggetti (escluso per immobili fino a mq 65,00)	1,5				
33	Appendi abiti (escluso per immobili fino a mq 65,00)	1,0				
34	Lampadario/punto luce (escluso per immobili fino a mq 65,00)	0,5				
TOTALE			TOTALE		TOTALE	

Compilare i campi evidenziati in giallo - indicare la tipologia di incremento apponendo una "X".

CANONE DI LOCAZIONE CON ARREDO

UNITA' <= mq. 65 (Superficie locativa escluse pertinenze)

CANONE MIN LOCAZIONE DI CALCOLO

CANONE MENSILE MIN	PERCENTUALE ARREDO	
CANONE MAX LOCAZIONE DI CALCOLO		
CANONE MENSILE MAX	PERCENTUALE ARREDO	

N.B. La percentuale di arredo viene calcolata con la formula:
Percentuale arredo = (totale elementi presenti *30%)/33

UNITA' > mq. 65 (Superficie locativa escluse pertinenze)		
CANONE MIN LOCAZIONE DI CALCOLO		
CANONE MENSILE MIN	PERCENTUALE ARREDO	
CANONE MAX LOCAZIONE DI CALCOLO		
CANONE MENSILE MAX	PERCENTUALE ARREDO	

N.B. La percentuale di arredo viene calcolata con la formula:
Percentuale arredo = (totale elementi presenti *30%)/42

INCREMENTO DURATA CONTRATTO

UNITA' < = mq. 65 (Superficie locativa escluse pertinenze)				
			INCREMENTO SU CANONE MIN	INCREMENTO SU CANONE MAX
	CONTRATTO AGEVOLATO 4+2	3%		
	CONTRATTO AGEVOLATO 5+2	6%		
	CONTRATTO AGEVOLATO 6+2	10%		

Compilare i campi evidenziati in giallo - indicare la tipologia di incremento apponendo una "X".

UNITA' > mq. 65 (Superficie locativa escluse pertinenze)				
			INCREMENTO SU CANONE MIN	INCREMENTO SU CANONE MAX
	CONTRATTO AGEVOLATO 4+2	3%		
	CONTRATTO AGEVOLATO 5+2	6%		
	CONTRATTO AGEVOLATO 6+2	10%		

Compilare i campi evidenziati in giallo - indicare la tipologia di incremento apponendo una "X".

CANONE CONCORDATO TRA LE PARTI

Compilare i campi evidenziati in giallo - indicare il canone concordato tra le parti utilizzando la virgola.

LOCAZIONE ABITATIVA

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

La/Il sig.ra/sig./soc. (1) nato/a il
 e residente a in via n., codice
 fiscale....., di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (2)
 nella persona di) concede in
 locazione alla/al sig.ra/sig. (1) nato/a
 il e residente a in via n., codice
 fiscale....., di seguito denominato/a conduttore (assistito/a da (2)
 nella persona di), che accetta/accettano per
 se/per loro aventi causa, la locazione intera/parziale (3) dell'unità immobiliare posta in via
 n..... piano scala interno, censita al catasto urbano: (4)
 foglio, particella, subalterno, categoria catastale A/....., classe di
 accatastamento, superficie calpestabile mq., rendita catastale €. e il
 garage (5) censito al catasto urbano: foglio, particella, subalterno, categoria
 catastale C/....., classe di accatastamento, superficie calpestabile mq.,
 rendita catastale Visto l'articolo 1, comma 7, del Decreto-legge 23 dicembre 2013, n.
 145, il conduttore dà atto e dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione,
 comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica degli edifici. Classe energetica:
(6) NEL CASO DI LOCAZIONE PARZIALE, aggiungere anche la superficie calpestabile della
 stanza in uso esclusivo mq., situata nell'alloggio a rispetto all'ingresso e
 elenco dei vani in uso promiscuo..... (7) ELEMENTI CARATTERIZZANTI l'alloggio
 (indicare i numeri o la descrizione degli elementi presenti individuati nella "Scheda di calcolo
 del canone di locazione", si veda allegato B. L'ALLOGGIO AMMOBILIATO, se l'alloggio è
 ammobiliato riportare i numeri o la descrizione dell'arredo presenti nella "Scheda di calcolo del
 canone di locazione" si veda l'allegato B.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata). Il contratto è stipulato per la durata di anni (8), 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 le organizzazioni sindacali dei locatori, CONFEDILIZIA, UPPI, ASPPI,
 FEDERPROPRIETA' e dei conduttori SUNIA, SICET, UNIONE INQUILINI, depositato il
 protocollo n. presso il Comune di Padova (9), è convenuto in €.
 (importo in lettere.....) annue, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del
 locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in numero di rate eguali

anticipate di €. (importo in lettere.....) mensili scadenti il di ogni mese. Il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione. (10)

Articolo 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia). A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di €. pari a mensilità (11) 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. Altre forme di garanzia(12).

