

# VERBALE DI INCONTRO ORE, 8,30

IL GIORNO 17 DEL MESE DI APRILE DELL'ANNO 2019, A SEGUITO DI CONVOCAZIONE INVIATA IN DATA 12 APRILE 2019 ORE 12,01, PER MAIL, AVENTE COME OGGETTO:

TRASMISSIONE BOZZA DEFINITIVA E ACCORDO UOZZEDAS ACQUILATA PER LA CITA' DI BRIMMISI 2019:

SI SONO RIUNITI PRESSO LA SEDE COMUNALE I RAPPRESENTANTI DI SEGUITO RIPRIJATI:

X IL COMUNE DI BRIMMISI:

ARCH. FABIO LACINIO IN QUALITA' DI DIRIGENTE DEL SETTORE GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE;

X L'ASSESSORE AL PATRIMONIO

DOT. CRISTIANO DI ERICO



X LA FEDER PROPRIETA' ARCH. DELFO PROVERANO

X LA CONFIDIAL INQUIUNI SIG. ROBERTO MICEM

X LA SUCET SIG. CARMELO SPEDICARI

X IL SUNIA SIG. MARCELO PETRARA

X L'UNIAT SIG. RA MARINO ASSUNTA

- CI ACQUORRIMMO

VENERDI' 26-4-19

ORE 09,30

NEVA QUARE SI APPROVA IL TESTO CHE IN DATA OGGI SI E' DISUSSA

Objeto: CONDIVISIONE CANONE CONCORDATO.

Presenti: UNIAT-UIL - dott.ssa MARINO' ASSUNTA  
 CONFIAL - Sig. MICELLI ROBERTO  
 FEDER PROPRIETA' - Arch. PROVENZANO DELFO  
 DIR. SETT. CASA - Arch. LACINIO FABIO

PreMESSO che, nel corso delle riunioni precedenti del 17/4/19  
 alla presenza anche del Sig. Assessore D'Enico, si era stabilito  
 che i rappresentanti del Sindacato Inquilini ON SICET-CISL  
 e SONIA-CGIL avrebbero presentato <sup>alcune modifiche alla</sup> una bozza dell'accordo  
 territoriale <sup>già precedentemente approvata dall'assemblea</sup> a tutti i soggetti interessati, e messo in  
 in maniera proficua alla discussione e approvazione  
 della stessa nella odierna riunione;

ed oggi si rileva che alcune bozze risulta presentate ai  
 presenti e che i rappresentanti delle sigle sindacali non  
 risultano presenti al tavolo;

Ciò premesso, si apre la discussione con i presenti.  
 Interviene l'architetto Lacinio, comunicando l'impossibilità,  
 per problemi familiari, alla partecipazione del Sig. Assessore,  
 il quale ha confermato le volontà dell'A.C. di  
 voler addossare alle conclusioni della bozza di accordo  
 concordato in modo da offrire alle collettività  un  
 strumento utile a semplificare le procedure.

Prende la parola il Sig. Micelli, il quale fa notare  
 che trascorsi già 18 mesi, la bozza di accordo, e  
 seguito di diverse riunioni, abbia una consente di  
 dotare quanto come di una legge che vantaggi sia i

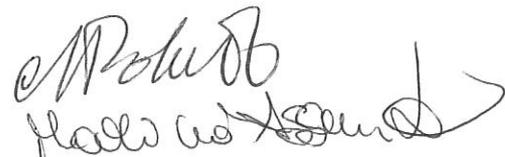
proprietari che gli imputabili, pertanto sollecite ulteriormente  
che nel prossimo incontro sia definite la questione  
in argomento, indipendentemente dalle assenze di alcune  
soglie sindacali.

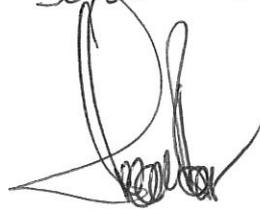
Interviene la dottoressa Marino, concordante con quanto  
enunciato con il Sig. Nicelli e concordante alla base  
che si sta tentando di approvare in ogni sua parte  
sollecito la definizione e l'approvazione della  
stessa base che garantisce un beneficio sia  
per i cittadini che per il Comune stesso.

L'aud. Provenzano, del suo canto, evidenzia che sono  
circa 18 mesi che i propri associati non fruiscono  
alle stipule dei contratti in deroga per il motivi  
sopra esposti, favorendo pertanto i contratti a canone  
libero in contrasto con il range di canoni richiesti  
perché non hanno la possibilità di usufruire delle  
agevolazioni previste dai canoni concordati. A seguito  
di quanto richiesto propongo di rinviare, imminente  
brevemente, nella data del 3 maggio 2019 ore 9,00,  
stesso luogo (Ufficio aud. Lecimo).

Alla luce di ciò, i presenti concordano nella e  
confermano la data del 3 maggio 2019 alle ore 9,00  
festa il settor LLPP. La seduta è sciolta alle 10,20.

L.C.S.



