

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI CERIALE

legge 431/98 (canoni concordati locazioni abitative)

In attuazione legge 431/98 e Decreto Ministeriale (Infrastrutture e Trasporti) del 16.01.2017, in sostituzione dell'accordo precedentemente depositato, i rappresentanti delle Associazioni Sindacali dei Proprietari e dei Conducenti, maggiormente rappresentative a livello locale, sottoscrivono il presente Accordo. Tale Accordo diverrà efficace a decorrere dal 01.11.2023

PREMESSE

-- preso atto del decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, in particolare per:

l'art. 1 – criteri per la determinazione dei canoni dei contratti di locazione nella contrattazione territoriale

l'art. 2 – criteri per definire i canoni dei contratti di locazione di natura transitoria e loro durata

l'art. 3 – criteri per definire i canoni dei contratti di locazione per studenti universitari e loro durata

- riconosciuta altresì l'opportunità di rettificare, in riduzione, le tariffe al metro quadro, in aggiornamento ai valori di mercato nonché di procedere ad aggiornamenti nella procedura e modalità di calcolo e di stipula contrattuale

- nonché preso atto di ogni altro articolo contenuto nel decreto, ivi compresa la necessità che le associazioni sindacali attestino la conformità dei contratti di locazione sotto l'aspetto normativo e per il riconoscimento delle agevolazioni fiscali

TUTTO CIÒ PREMESSO

Le Associazioni Sindacali dei Proprietari e dei Conducenti maggiormente rappresentative sul territorio, come meglio specificate in calce,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

1 - PREMESSE - le premesse sono parte integrante del presente Accordo

2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA PRESENTE CONVENZIONE - i criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione e il tipo di contratto stabiliti dal presente accordo per ciascuno dei regimi pattizi previsti dalle legge 9.12.98 n. 431, art. 2 comma 3 e art. 5 si applicano esclusivamente agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio del Comune di Ceriale

3 - PRECISAZIONI SULLA COMPILAZIONE DEI CONTRATTI - ai sensi degli art. 2 c. 3 e art.5 della legge 431/98 le parti private, per stipulare i contratti di locazione ivi previsti, dovranno utilizzare esclusivamente i metodi di calcolo del canone di seguito illustrati, oltreché la modulistica contrattuale stabilita e qui allegata (allegati A - B - C - D - E - I). Per quanto riguarda l'allegato I (facsimile scheda dati per determinazione canone e/o verifica conformità) si precisa che il testo concordato riveste carattere esemplificativo e non esaustivo, riservandosi ogni Associazione firmataria la facoltà di variarne aggiuntivamente contenuti e prescrizioni

4 - AUMENTO PERIODICO DEL CANONE - quale unica variazione consentita il canone potrà essere aggiornato annualmente nella misura massima del 75% della variazione annuale dei prezzi al consumo accertata dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nei dodici mesi precedenti al mese di decorrenza del contratto

5 - MODALITÀ DI INDIVIDUAZIONE DELLE "ZONE URBANE OMOGENEE" - le "zone urbane omogenee" e le relative sottozone, come disposto dall'art. 1 c. 2 del DM 5.3.99, sono state individuate sulla base della valutazione di diversi parametri tra i quali: le condizioni economiche del mercato locativo libero, la presenza di infrastrutture e la vivibilità della zona (parcheggi, aree verdi, stato generale delle costruzioni, ubicazione dell'immobile ecc.) il tutto senza obbligatoria

coincidenza con le microzone di omogeneità elaborate ai fini catastali sulla base del DPR 138/98. Sono state così individuate un numero di sottozone e tipologie, comprese in zone omogenee primarie

5.A - *VALORE CORRENTE DI MERCATO DEI CANONI DI LOCAZIONE* - nell'ambito di ogni zona omogenea suddivisa nelle relative sottozone, valutati i valori minimi e massimi dei canoni locativi di mercato, è stato individuato il valore medio di mercato in euro/mq mese, per un "appartamento standard" stimato di 80 mq