Articolo 4 (Oneri accessori). Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della "Ripartizione spese condominiali", allegato F dell'Accordo territoriale di Padova e 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. 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 (13). Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di €. salvo conguaglio (14).

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. (15)

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 a due 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: (16)
..... Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione e di comodato sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8 (Recesso del conduttore). È facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Articolo 9 (Consegna). Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso,

pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: (17)..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

Articolo 10 (Modifiche e danni). Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 11 (Assemblee). Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 12 (Impianti). Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs. n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione. (18)

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: (19)
.....

Articolo 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale). La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato G all'Accordo per la locazione del comune di Padova. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri. (20)

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.

Articolo 16 (Altre clausole). (21)

Letto, approvato e sottoscritto.

Padova,

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. 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.
- 2) L'assistenza è facoltativa.
- 3) Specificare se la locazione riguarda l'intera unità abitativa o una parte.
- 4) Indicare i dati catastali dell'alloggio presenti nella visura catastale o nell'atto di compravendita.
- 5) Indicare i dati catastali del garage presenti nella visura catastale o nell'atto di compravendita.
- 6) Il locatore ha l'obbligo di consegnare al conduttore l'APE in conformità di legge.
- 7) Nel caso di locazione parziale, aggiungere anche la superficie calpestabile della stanza in uso esclusivo mq., situata nell'alloggio a rispetto all'ingresso e elenco dei vani in uso promiscuo.....(Qualora la locazione sia parziale, l'uso esclusivo non può essere inferiore ad una stanza autonomamente utilizzabile. Indicare la posizione della stanza rispetto all'ingresso dell'alloggio, la superficie calpestabile complessiva e la superficie calpestabile dell'uso esclusivo. 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).
- 8) La durata minima è di anni tre.

9) Indicare la data ed il protocollo dell'Accordo territoriale per la locazione a Padova.

10) 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.

11) Massimo tre mensilità.

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

13) 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 "Ripartizione delle spese condominiali", allegato F 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 - risultano a carico dello stesso. Di tale ripartizione 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). 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. È in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge. Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di € , da corrispondere in rate alle seguenti scadenze: al €. al €. al €. , salvo conguaglio.

14) Indicare l'importo e la cadenza dei versamenti: mensile, bimestrale, trimestrale, ecc.

15) 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.

16) Indicare le persone presenti nell'alloggio con il conduttore.

17) Descrivere lo stato dell'alloggio.

18) Nel caso di alloggio con impianto di riscaldamento autonomo, il locatore deve consegnare al conduttore il "Libretto d'impianto" nel quale sono riportati gli interventi di controllo e manutenzione.

19) Le parti possono concordare altre modalità di visita dell'alloggio locato.

20) Per l'attivazione della Commissione le parti si devono rivolgere alla loro organizzazione sindacale.

21) Altre clausole, non contrarie all'Accordo e alle disposizioni di legge.

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

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

La/Il sig.ra/sig./soc. (1) nato/a
 il e residente a in via n., codice
 fiscale....., di seguito denominato/a locatore (assistito/a da
 (2) nella persona di
) concede in locazione alla/al sig.ra/sig. (1)
 nato/a il e residente a in via
 n., codice fiscale....., di seguito denominato/a conduttore (assistito/a da
 (2)..... nella persona di), che accetta/accettano per
 se/per loro aventi causa, la locazione intera/parziale (3) dell'unità immobiliare posta in via
 piano scala interno, censita al catasto urbano: (4)
 foglio, particella, subalterno, categoria catastale A/....., classe di
 accatastamento, superficie calpestabile mq., rendita catastale €. e il
 garage (5) censito al catasto urbano: foglio, particella, subalterno, categoria
 catastale C/....., classe di accatastamento, superficie calpestabile mq.,
 rendita catastale Visto l'articolo 1, comma 7, del Decreto-legge 23 dicembre 2013, n.
 145, il conduttore dà atto e dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione,
 comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica degli edifici. Classe
 energetica:(6)