# VERBALE DEL 3-5-2019

ORE 9,30 SONO PRESENTI :

ARCH. LUCIANO FABIO  
1 SIGG. MICHELE ROBERTO

ARCH. PROVENZANO DELFO

SIGG. SPEDICATI CARMELO

" PETARRA MARCELO

F. RA MARINO ASSUNTA



- INTERVIENE L'ASSESSORE AL PATRIMONIO DON. CRISTIANO DERIGO  
SI DISCUOTE SULLO PROFONDITÀ DEI  
LAVORI, CHE VIENE SPERATO DAL ARCH. LUCIANO,  
LA RAPPRESENTAZIONE DELLA SICE CISL, CHIEDE AL  
DIRIGENTE LA RAPPRESENTANZA SIMBOLICA A LIVELLO  
NAZIONALE, LA SIG. RA MARINO, ANNUNCIA LA  
SUA PRESSIONE SULLO NOME DEI VARI RAPPRES.  
DEI VARI SIMBOLISTI NAZIONALI

L'ASSESSORE CHIEDE ALLA COMMISSIONE DI DARE UN  
TEMPO MASSIMO A LA STIPULA E LA DEFINITIVA  
APPROVAZIONE DEI CAMBI CONCORDATI,  
L'ARCH. PROVENZANO RICHIEDE DI RIVEDERE LE ZONE  
NEL PARTICOLARE SI CONCORDA CHE LA BOZZA SARA'  
DEPOSITATA, UNA VOLTA RIVISTE SARA' PRESSO VISIONE  
ED EVENTUALE APPROVAZIONE.

RISPOSTA AL SECONDO PUNTO DELL'ORDI E GIOE'  
L'APPROVAZIONE DEL BANDO DI MOBILITA', SI DECIDE DI  
DEMANDARE ALLA COMM. ERP PROV. LE DEL 3-5-2019  
ORE 15,30 NELLE EVENTUALI E VARIE.

ALLA PRESENZA DEL DIRIGENTE AREA: PABLO LACUNIO, DEL SETTORE GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE, DOT. CRISTIANO D'ERRICO, NEUD SUA QUALITA' DI ASSESSORE AL PATRIMONIO ESS. FF. DEL COMUNE DI BRINDISI, ARCH. DELFO PROVENZANO, IN QUALITA' DI FEDERPROPRIETA', SIG. ROBERTO MICELI, IN QUALITA' DELL'ONFIAL, SI E' DISCUSSO SULLA PIATTAFORMA DI "ACCORDO TERRITORIALE PER LA STIPULA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATA PER LA CITA' DI BRINDISI" LEGGE 9/12/1998 n° 431 E D.M. 16.01.2017.

SENTITO IL AV. ONOFRIO MACI RAPPRESENTANTE SINDACATO DI CATEGORIA DEL SUIA, PER TELEFONO HA COMUNICATO CHE IL GIORNO 12 P.V. SARA' IN CORDO DI FAR SQUARE CONE ACCORDO REGIONALE PER LO DEFINITIVA SOTTO SCRIZIONE.

*Cristiano D'Errico* (CRISTIANO D'ERRICO)

*Roberto Micali* (ROBERTO MICELI)

*Delfo Provenzano* (DELFO PROVENZANO)

N.B. IL SEG. SPEDICATI CARMELO ASSENTE INGIUSTIFICAZ  
 u PETRARRA MICELI u GIUSTIFICATO

VERBALE INCONTRO 10/7/2019 ore 16,30

APPROVAZIONE CANONE CONCORSATO

- Presenti: - Roberto Micelli ~~CONFIAL~~ CONFIAL  
- Assunta Marino UNIAT  
- Delfo Provenzano FEDERPROPRIETA' Brindisi  
- Fabio Lacinto Dirigente Set. Casa  
- Cristiano D'Enico Assessor alla Casa  
- Carmelo Spediceci CISL-SICET  
- Marcello Petana CGIL-SUNIA  
- Antonio Spinore ASSOCASA

Preliminarmente, il rappresentante della CISL-SICET chiede la verifica della rappresentanza presente al tavolo. I presenti si impegnano a trasmettere al Come la nomina della rappresentanza.

Dopo ampia discussione, le organizzazioni sindacali e delle proprietà edilizie approvano il documento con le modifiche riportate sullo stesso.

Il Come si impegna a riportare in versione definitiva le modifiche condivise ed a trasmettere, via mail, in una copia il fascicolo verbale. La seduta è sciolta alle ore 19,00.



Roberto Micelli





## ACCORDO TERRITORIALE PER LA STIPULA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATA PER LA CITTÀ DI BRINDISI

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

tra

Le seguenti organizzazioni degli inquilini:

**SICeT (CISL), nella persona del delegato Sig. Carmelo Spedicati**

**SUNIA (CGIL), nella persona del delegato Sig. Marcello Petarra**

**UNIAT (UIL), nella persona del delegato dott.ssa Assunta Marinò**

**ASSOCASA, nella persona del delegato dott. Antonio Spinosa**

**CONFIAL Inquilini, nella persona del delegato Sig. Roberto Micelli**

e le seguenti organizzazioni della proprietà edilizia:

**FEDERPROPRIETA' Brindisi, nella persona del Presidente Provinciale arch. Delfo Provenzano**

### PREMESSO

- che l'Accordo Territoriale attualmente vigente è stato sottoscritto ai sensi dell'art. 2 comma 3 della legge 431/98 ed in attuazione dell'accordo sottoscritto l'8 febbraio 1999 e recepito nel D.M. n. 67 del 22/3/99 del Ministero dei LL.PP. di concerto con il Ministero delle Finanze;
- che il 16 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2 della Legge 9 gennaio 1998, n. 431;
- che pertanto, è necessario provvedere alla stesura di un nuovo Accordo Territoriale per il Comune di Brindisi in sostituzione di quello stipulato il 29 SETTEMBRE 1999;

## SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

L'accordo territoriale depositato il 01 ottobre 1999 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Brindisi.

Il presente Accordo sarà applicato ai contratti che saranno sottoscritti successivamente all'entrata in vigore dello stesso.

I contratti stipulati ai sensi dell'Accordo depositato il 01 ottobre 1999 per la loro intera durata continueranno ed essere disciplinati dall'Accordo precedente.

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali da inserirsi nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3, della Legge 431/98, che tengano conto delle specificità del mercato delle locazioni nella Città di Brindisi e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

- 1) favorire l'allargamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
- 2) avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti;
- 3) ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e/o irregolare.