5.B - *SOTTOZONE E VALORI DEI CANONI DI LOCAZIONE CONVENZIONATI* - il valore corrente di locazione per ogni sottozona è stato determinato per convenzione ottenendo fasce di oscillazione che prevedono un canone minimo e massimo in euro/mq mese, come da tabella riepilogativa allegata

5.C - *ELEMENTI DIFFERENZIATORI E PUNTEGGIO* - per l'inserimento dell'unità immobiliare nelle subfasce di cui al punto 5.B si terrà conto dei seguenti elementi che sono associati ad un numero (da 1 a 2) che rappresenta il punteggio. La somma matematica del punteggio determina l'inserimento nella subfascia di qualità (A, B, C) :

- 1) SERVIZI IGIENICI (almeno WC, lavabo, vasca o doccia) interni o verandati - punti 1
- 2) RISCALDAMENTO CENTRALE OD AUTONOMO - punti 1
- 3) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO / RAFFRESCAMENTO CON POMPA DI CALORE AD ALTO RENDIMENTO - N.B. la caratteristica è alternativa al punto nr. 2 - punti 2
- 4) ASCENSORE OPPURE MONTACARICHI ORDINARI OD ALLOGGIO ENTRO IL 2° PIANO - punti 1
- 5) PRESENZA DI ASCENSORE COSTRUITO AI SENSI DELLA LEGGE 13/89 (privo di barriere architettoniche) - N.B. la caratteristica è alternativa al punto nr. 4 - punti 2
- 6) PRESENZA DI ALMENO IL 50% DI DOPPIE FINESTRE O DOPPI VETRI - punti 1
- 7) DOPPI SERVIZI DI CUI ALMENO UN BAGNO AVENTE LA DOTAZIONE DI CUI AL PUNTO NR. 1 - punti 1
- 8) IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO - punti 1
- 9) IMPIANTI AD ENERGIA RINNOVABILE, SOLARE TERMICO, FOTOVOLTAICO, EOLICO OD ALTRO - punti 1
- 10) IMPIANTO ANTIFURTO - punti 1
- 11) PORTA BLINDATA OVVERO PORTONCINO RINFORZATO DOTATO DI SERRATURA DI SICUREZZA AVENTE ALMENO TRE PUNTI DI CHIUSURA - punti 1
- 12) AREA VERDE CONDOMINIALE DI ALMENO 50 MQ - punti 1
- 13) VISTA APERTA SU PIAZZA, GIARDINI O PANORAMICA - punti 1
- 14) RESTAURO INTERNO RICONTRABILE DA NON OLTRE 10 ANNI - punti 1
- 15) RESTAURO ESTERNO RICONTRABILE DA NON OLTRE 10 ANNI - punti 1
- 16) IMPIANTO ELETTRICO COMPLETO FORNITO COMUNQUE DI CERTIFICAZIONE DI LEGGE - punti 1
- 17) CERTIFICATO ENERGETICO DELL'IMMOBILE CORRISPONDENTE ALMENO ALLA FASCIA "D" - punti 1
- 18) CERTIFICAZIONE TECNICA REDATTA DA PROFESSIONISTA ABILITATO CHE ATTESTI L'ASSENZA DI INQUINAMENTO AMBIENTALE (acustico, atmosferico, elettromagnetico) - Punti 1

19) PRESENZA DI PERSIANE BLINDATE E/O INFERRIATE DI SICUREZZA E/O ALTRO MEZZO DI EGUALE FUNZIONE - punti 1

20) SPAZIO CARRABILE D'USO COMUNE, SENZA PERIMETRATURA PERSONALIZZATA, ADIBITO A PARCHEGGIO DI MOTO, CICLI E VETTURE - punti 1

21) SPAZIO CINTATO ED ATTREZZATO D'USO COMUNE, PER SPORT E GIOCHI D'INFANZIA - punti 1

22) PRESENZA DI SEDILE MONTASCALE PER ACCEDERE ALL'ALLOGGIO - punti 1

- L'unità immobiliare è inserita nella **subfascia A** quando sono totalizzati **sino a due punti**, è inserita nella **subfascia B** quando sono totalizzati **da tre a cinque punti**, è inserita nella **subfascia C** quando sono totalizzati **da 6 a 9 punti**. Per l'unità immobiliare che totalizza **oltre nove punti** è riconosciuto un **aumento del canone non superiore del 10% rispetto a quanto previsto dalla subfascia C.**

- L'unità immobiliare priva del requisito di cui al punto 1 è comunque inserita nella subfascia A.