NEL CASO DI LOCAZIONE PARZIALE, aggiungere anche la superficie calpestabile della stanza
 in uso esclusivo mq., situata nell'alloggio a rispetto all'ingresso e elenco dei
 vani in uso promiscuo..... (7)

ELEMENTI CARATTERIZZANTI l'alloggio (indicare i numeri o la descrizione degli elementi
 presenti individuati nella "Scheda di calcolo del canone di locazione", si veda allegato B.

L'ALLOGGIO AMMOBILIATO, se l'alloggio è ammobiliato riportare i numeri o la descrizione
 dell'arredo presenti nella "Scheda di calcolo del canone di locazione" si veda l'allegato B.

Articolo 1 (Durata) Il contratto è stipulato per la durata di mesi/giorni **(8)**, dal
 al, allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno
 di alcuna disdetta.

Articolo 2 (Esigenza del locatore/conduttore) (9)

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 D - e dall'Accordo territoriale tra depositato il
 presso il Comune di Padova, ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra..... in
 data.....**(10)** 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 le organizzazioni
 sindacali dei locatori, CONFEDILIZIA, UPPI, ASPPI, FEDERPROPRIETA' e dei conduttori SUNIA, SICET,
 UNIONE INQUILINI, depositato il presso il Comune di Padova, ovvero dall'Accordo
 integrativo sottoscritto tra..... **(10)** 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 (11)
..... ..

Articolo 3 (Inadempimento delle modalità di stipula) Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula previste dall'art. 2, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del decreto dei Ministri delle infrastrutture e dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98. In ogni caso, ove il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, senza giustificato motivo, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquistato la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto. **(12)**

Articolo 4 (Canone) (13)

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

*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 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 **(14)** al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a numero mensilità del canone **(15)**, 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: **(16)**

Articolo 6 (Oneri accessori) (12) Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione alla "Ripartizione delle spese condominiali" allegato F, per la locazione a Padova. 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. **(17)** 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 €. **(18)**, salvo conguaglio.

Articolo 7 (Spese di bollo e registrazione) (12) Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431/98. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. **(19)**

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: (20)..... .. 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) (12) Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno prima. (21)

Articolo 11 (Consegna) Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue:/di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. **(22)**

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.

Articolo 13 (Assemblee) (12) 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. 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 14 (Impianti) (12) 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. (23)

Articolo 15 (Accesso) (12) 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: (24)

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 G, 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. (25)

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.

Articolo 18 (Altre clausole) (26)

Letto, approvato e sottoscritto

Padova,

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. 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.
- 2) L'assistenza è facoltativa.
- 3) Specificare se la locazione riguarda l'intera unità abitativa o una parte.
- 4) Indicare i dati catastali dell'alloggio presenti nella visura catastale o nell'atto di compravendita.
- 5) Indicare i dati catastali del garage presenti nella visura catastale o nell'atto di compravendita.
- 6) Il locatore ha l'obbligo di consegnare al conduttore l'APE ai sensi di legge.
- 7) Nel caso di locazione parziale, aggiungere anche la superficie calpestabile della stanza in uso esclusivo mq., situata nell'alloggio a rispetto all'ingresso e elenco dei vani in uso promiscuo.....(Qualora la locazione sia parziale, l'uso esclusivo non può essere inferiore ad una stanza autonomamente utilizzabile. Indicare la posizione della stanza rispetto all'ingresso dell'alloggio, la superficie calpestabile complessiva e la superficie calpestabile dell'uso esclusivo. 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).
- 8) La durata massima è di mesi diciotto.
- 9) Condizione A) e B), cancellare la parte che non interessa.
- 10) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori)
- 11) *Il presente periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni.*
- 12) *Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni.*
- 13) Cancellare la parte che non interessa.
- 14) Cancellare la parte che non interessa.
- 15) Massimo tre mensilità.
- 16) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.
- 17) 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 "Ripartizione delle spese condominiali", allegato F 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 - risultano a carico dello stesso. Di tale ripartizione 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) 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. È in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge. Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di € , da corrispondere in rate alle seguenti scadenze: al €. al €. al € , salvo conguaglio.