Le Associazioni firmatarie, ritengono essenziale stipulare contratti con ampio sistema all'accordo informativo, ed a questo scopo reputano necessario istituire ulteriori strumenti, meglio individuati in altra proposta di protocollo, a sostegno della contrattazione decentrata. A tal fine invitano il Comune di Brindisi a farsi parte diligente per la sottoscrizione di tali protocolli.

### TIPOLOGIA DEI CONTRATTI:

- A. Contratto a canone concordato, art.1 D.M. 16 gennaio 2017(all. A).
- B. Contratto transitorio ordinario, art.2 D.M. 16 gennaio 2017 (all. B)
- C. Contratto per studenti universitari, art.3 D.M. 16 gennaio 2017 (all. C)

#### A) CONTRATTI AGEVOLATI

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

- 1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Brindisi.
- 2) Il territorio del Comune di Brindisi, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2 del D.M. 16 gennaio 2017, è stato suddiviso in sette aree omogenee come da allegato 1

(Aree del Comune). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.

- 3) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni "allegato 2" e gli elementi oggettivi per la determinazione del canone "allegato 3";
- 4) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare dovrà essere verificato ovvero potrà essere determinato dalle parti qui rappresentate all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 3. L'allegato 2 definisce, inoltre, le caratteristiche dell'alloggio ammobiliato, mentre l'allegato 2.1 individua le condizioni generali dello stabile e dell'alloggio.
- 5) Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione), le parti contrattuali, possono essere assistite dalle rispettive organizzazioni sindacali, tenendo conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato 3 (Elementi oggettivi e criteri).  
I contratti di locazione TIPOLOGIA 1 avranno la durata minima di tre anni più due di proroga di diritto e si rinnoveranno automaticamente in assenza di disdetta come previsto per legge.  
I canoni di locazione di cui all'allegato 3 potranno essere incrementati se di durata superiore ai tre anni, qualora le parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a quella minima contrattuale:  
incremento del 3% per i contratti di anni 4 + 2;  
incremento del 4% per i contratti di anni 5 + 2;  
incremento del 5% per i contratti di anni 6 + 2.
- 6) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi oggettivi in presenza dei quali è determinato il canone di locazione secondo l'allegato 2 richiamato.
- 7) L'attestazione prevista dagli articolo 1, comma 8, e articolo 2, comma 8, e articolo 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e la consegna del modello allegato 4.
- 8) 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 10 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.
- 9) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato al presente Accordo.

#### **B) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**

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

- 1) L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Brindisi.

- 2) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi, trascorsi i quali, gli stessi si convertono automaticamente in contratti ordinari ai sensi dell'art. 2 comma 3, L. 431/98, se non disdetti.
- 3) Il conduttore potrà recedere liberamente dal contratto con preavviso di tre mesi. Il conduttore potrà recedere dal contratto con preavviso di un mese in presenza di gravi motivi da indicare specificamente, come previsto dalla legge 392/78.
- 4) Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.M 16 gennaio 2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2.
- 5) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi oggettivi in presenza dei quali è individuata la fascia massima di appartenenza.
- 6) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi. In presenza di locazione di porzione di abitazione, il Comune di Brindisi, con proprio provvedimento, individua le modalità di applicazione dell'IMU comunale.
- 7) Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori.
- 8) Fattispecie di esigenze dei proprietari. Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro 10 (dieci) mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi: trasferimento temporaneo della sede di lavoro; matrimonio dei figli; rientro dall'estero; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore; motivi di studio; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio; qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.
- 9) Fattispecie di esigenze dei conduttori. Quando il conduttore ha esigenza di: contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza; previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro; trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro; necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso; acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi; ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore; campagna elettorale; qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.
- 10) In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai paragrafi 8 e 9 del presente Accordo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei



Handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with a small '4' next to them.

conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

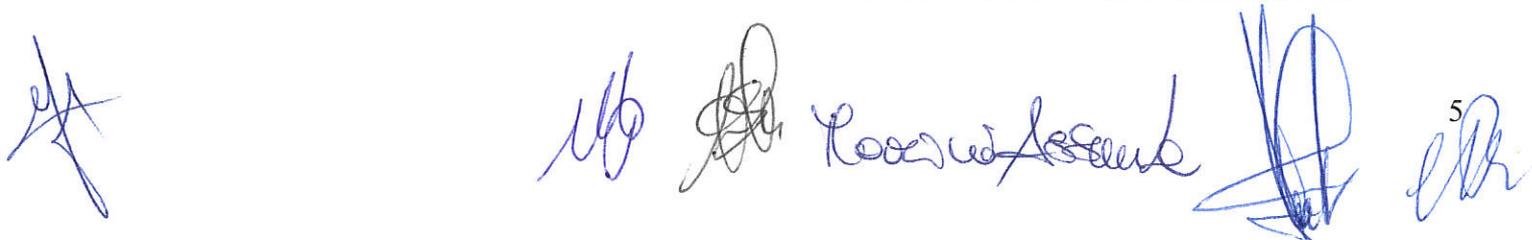
- 11) Per la stipula dei contratti di cui al presente Titolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche a una sola delle parti contraenti.
- 12) L'attestazione prevista dagli articolo 1, comma 8, articolo 2, comma 8, e articolo 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4.
- 13) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 10 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.
- 14) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato al presente Accordo.

### **C) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI**

*(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 16 Gennaio 2017)*

- 1) L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Brindisi, che, ai sensi dell'art.3, comma 1, del D.M 16 gennaio 2017, è sede di facoltà universitarie.
- 2) I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti in modo solidale.
- 3) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi oggettivi all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2.
- 4) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi (IMU comunale).
- 5) L'attestazione prevista dagli articolo 1, comma 8, articolo 2, comma 8, e articolo 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4.
- 6) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato al presente Accordo.