- L'immobile costruito dopo il 1985 o completamente ristrutturato ai sensi dell'art. 31, lettera D legge 457/78 fruisce di un **incremento del 20%**

- in caso di immobile completamente restaurato dopo l'1.1.2009, con opportuni interventi di restauro e manutenzione straordinaria, descritti in DIA (o documento autorizzativo equivalente) e provvisto di ogni certificazione di legge riguardo gli impianti, gode di un **ulteriore aumento del canone finale pari al massimo del 15%.**

NOTA: quando l'alloggio sia completamente arredato con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, i valori potranno aumentare fino al 30%. In caso di arredo parziale la percentuale sarà proporzionalmente ridotta con accordo fra le parti. L'aumento non avviene per la parte di arredamento eventualmente concesso in comodato, ma della circostanza va fatto cenno fra le "altre clausole"

5.D - TOTALE DEI METRI QUADRATI (MQ CONVENZIONALI) – Al fine di ottenere la superficie di calcolo dell'immobile locato quale valore di conteggio per il calcolo del canone è necessario sommare alla superficie effettiva calpestabile dell'appartamento (Dato rilevabile su Ape) la superficie dei seguenti accessori così calcolata :

- balconi e poggiali, cantine e soffitte al 50% di quella effettiva
- terrazzi e lastrici solari fino a mq 50 al 30%, oltre mq 50 al 15% della parte eccedente
- posti auto scoperti per 1/3
- posti auto coperti per 2/3
- box auto singoli per 3/3
- giardini privati e/o cortili al 15% con limite max. di 15 mq
- tettoie aperte per 1/3
- ripostigli, magazzini e simili esterni all'alloggio al 50%

Alla superficie effettiva calpestabile si applicano i seguenti correttivi : (a titolo esemplificativo in assenza di una quotazione firmata da un tecnico iscritto all'albo, viene convenzionalmente utilizzata la superficie riscaldata espressa i Attestazione Prestazione Energetica.

- fino a 50 mq aumento del 25% col limite di mq 57,50
- tra 50,1 mq e 70 mq aumento del 15% col limite di mq 70
- oltre i 90 mq riduzione del 50% della parte eccedente i 90 mq

NOTA: la superficie va calcolata, al netto delle murature, in modo diretto oppure graficamente attraverso planimetria redatta in scala e firmata da tecnico

5.Dbis - *INCREMENTO DEL CANONE RISPETTO ALLA MAGGIOR DURATA* - E' prevista la stipula di contratti di durata superiore ad anni tre, riguardo il primo periodo che potrà essere prolungato sino ad anni sei. Ogni anno in più (ovvero per i casi 4+2, 5+2, 6+2) potrà applicarsi un incremento del 2,5% per ogni anno aggiunto al primo periodo

5.E - *VALORE DELLA LOCAZIONE MENSILE CONVENZIONATA* - Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti all'interno delle subfasce individuate sulla base degli elementi oggettivi di cui al punto 5.C, moltiplicando i valori al mq per la superficie calcolata come al punto 5.D e tenendo conto dei correttivi ed incrementi previsti ai punti precedenti

5.F - *POSSIBILITA' DEROGATORIA* - Il livello minimo di cui alle subfasce A B e C può essere eccezionalmente ridotto su iniziativa del locatore in presenza di situazioni obiettivamente particolari per motivi umanitari, reddituali, famigliari e nei confronti di parenti ed affini sino al secondo grado od altri giustificati motivi. In tal caso è necessaria specifica approvazione delle Parti, ai sensi dell' art. 1341 del Codice Civile.