18) Indicare: mensile, bimestrale, trimestrale ecc.

19) 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.

20) Indicare le persone presenti nell'alloggio con il conduttore.

21) Preavviso nel termine concordato dalle parti.

22) Descrivere lo stato dell'alloggio.

23) Nel caso di alloggio con impianto di riscaldamento autonomo, il locatore deve consegnare al conduttore il "Libretto d'impianto" nel quale sono riportati gli interventi di controllo e manutenzione.

24) Le parti possono concordare altre modalità di visita dell'alloggio locato.

25) Per l'attivazione della Commissione le parti si devono rivolgere alla loro organizzazione sindacale.

26) Altre clausole, purché non contrarie all'Accordo e alle disposizioni di legge.

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

La/Il sig.ra/sig./soc. (1) nato/a il e residente a in via n., codice fiscale....., di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (2) nella persona di) concede in locazione alla/al sig.ra/sig. (1) nato/a il e residente a in via n., codice fiscale....., di seguito denominato/a conduttore (assistito/a da (2)..... nella persona di), che accetta/accettano per se/per loro aventi causa, la locazione intera/parziale (3) dell'unità immobiliare posta in via n..... piano scala interno, censita al catasto urbano: (4) foglio, particella, subalterno, categoria catastale A/....., classe di accatastamento, superficie calpestabile mq., rendita catastale €. e il garage (5) censito al catasto urbano: foglio, particella, subalterno, categoria catastale C/....., classe di accatastamento, superficie calpestabile mq., rendita catastale Visto l'articolo 1, comma 7, del Decreto-legge 23 dicembre 2013, n. 145, il conduttore dà atto e dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica degli edifici. Classe energetica:(6) NEL CASO DI LOCAZIONE PARZIALE, aggiungere anche la superficie calpestabile della stanza in uso esclusivo mq., situata nell'alloggio a rispetto all'ingresso e elenco dei vani in uso promiscuo..... (7) ELEMENTI CARATTERIZZANTI l'alloggio (indicare i numeri o la descrizione degli elementi presenti individuati nella "Scheda di calcolo del canone di locazione e scheda arredo", si veda allegato B. L'ALLOGGIO AMMOBILIATO, se l'alloggio è ammobiliato riportare i numeri o la descrizione dell'arredo presenti nella "Scheda di calcolo del canone di locazione", si veda l'allegato B.

Articolo 1 (Durata). Il contratto è stipulato per la durata di mesi (8), dalal 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 le organizzazioni sindacali dei locatori, CONFEDILIZIA, UPPI, ASPPI, FEDERPROPRIETA' e dei conduttori SUNIA, SICET, UNIONE INQUILINI, depositato il presso il Comune di Padova, 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(9)

Articolo 3 (Canone). Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra e depositato il presso il Comune di Padova, (10) è convenuto in €., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in numero rate eguali anticipate di €. ciascuna, alle seguenti date:(11)

Articolo 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia). A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (12) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di €. pari a numero 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: (13)

Articolo 5 (Oneri accessori). Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione alla "Ripartizione delle spese condominiali", allegato F all'Accordo territoriale per la locazione a Padova. 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. (14) 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 €. (15), 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. (16)

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 5 e 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: (17)

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. (18)

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. (19)

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: (20)

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 G, 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. (21)

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.

Articolo 16 (Altre clausole).(22).

Letto, approvato e sottoscritto

Padova,

Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore

NOTE:

- 1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. 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.
- 2) L'assistenza è facoltativa.
- 3) Specificare se la locazione riguarda l'intera unità abitativa o una parte.
- 4) Indicare i dati catastali dell'alloggio presenti nella visura catastale o nell'atto di compravendita.
- 5) Indicare i dati catastali del garage presenti nella visura catastale o nell'atto di compravendita.
- 6) Il locatore ha l'obbligo di consegnare al conduttore l'APE, ai sensi di legge.