### **D) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO**



Handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with a small '5' written above them.

- 1) 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, di cui all'allegato 2, 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, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

#### **E) ONERI ACCESSORI**

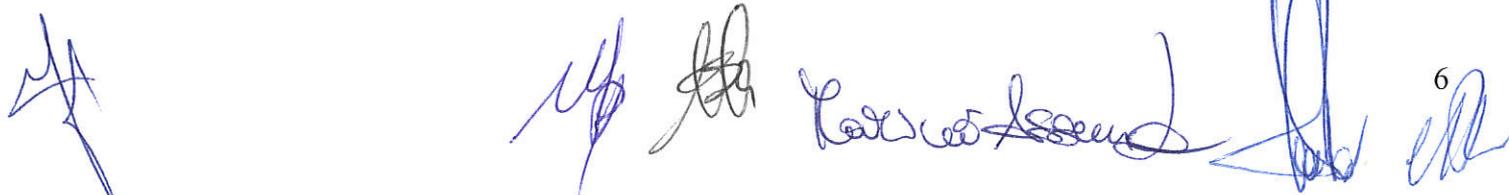
- 1) Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori allegata D) al D.M 16 gennaio 2017.

#### **F) COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE**

- 1) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto allegato A al D.M. gennaio 2017, del tipo di contratto allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017 e articolo 15 del tipo di contratto allegato C) al D.M 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del D.M 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura, la parte interessata, utilizza il modello allegato 5 (Modello di richiesta) al presente Accordo.

#### **G) RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO**

- 1) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 16 gennaio 2017, ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito. I valori e le clausole del presente accordo non possono essere modificati nel periodo di vigenza del presente Accordo.  
Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.  
I contraenti, nel caso di modifica alle agevolazioni fiscali, potranno rivolgersi alla Commissione stragiudiziale per l'eventuale determinazione del nuovo canone da valersi sino alla cessazione del rapporto contrattuale. Le Parti si riservano altresì di perfezionare il presente accordo entro 90 gg. specie qualora venissero riscontrati errori, omissioni o incongruenze che possano determinare difficoltà nell'applicazione.
- 2) Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
- 3) In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero



6

successivamente aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.

- 4) Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

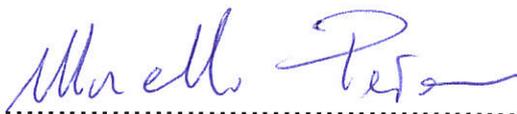
- All. 1: Aree del Comune di Brindisi e planimetria.  
All. 2: Fasce di oscillazione del Comune di Brindisi  
All. 3: Elementi oggettivi per la determinazione del canone  
All. 4: Attestazione di rispondenza  
All. 5: Modulo di richiesta procedura negoziazione e conciliazione  
Allegati ; A,B,C,D,E. del D.M. 16 gennaio 2017

Letto, confermato e sottoscritto dalle presenti Organizzazioni.

Brindisi, li 10 luglio 2019

**SICeT** Sig. Carmelo Spedicati

.....



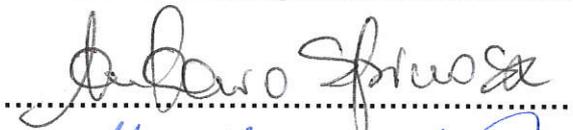
**SUNIA** Sig. Marcello Petarra

.....

**UNIAT,** dott.ssa Assunta Marinò



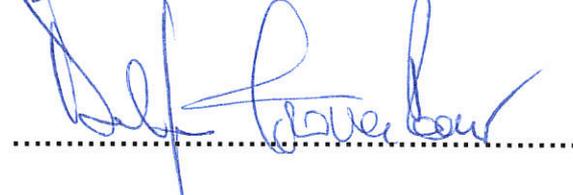
**ASSOCASA** dott.. Antonio Spinosa



**CONFIAL Inquilini** Sig. Roberto Micelli



**FEDERPROPRIETA'** arch. D. Provenzano



**Comune di Brindisi**

**Assessore al Patrimonio Casa**

Dott. Cristiano D'Errico

.....

**Dirigente al Patrimonio Casa**

Arch. Fabio Lacinio

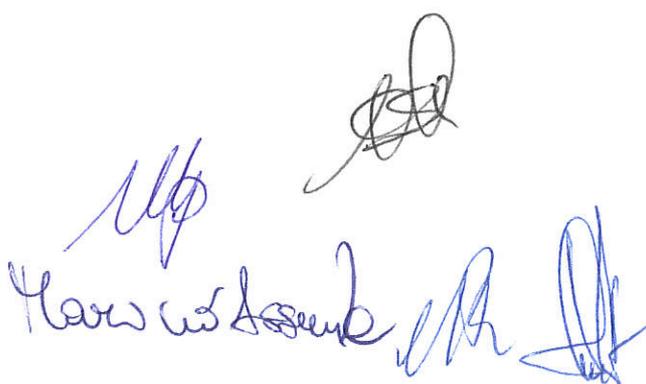


## ALLEGATO 1

### AREE DEL COMUNE DI BRINDISI

( vedi planimetria )

- |           |   |
|-----------|---|
| 1. ZONA 1 | CENTRO STORICO                                      |
| 2. ZONA 2 | CENTRO  |
| 3. ZONA 3 | COMMENDA, CAPPUCCINI, MINNUTA, SANTA CHIARA         |
| 4. ZONA 4 | PARADISO, PERRINO, SANT'ELIA, SAN PAOLO, SAN PIETRO |
| 5. ZONA 5 | BOZZANO   |
| 6. ZONA 6 | CASALE, MATERDOMINI                                 |
| 7. ZONA 7 | LA ROSA, TUTURANO                                   |



## ALLEGATO 2

### FASCE DI OSCILLAZIONE DEL COMUNE DI BRINDISI

#### A) PRINCIPI GENERALI

Può essere collocato nella FASCIA A della corrispondente MICROZONA, e indipendentemente dal numero degli elementi, l'unità abitativa nuova realizzata nei 10 anni precedenti la sottoscrizione del contratto di locazione o integralmente ristrutturata nei 5 anni precedenti la sottoscrizione del contratto di locazione. La nuova costruzione o l'integrale ristrutturazione deve essere documentata da idonea certificazione rilasciata dalle competenti Autorità.