6. CONTRATTI TRANSITORI E PER STUDENTI UNIVERSITARI - La determinazione del canone deve avvenire con l'uso delle procedure illustrate al precedente punto 5.E e con l'utilizzo esclusivo dei tipi di contratto stabiliti ed allegati al presente Accordo. **N.B.** : per i contratti transitori stipulati nei Comuni con numero di abitanti inferiore a diecimila, la determinazione del canone è concordata liberamente fra le parti, mentre rimane comunque obbligatorio l'utilizzo dei modelli tipo contrattuali. I contratti transitori e per studenti universitari, ai sensi del DM 16.01.2017 saranno possibili solamente in presenza delle seguenti condizioni:

6.A - *CONDIZIONI CONCORDATE PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO TRANSITORIO ORDINARIO:*

1) durata massima diciotto mesi

2) quando il locatore abbia l'esigenza di adibire l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori o dei parenti (fino al 2° grado in linea diretta o collaterale) per i motivi obbligatoriamente indicati sul contratto di:

- previsioni di trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro dei soggetti sopraelencati
- previsioni di matrimonio dei soggetti sopraelencati
- pratiche di separazione o divorzio in corso
- previsioni documentate di vendita dell'immobile: mandato a vendere conferito ad un'agenzia od offerte di vendita pubblicate su giornali o compromessi o lettere di intenti con scadenza definita
- previsioni di necessità di assistenza, prevedibile nei tempi successivi alla data di stipula del contratto, nei casi in cui l'immobile possa avvicinare la parte avente necessità alla parte dante assistenza o viceversa
- qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto, verificata con le modalità previste dall'art. 2 comma 5 DM 16.01.2017

3) quando il conduttore abbia l'esigenza di abitare l'immobile per motivi di:

- trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro
- pratiche di separazione o divorzio in corso
- assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o acquisto, entro 18 mesi, di abitazione in cooperativa o da privati: in quest'ultimo caso sarà necessaria

autodichiarazione in merito resa ai sensi di legge e saranno autorizzate verifiche del caso da parte locatrice

- Motivi di salute propri o di persona facente parte del nucleo familiare, ovvero parente entro il secondo grado
- Vicinanza a o relativa a congiunti, prevedibile nei tempi successivi alla data di stipula del contratto, nei casi in cui l'immobile possa avvicinare la parte avente necessità alla parte dante assistenza o viceversa
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto, verificata con le modalità previste dall'art. 2 comma 5 DM 16.01.2017

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti, così come previsto dall'art. 2 comma 4 del DM 30.12.2002.

6.B - ACCORDI SPECIFICI SUI CONTRATTI TRANSITORI:

1) il contratto sarà ricondotto alle forme previste dall'art. 2 comma 1 legge 431/98 (durata quattro più quattro anni) in caso di inadempimento delle modalità di stipula, come previsto dal DM 16.01.2017, art. 2 comma 6.

2) sarà invece facoltà del locatore stipulare un nuovo contratto in condizioni di transitorietà, concordando ex novo la successiva scadenza contrattuale, al persistere delle motivazioni di transitorietà indicate nel contratto precedente

6.C - ACCORDI SPECIFICI SUI CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

1) utilizzo esclusivo di tale formula per conduttori iscritti ad un corso di laurea nell'Università di Savona o sedi universitarie distaccate e, comunque, di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal regio decreto 31.08.1933 n. 1592 e dalla L. 21.12.1999 n. 508 e segg. se residenti in un comune diverso da quello in cui frequenta e tale circostanza deve emergere chiaramente dal contratto. L'immobile concesso in locazione deve trovarsi in un Comune ove ha sede l'Università e/o la scuola superiore, o in un Comune limitrofo.