- 7) Nel caso di locazione parziale, aggiungere anche la superficie calpestabile della stanza in uso esclusivo mq., situata nell'alloggio a rispetto all'ingresso e elenco dei vani in uso promiscuo.....(Qualora la locazione sia parziale, l'uso esclusivo non può essere inferiore ad una stanza autonomamente utilizzabile. Indicare la posizione della stanza rispetto all'ingresso dell'alloggio, la superficie calpestabile complessiva e la superficie calpestabile dell'uso esclusivo. 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.
- 8) La durata minima è di sei mesi e quella massima di trentasei mesi.
- 9) 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.
- 10) Indicare la data ed il protocollo dell'Accordo territoriale per la locazione a Padova.
- 11) 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.
- 12) Massimo tre mensilità.
- 13) Altre forme di garanzia Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.
- 14) 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 espresse all'articolo 4, le spese che in base alla "Ripartizione delle spese condominiali", allegato F 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 - risultano a carico dello stesso. Di tale ripartizione 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). 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. È in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge. Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di € , da corrispondere in rate alle seguenti scadenze: al €. al €. al € , salvo conguaglio.

- 15) Indicare l'importo e la cadenza dei versamenti: mensile, bimestrale, trimestrale, ecc.
- 16) 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.
- 17) Modalità di subentro del conduttore.....
- 18) Descrivere lo stato dell'alloggio.
- 19) Nel caso di alloggio con impianto di riscaldamento autonomo, il locatore deve consegnare al conduttore il "Libretto d'impianto" nel quale sono riportati gli interventi di controllo e manutenzione.
- 20) Le parti possono concordare altre modalità di visita dell'alloggio locato.
- 21) Per l'attivazione della Commissione le parti si devono rivolgere alla loro organizzazione sindacale.
- 22) Altre clausole, purché non contrarie all'Accordo e alle disposizioni di legge.

TABELLA RIPARTIZIONE SPESE CONDOMINIALI DI PADOVA E PROVINCIA

AMMINISTRAZIONE

Compenso amministratore	L	
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico lavori condominiali straordinaria manutenzione	L	
Tassa occupazione suolo pubblico lavori condominiali ordinaria manutenzione		C

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, PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

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

IMPIANTI SPORTIVI

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

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

IMPIANTO CENTRALIZZATO DI RICEZIONE RADIOTELEVISIVA E DI FLUSSI INFORMATIVI

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto centralizzato per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto centralizzato per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo		C

PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L	
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico		C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L	
Manutenzione ordinaria di tetti e lastrici solari		C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disostruzione dei condotti e pozzetti		C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L	
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		C
Installazione e sostituzione di serrature	L	
Manutenzione ordinaria 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

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		C
Manutenzione ordinaria di infissi, serrande e dell'impianto sanitario		C
Rifacimento di chiavi e serrature		C
Tinteggiatura di pareti		C
Sostituzione di vetri		C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, dei cavi, degli impianti citofonico, videocitofonico e degli impianti individuali di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C

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

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L 10%	C 90%
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L 10%	C 90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L 10%	C 90%
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 trattamenti disinfestanti di qualsiasi tipo		C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L	
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso		C
--	--	---

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

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE NONCHÉ MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE

Articolo 1 (*Ambito di applicazione*). Il presente Allegato stabilisce, in attuazione dell'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431 del 1998 "le procedure di negoziazione paritetica e di conciliazione stragiudiziale nonché le modalità di funzionamento della Commissione" attivate in relazione alle situazioni indicate dai commi 2, 3, 4 e 5 dello articolo 6:

- controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali o integrativi;
- attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento;
- variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, nonché sopravvenienza di altro elemento o condizione che incida sulla congruità del canone della locazione in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, per la rinegoziazione tra le parti del nuovo canone da corrispondere;
- accertamento, con riferimento ai contratti di natura transitoria, delle condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà e rinegoziazione delle condizioni di durata e di ogni altra clausola contrattuale.

Articolo 2 (*Richiesta per l'avvio della procedura*). La parte interessata ad attivare la procedura rivolge ad una delle Organizzazioni della proprietà immobiliare o dei conduttori firmatarie dell'accordo territoriale, richiesta per la procedura di negoziazione paritetica e conciliazione presentando istanza nelle forme previste dall'Organizzazione. L'Organizzazione, valutata l'ammissibilità della richiesta, indica il negoziatore. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 3 (*Comunicazione*). Il negoziatore indicato provvede, nel termine di 7 giorni dalla presentazione, a dare comunicazione all'altra parte della richiesta ricevuta allegando l'istanza sottoscritta dal richiedente, copia del presente Allegato E, e dichiarazione di adesione alla procedura. Tale dichiarazione contiene l'indicazione della Organizzazione scelta dal ricevente e la sottoscrizione da parte del negoziatore da questa nominato. Trascorsi 20 giorni dal ricevimento, in assenza della adesione ovvero in caso di esplicito rifiuto, l'Organizzazione comunica alle due parti il mancato esito.