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) – Percentuale di maggiorazione canone

Classe A – 8%

Classe B-C – 4%

Indipendentemente dal numero degli elementi

Non può mai essere collocata in FASCIA A l'unità abitativa sprovvista di ascensore e/o di idoneo dispositivo al superamento delle barriere architettoniche, salvo che sia collocata al piano terra né l'alloggio di categoria catastale inferiore ad A3.

Il Canone di Locazione può essere incrementato di una percentuale non superiore al 25% qualora sia interamente ammobiliato e non superiore al 15%.

Con protocollo d'intesa da sottoscrivere entro 90 gg. tra il Comune di Brindisi e le OO. SS. saranno fissati i criteri per il funzionamento ed il regolamento della commissione di conciliazione stragiudiziale che svolgere opera di interpretazione, esecuzione ed applicazione dell'accordo comunale anche in merito al contratto di locazione come previsto dal D.M. n. 67 del 22/3/99

**ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE** (il canone minimo equivale al minimo degli elementi per Fascia, con incremento proporzionale al massimo)

1. Allacciamento gas metano
2. Appartamenti dal 1 piano fuori terra
3. Attico
4. Autoclave
5. Climatizzatore
6. Cortile in comune
7. Doppi servizi
8. Impianti di antifurto e/o sorveglianza
9. Impianti elettrici a norma con certificazione tecnica
10. Infissi interni ed esterni in buono stato
11. Ingresso alloggio da piazza o mare
12. Parquet o pavimento di pregio
13. Porta blindata
14. Posto auto

15. Riscaldamento autonomo o centralizzato
16. Ripostiglio e/o cantina
17. Wifi gratuito

## FASCE DEL CANONE DI LOCAZIONE

**ZONA 1 CENTRO STORICO** (Come definito nelle aree con termini del piano di attuazione del Comune di Brindisi, nelle mura/bastioni)

Fascia A: almeno 9 elementi: **Minimo: €/mq. 3.15 Massimo: €/mq. 4.20**  
Servizi igienici completi (tazza, bidet, lavabo, doccia ovvero vasca da bagno) all'interno dell'alloggio.

Fascia B: almeno 7 elementi: **Minimo: €/mq. 2.62 Massimo: €/mq. 3.15**  
Servizi igienici posti all'interno dell'alloggio.

Fascia C: almeno 5 elementi: **Minimo: €/mq. 2.00 Massimo: €/mq. 2.62**  
La presenza dei servizi igienici all'esterno dell'alloggio determina l'inserimento automatico nella terza fascia.

## ZONA 2 CENTRO

Fascia A: almeno 9 elementi: **Minimo: €/mq. 3.90 Massimo: €/mq. 5,00**

Fascia B: almeno 7 elementi: **Minimo: €/mq. 3.15 Massimo: €/mq. 3,90**

Fascia C: almeno 5 elementi: **Minimo: €/mq. 2.62 Massimo: €/mq. 3.15**  
Rientrano nella fascia A gli immobili con balcone o ingresso su Corso Garibaldi, C.so Umberto, C.so Roma, P.zza Vittoria, P.zza Cairoli, Duomo, se provvisti di riscaldamento, ascensore, autoclave, impianto elettrico interno a norma e condizioni generali dello stabile e dell'appartamento buone.

## ZONA 3 COMMENDA – CAPPUCINI – MINNUTA - SANTA CHIARA

Fascia A: almeno 9 elementi **Minimo: €/mq. 4.42 Massimo: €/mq. 4.80**

Fascia B: almeno 7 elementi **Minimo: €/mq. 3.67 Massimo: €/mq. 4.42**

Fascia C: almeno 5 elementi **Minimo: €/mq. 3.07 Massimo: €/mq. 3.67**

## ZONA 4 PARADISO - SANT' ELIA - PERRINO – SAN PAOLO - SAN PIETRO – SANT'ANGELO

Fascia A: almeno 9 elementi **Minimo: €/mq. 3.45 Massimo: €/mq. 3.60**

Fascia B: almeno 7 elementi **Minimo: €/mq. 2.70 Massimo: €/mq. 3.45**

Fascia C: almeno 5 elementi **Minimo: €/mq. 2.40 Massimo: €/mq. 2.70**



## ZONA 5 BOZZANO

Fascia A: almeno 9 elementi **Minimo: €/mq. 3.96** **Massimo: €/mq. 4.65**

Fascia B: almeno 7 elementi **Minimo: €/mq. 3.45** **Massimo: €/mq. 3.96**

Fascia C: almeno 5 elementi **Minimo: €/mq. 3,15** **Massimo: €/mq. 3.45**

## ZONA 6 CASALE – MATERDOMINI

Fascia A: almeno 9 elementi **Minimo: €/mq 4.20** **Massimo: €/mq 5,00**

Fascia B: almeno 7 elementi **Minimo: €/mq 3.00** **Massimo: €/mq 4,20**

Fascia C: almeno 5 elementi **Minimo: €/mq 2.38** **Massimo: €/mq 3,00**

## ZONA 7 LA ROSA – TUTURANO

Fascia A: almeno 9 elementi **Minimo: €/mq 2.47** **Massimo: €/mq 3,22**

Fascia B: almeno 7 elementi **Minimo: €/mq 2.40** **Massimo: €/mq 2,47**

Fascia C: almeno 5 elementi **Minimo: €/mq 2.20** **Massimo: €/mq 2,40**

  
Kawes Assoc

### ALLEGATO 3

#### ELEMENTI OGGETTIVI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE CALCOLO DELLA SUPERFICIE, AUMENTI E DETRAZIONI DEFINIZIONE DELL'ALLOGGIO AMMOBILIATO

Con riferimento alla suddivisione del territorio del Comune di Brindisi in n. 7 zone, i canoni di locazione sono individuati in metro quadro convenzionale mensile.