2) durata del contratto da un minimo di 6 mesi ad un massimo di 3 anni con possibilità di sottoscrizione da parte di più conduttori ma con divieto di sublocazione, con possibilità e non obbligo di rinnovo alla scadenza

3) subentro nel contratto consentito a discrezione di parte locatrice che dovrà essere preventivamente informata del fatto a pena di decadenza del/dei nuovo/i nominati

7. TABELLA DI RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI - Per tutti i contratti di cui al presente accordo locale, in relazione alla ripartizione fra locatore e conduttore degli oneri accessori, si fa riferimento espressamente alla "tabella oneri Accessori" (allegato D al DM 16.01.2017) e per quanto non contemplato in essa, all'accordo sottoscritto dalle OO. SS. Depositato in data 9.7.2003, sotto il titolo "allegato G bis", presso la C.C.I.A.A. di Savona nel registro degli usi e consuetudini locali di cui all'art. 1 delle preleggi del Codice Civile. Tuttavia in presenza di casi non contemplati dalle tabelle di cui sopra si dovrà far riferimento ai competenti articoli del Codice Civile

8. MODALITÀ DI ATTESTAZIONE – L'Attestazione prevista dall'art. 1 comma 8, art.2 comma 8, art. 3 comma 5 del D.M. 16.01.2018 sarà rilasciata alla parte richiedente da almeno una delle Organizzazioni dei proprietari e/o dei conduttori firmatarie del presente Accordo, a seguito della verifica della conformità dei contratti ai modelli ministeriali e ai contenuti del presente Accordo

9. COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE - Ognuna delle parti potrà attivare una procedura di accertamento contrattuale della conformità del canone all'accordo locale, valendosi

delle rispettive associazioni, anche nel corso della locazione. Per consentire detta procedura di accertamento ciascuna parte potrà adire, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito:

- all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto
- all'esatta applicazione dell'accordo locale anche a riguardo del canone di locazione
- a variazioni dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto

ad una commissione di conciliazione stragiudiziale formata come previsto dal decreto 16.01.2017, art. 6 (allegato E) e dalle altre norme vigenti e dai tipi di contratto ad esso allegati

10. VERIFICA DELL'APPLICAZIONE DELL'ACCORDO - le parti firmatarie del presente accordo si riuniranno, di norma, nel mese di ottobre di ogni anno per la verifica congiunta dell'applicazione e degli effetti del presente accordo, in particolare per le necessarie decisioni inerenti l'adeguamento delle fasce di oscillazione dei canoni previsti al punto 6b. Resta inteso che ognuna delle Associazioni ha facoltà di convocare le altre a tale scopo. In difetto ed in assenza di tale conferenza è sin d'ora convenuto che le tariffe precisate nelle allegate tabelle saranno automaticamente aggiornate ogni 1° ottobre sulla base dell'Istat FOI al 75% annuale maturato nel mese di agosto.

11. ALLEGATI - Sono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

A - CONTRATTO DEL TIPO 3+2 (vedi testo allegato al DM del 16.1.2017)

B - CONTRATTO TRANSITORIO (vedi testo allegato al DM del 16.1.2017)

C - CONTRATTO STUDENTI UNIVERSITARI (vedi testo allegato al DM del 16.1.2017)

D - TABELLA ONERI ACCESSORI (all. D al DM 16.01.2017 e all. G bis all'accordo del 2.7.2012)

E - PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE E CONCILIAZIONE (vedi testo allegato al DM 16.1.2017)

F - CARTOGRAFIA SUDDIVISIONE ZONE

G - TABELLA VALORIZZAZIONE ZONE

H - " ALTRE CLAUSOLE " OBBLIGATORIE \ CONSIGLIATE \ FACOLTATIVE

I - FACSIMILE SCHEDA DATI PER DETERMINAZIONE CANONE E/O VERIFICA CONFORMITÀ


L - FACSIMILE DI ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA PER CONTRATTI NON ASSISTITI



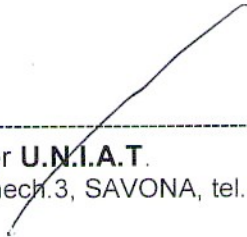
Gerolamo ASTENGO per **A.P.E.**
(via Don Bosco 3, SAVONA, tel. 019.829983)