Articolo 4 (*Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori*). I negoziatori non assumono poteri decisionali o arbitrali e sono tenuti a svolgere il loro ruolo con diligenza e imparzialità con la finalità di consentire alle parti, con il necessario apporto di competenza ed esperienza, il raggiungimento di un accordo. È loro obbligo astenersi dal partecipare alla procedura, ovvero di sospenderne il proseguimento se iniziata, ove ravvisino motivi, anche sopraggiunti, connessi ai rapporti con le parti, che costituiscano possibile pregiudizio all'imparzialità nello svolgimento dell'incarico. È loro obbligo astenersi dall'assumere il ruolo di difensore o arbitro o conciliatore in qualsiasi procedimento di natura contenziosa instaurato tra le parti. È loro obbligo portare a termine le procedure di negoziazione per le quali sono stati nominati. Solo nel caso di comprovata impossibilità a proseguire l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'Organizzazione di riferimento nomina un nuovo negoziatore.

Articolo 5 (*Obblighi di riservatezza*). La procedura di negoziazione è riservata e non è consentita la verbalizzazione di qualsiasi dichiarazione, comunicazione e scambio di informazioni. È vietato a negoziatori, parti, tecnici, consulenti e comunque ad ogni altro partecipante alla negoziazione ed agli incontri conseguenti, di comunicare a terzi quanto appreso nel corso della procedura. È altresì vietato, in ogni eventuale procedimento giudiziario o arbitrale o conciliativo relativo alla stessa controversia, avvalersi delle informazioni di cui i partecipanti abbiano avuto conoscenza in ragione della loro presenza alla procedura. Le parti si impegnano ad astenersi dal chiamare il negoziatore ovvero chiunque abbia partecipato, a qualsiasi titolo, alla procedura, a testimoniare, nel corso del giudizio eventualmente promosso sulla stessa controversia, in merito ai fatti ed alle circostanze di cui essi siano venuti a conoscenza in ragione della procedura. I negoziatori ed ogni eventuale collaboratore sono tenuti al rispetto di quanto previsto dal D. lgs n.196 del 2003.

Articolo 6 (*Avvio della procedura*). Con il ricevimento dell'adesione da parte della Organizzazione scelta dal richiedente, la Commissione, composta dai due negoziatori indicati, è formalmente costituita. I negoziatori, nel primo contatto, esaminate attentamente le caratteristiche della controversia, valutano in particolare se, data la natura della stessa ed in presenza di richiesta delle parti, sia possibile e opportuno formulare una proposta di definizione senza necessità di un incontro di negoziazione, comunicandola alle parti per l'accettazione. Ove si ritenga opportuno tenere un incontro di negoziazione, stabiliscono concordemente una data e una sede dandone comunicazione alle parti. Possono indicare alle parti documenti, certificazioni, conteggi e ogni altro elemento utile alla Commissione per una corretta e informata disamina della materia. I negoziatori concordano le modalità di svolgimento delle necessarie attività di segreteria connesse all'espletamento della procedura.

Articolo 7 (Nomina di consulenti). Ove la particolare natura della controversia lo richieda, le parti possono concordare la nomina di un consulente tecnico terzo sulla base di criteri di scelta condivisi e il cui onere ricade sulle due parti in uguale misura.

Articolo 8 (*Proposta di risoluzione*). Al termine della procedura, la Commissione, ove richiesto concordemente dalle parti, formula, non oltre 60 giorni dalla sua costituzione, una proposta di verbale di accordo che, sottoscritto dalle parti, definisce la controversia quale atto transattivo ai sensi dell'articolo 1965 del Codice civile. Il verbale stabilisce altresì ogni conseguente adempimento fiscale e contrattuale a carico delle parti, compresa la possibilità di stipulare un nuovo contratto, per assicurare compiuta attuazione dell'accordo.