La superficie convenzionale dell'immobile è data dalla da quella riportata nell'attestato di prestazione energetica:

Per gli appartamenti con superficie convenzionale superiore ai 115 mq. si applica una riduzione del 10% sul valore della fascia da applicare.

Per gli appartamenti con la superficie netta inferiore a 70 mq. si applica una maggiorazione del 15%.

Per gli appartamenti con superficie netta inferiore a 45 mq. si applica una maggiorazione del 25%

Accessori e pertinenze misurate al netto dei muri perimetrali ed interni secondo le seguenti percentuali:

- a) balconi, terrazze ad uso esclusivo, cantine al 25%;
- b) autorimesse singole al 50%;
- c) posto macchina in autorimesse di uso comune al 20%;
- d) posto macchina in spazi comuni e spazi di pertinenza ad uso esclusivo al 15%.

La superficie dei vani con altezza utile compresa tra 1 metro e 1,70 con partenza dal piano di calpestio va calcolata al 70%.

La superficie dei soppalchi ed ammezzati con altezza utile superiore a m. 1.70 con accesso da scala fissa va calcolata al 100%.

Vanno esclusi dal computo della superficie utile convenzionale:

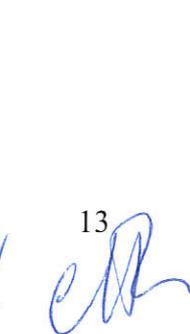
- i cosiddetti rispostigli "aerei" intendendo per tali quelli ricavati generalmente al di sopra del vano bagno e vano cucina, non raggiungibili con scala fissa;
- tutti gli spazi comuni condominiali, quali il locale caldaia e autoclave, l'androne scala, il lastrico solare, e tutte quelle superfici che consentono l'accesso all'unità immobiliare locata.

#### Immobili di particolare pregio:



12

per gli immobili di categoria catastale A1 – A8 – A9 oppure vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/04 (già L. 1089/39) la misura unitaria del canone è aumentata del 15%.

## DEFINIZIONE DELL'ALLOGGIO AMMOBILIATO

Per immobile totalmente ammobiliato si intende quello dotato dei seguenti arredi:

- **cucina;**
  - pensili a muro oppure credenza;
  - frigorifero;
  - fornelli e/o forno;
  - tavolo con sedie;
  - lavatrice
  - lavastoviglie
  - scola piatti e stoviglie.
- **Camera da letto:**
  - letto con materasso;
  - comodino;
  - armadio e/o guardaroba;
  - sedia.
- **Camera-studio;**
  - scrivania con sedia;
  - libreria.
- **soggiorno-tinello;**
  - divano e/o poltrone
  - vetrinetta;
  - tavolo;
  - sedie;
  - bagno arredato.

Per immobile parzialmente arredato si intende quello dotato di parte degli arredi innanzi indicati tranne quelli al vano cucina, alla camera da letto ed al bagno che devono sempre presenti.

## CONDIZIONI GENERALI DELLO STABILE E DELL'APPARTAMENTO

Per buone condizioni dello stabile devono intendersi:

- portone di accesso funzionante con adeguato dispositivo di chiusura/apertura;
- impianto citofonico funzionante;
- pavimentazione androne senza sconnessione;
- rivestimento pareti androne e vano scale senza distacchi o presenza di umidità di risalita;
- rivestimento gradini con alzate e pedate senza marmi lesionati o sconnessi;
- presenza di ringhiere ancorate alla struttura;
- finestroni vano scale funzionanti senza problemi di chiusura o di infiltrazioni d'acqua;
- assenza di umidità all'intradosso del solaio dell'ultimo piano;
- funzionalità delle porte d'accesso ai locali condominiali (vano ascensore, autoclave, sala riunioni, ecc.);
- facciate sia interne che esterne senza distacchi o rigonfiamenti di intonaco o mancanza e/o distacco di altro materiale presente.

### Condizioni generali dell'appartamento

Per buone condizioni dell'appartamento devono intendersi:

- pavimentazione in piano ovvero senza dislivelli e/o sconnessioni; rivestimenti vano cucina e bagni distacchi e/o mancanza;
- infissi interni ed esterni muniti di dispositivi di chiusura ed apertura funzionanti;
- infissi esterni corredati da avvolgibili o altri dispositivi di oscuramento;
- impianto di adduzione e scarico acqua funzionanti.



ALLEGATO A

LOCAZIONE ABITATIVA

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

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

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

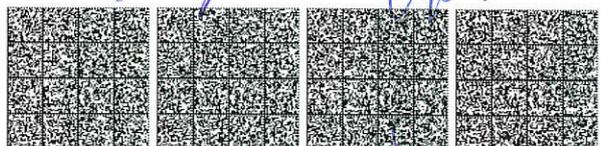
B) una porzione dell'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. )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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolol (Durata)

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



Handwritten signature in blue ink below the registration marks.

Handwritten signature in blue ink in the bottom left corner.

Handwritten signature in blue ink in the middle right area.

**Articolo 2**  
*(Canone)*

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

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

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

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

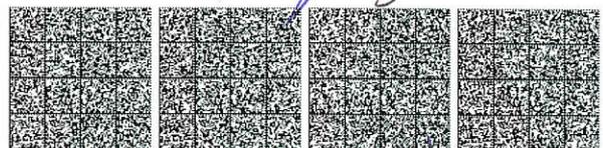
**Articolo 3**  
*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

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

**Articolo 4**  
*(Oneri accessori)*

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

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



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

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

**Articolo 5**

*(Spese di bollo e di registrazione)*

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

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (13)

**Articolo 6**

*(Pagamento)*

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

**Articolo 7**

*(Uso)*

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

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

**Articolo 8**

*(Recesso del conduttore)*

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

**Articolo 9**

*(Consegna)*

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

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:

..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.



*Paolo Assenti*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*

**Articolo 10**  
*(Modifiche e danni)*

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

**Articolo 11**  
*(Assemblee)*

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

**Articolo 12**  
*(Impianti)*

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

**Articolo 13**  
*(Accesso)*

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

**Articolo 14**  
*(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

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

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signatures]*

*Procedura assemblea*

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

**Articolo 15**  
*(Varie)*

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

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

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

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

Altre clausole: .....

Letto, approvato e sottoscritto

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

**NOTE**

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



*Handwritten signature in blue ink: Rosario Rosendo*

*Handwritten signature in blue ink*

*Handwritten signature in blue ink*

*Handwritten signature in blue ink*

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata minima è di anni tre.

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

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

(9) Massimo tre mensilità.

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

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

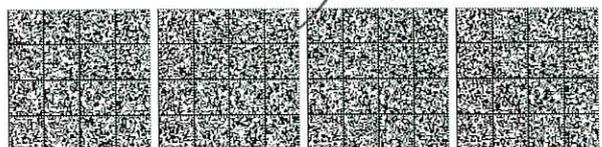
Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

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

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

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

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il



Handwritten signature: *Marco...*

Handwritten signature in blue ink.

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

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

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

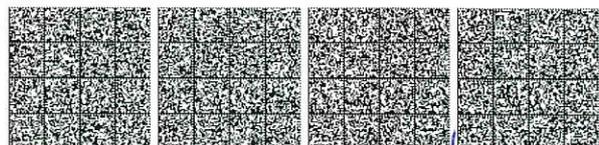
Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro ..... , da corrispondere in .....rate alle seguenti scadenze:

- al .....euro .....
- al .....euro .....
- al .....euro .....

al ..... euro .....  
salvo conguaglio.

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

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



ALLEGATO B

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

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

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

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

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

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

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

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



[Handwritten signature]

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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

**Articolo 3**

*(Inadempimento delle modalità di stipula)*

Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula previste dall'art. 2, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del decreto dei Ministri delle infrastrutture e dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98.

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

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

**Articolo 4**

*(Canone)*

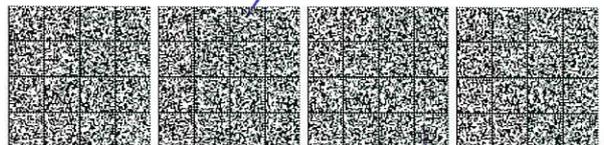
**A.** Il canone di locazione è convenuto in euro ....., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero ....., in n. .... rate eguali anticipate di euro .....ciascuna, alle seguenti date: .....**(4)**

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

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

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

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



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**Articolo 5**

*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

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

Altre forme di garanzia: .....(9)

**Articolo 6**

*(Oneri accessori)*

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. (10)

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

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

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

**Articolo 7**

*(Spese di bollo e registrazione)*

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431/98.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (12)

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

**Articolo 8**

*(Pagamento)*

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



*Hoce wo Assumid*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*

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

**Articolo 9**

*(Uso)*

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

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

**Articolo 10**

*(Recesso del conduttore)*

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno ..... prima.

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

**Articolo 11**

*(Consegna)*

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

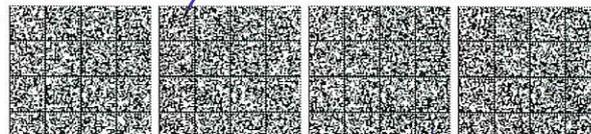
Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue:...../ di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

**Articolo 12**

*(Modifiche e danni)*

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

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signatures and stamps]*  
  
*[Handwritten signature]*

**Articolo 13**  
(Assemblee)

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

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

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

**Articolo 14**  
(Impianti)

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

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

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

**Articolo 15**  
(Accesso)

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

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

..... (4)

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

**Articolo 16**

*(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

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

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e



*Handwritten signature: Marek w/ LoScump*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione” Allegato E, al sopracitato decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

**Articolo 17**  
*(Varie)*

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

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

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

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole .....

Letto, approvato e sottoscritto

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

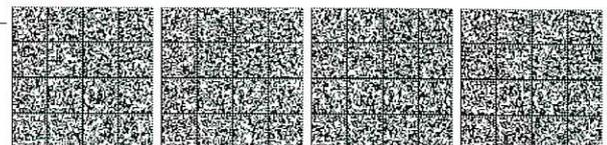
A mente degli articoli 1341 e 1342, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (*Esigenza del locatore/conduttore*), 3 (*Cessazione delle condizioni di transitorietà*), 4 (*Canone*), 5 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 6 (*Oneri accessori*), 8 (*Pagamento, risoluzione*), 9 (*Uso*), 10 (*Recesso del conduttore*), 11 (*Consegna*), 12 (*Modifiche e danni*), 14 (*Impianti*), 15 (*Accesso*), 16 (*Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale*) e 17 (*Varie*) del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....

*[Handwritten signature]*

*[Three handwritten signatures]*



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata massima è di mesi diciotto.

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

(8) Massimo tre mensilità.

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

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

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza espote all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato B - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

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

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

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

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signatures and stamps]*  
Rovisco Assunto

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

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

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

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

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

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

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

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

salvo conguaglio.

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

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

*[Handwritten signature]*

*[Three handwritten signatures]*



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

## ALLEGATO D

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

**ASCENSORE**

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

**AUTOCLAVE**

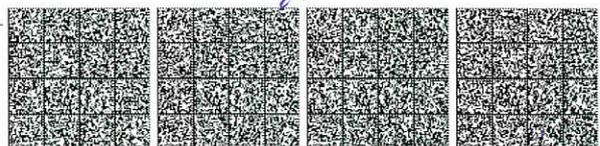
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C

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

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

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

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



*[Handwritten signatures in blue ink]*

*[Handwritten signature in blue ink]*

**IMPIANTI SPORTIVI**

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

**IMPIANTO ANTINCENDIO**

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

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

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

**PARTI COMUNI**

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

**PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO**

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



*[Handwritten signatures in blue ink]*

*[Handwritten signature in blue ink]*

*[Handwritten signature in blue ink]*

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

**PORTIERATO**

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

**PULIZIA**

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

**SGOMBERO NEVE**

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

**LEGENDA**

L = locatore

C = conduttore



*Handwritten signatures in blue ink.*

*Handwritten signature in blue ink.*

*Handwritten signature in blue ink.*

**ALLEGATO E****PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE NONCHE' MODALITA' DI FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE****Articolo 1***(Ambito di applicazione)*

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

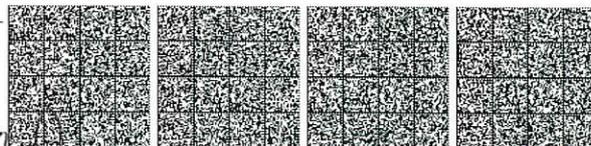
- controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali o integrativi;
- attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento;
- variazione dell'imposizione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

**Articolo 2***(Richiesta per l'avvio della procedura)*

La parte interessata ad attivare la procedura rivolge ad una delle Organizzazioni della proprietà immobiliare o dei conduttori firmatarie dell'accordo territoriale, richiesta per la procedura di negoziazione paritetica e conciliazione presentando istanza nelle forme previste dall'Organizzazione.

L'Organizzazione, valutata l'ammissibilità della richiesta, indica il negoziatore.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.



**Articolo 3**  
*(Comunicazione)*

Il negoziatore indicato provvede, nel termine di 7 giorni dalla presentazione, a dare comunicazione all'altra parte della richiesta ricevuta allegando l'istanza sottoscritta dal richiedente, copia del presente Allegato E e dichiarazione di adesione alla procedura.

Tale dichiarazione contiene l'indicazione della Organizzazione scelta dal ricevente e la sottoscrizione da parte del negoziatore da questa nominato.

Trascorsi 20 giorni dal ricevimento, in assenza della adesione ovvero in caso di esplicito rifiuto, l'Organizzazione comunica alle due parti il mancato esito.

**Articolo 4**  
*(Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori)*

I negoziatori non assumono poteri decisionali o arbitrari e sono tenuti a svolgere il loro ruolo con diligenza e imparzialità con la finalità di consentire alle parti, con il necessario apporto di competenza ed esperienza, il raggiungimento di un accordo.

E' loro obbligo astenersi dal partecipare alla procedura, ovvero di sospenderne il proseguimento se iniziata, ove ravvisino motivi, anche sopraggiunti, connessi ai rapporti con le parti, che costituiscano possibile pregiudizio all'imparzialità nello svolgimento dell'incarico.

E' loro obbligo astenersi dall'assumere il ruolo di difensore o arbitro o conciliatore in qualsiasi procedimento di natura contenziosa instaurato tra le parti.

E' loro obbligo portare a termine le procedure di negoziazione per le quali sono stati nominati. Solo nel caso di comprovata impossibilità a proseguire l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'Organizzazione di riferimento nomina un nuovo negoziatore.

**Articolo 5**  
*(Obblighi di riservatezza)*

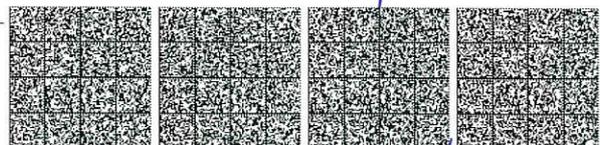
La procedura di negoziazione è riservata e non è consentita la verbalizzazione di qualsiasi dichiarazione, comunicazione e scambio di informazioni.

E' vietato a negoziatori, parti, tecnici, consulenti e comunque ad ogni altro partecipante alla negoziazione ed agli incontri conseguenti, di comunicare a terzi quanto appreso nel corso della procedura.

E' altresì vietato, in ogni eventuale procedimento giudiziario o arbitrale o conciliativo relativo alla stessa controversia, avvalersi delle informazioni di cui i partecipanti abbiano avuto conoscenza in ragione della loro presenza alla procedura.

Le parti si impegnano ad astenersi dal chiamare il negoziatore ovvero chiunque abbia partecipato, a qualsiasi titolo, alla procedura, a testimoniare, nel corso del giudizio eventualmente promosso sulla stessa controversia, in merito ai fatti ed alle circostanze di cui essi siano venuti a conoscenza in ragione della procedura.

I negoziatori ed ogni eventuale collaboratore sono tenuti al rispetto di quanto previsto dal D. lgs n.196 del 2003.



*MP* *AS*  
*Carlo Assenti*

**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.

17A01858

— 115 —