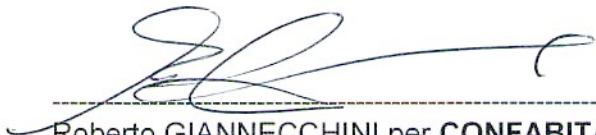
Stefano SALVETTI per **S.I.C.E.T.**
(stefano.salveti@cisl.it)




Cristina BIASI per **A.P.P.C.**
(via Guidobono 41r, SAVONA, tel. 019.824611)




Carlo ROSSI per **U.N.I.A.T.**
(corso Tardy Beneci 3, SAVONA, tel. 019.802987)



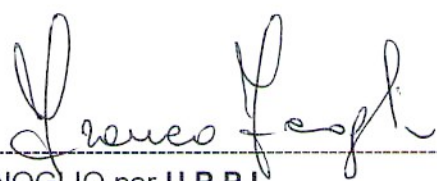
Roberto GIANNECCHINI per **CONFABITARE**
(corso Italia 2r, SAVONA, tel. 019 9482435)



Livio DI TULLIO per **S.U.N.I.A.**
(via De Amicis 2, SAVONA, tel. 019. 800593)



Fabrizio PERSENDA per **CONFAPPI**
(via Guidobono 15r, SAVONA, tel. 019 854774)



Franco FENOGLIO per **U.P.P.I**
(via Monturbano 6, SAVONA, tel. 019.854992)

Ceriale, 30. 10. 2023

TABELLA VALORIZZAZIONE ZONE

(Comune di **CERIALE** dal 01.11. 2023)

[Valori Euro / mq / mese]

ZONA	SOTTOZONA	SUBFASCIA A	SUBFASCIA B	SUBFASCIA C
1 CENTRALE	SOTTO AURELIA	5,00 – 6,00	6,00 – 7,00	7,00 – 8,00
	SOPRA AURELIA	4,50 – 5,50	5,50 – 6,50	6,50 – 7,50
2 PERIFERICA	UNICA	4,00 – 5,00	5,00 – 6,00	6,00 – 7,00
3 COLLINARE	ESCLUSO PEAGNA	3,50 – 4,50	4,50 – 5,50	5,00 – 6,00
	NUCLEO PEAGNA	3,00 – 4,00	3,50 – 4,50	4,00 – 5,00

Francesco Foppl

Alessandro
FRM
[Signature]

[Signature]

[Signature]

Facsimile scheda determinazione del canone per contratto da redigere o da attestare*(Vedi Accordo Territoriale e Tabella Valori Zone per il Comune di Ceriale del 01.11.2023)*
 contratto 3+2 (art.2 c.3, L.431\98)
 transitorio (art.5 c.1, L.431\98)
 studenti universitari (art.5 c.1, L.392\98)

<u>LOCATORE\I</u>	<u>% possesso</u>	<u>Cod. Fisc.</u>
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
<u>CONDUTTORE\I</u>		<u>Cod. Fisc.</u>
_____		_____
_____		_____
_____		_____
_____		_____

Per conduttori extracomunitari comunicazione alla P.S. entro 48 ore (allegare documento di identità e permesso di soggiorno valido).

DECORRENZA dal al

Immobile sito in Ceriale, via civ. int. Piano

Foglio Particella Subalterno Categoria Rendita

ZONA TIPOLOGIA PUNTI SUBFASCIA

Valore mq \ mese : min. max.

aumento % per

aumento % per

* Sup. calpestabile : mq 1\3 sup. posti auto scoperti : mq

50% sup. balconi, poggiosi : mq 2\3 sup. posti auto coperti : mq

50% sup. cantine, soffitte : mq 3\3 sup. box auto singoli : mq

30% sup. terrazzi fino a 50 mq 50% sup. ripostigli, magazzini
oltre 50 mq 15% parte eccedente : mq e simili esterni all'immobile : mq15% sup. giardini privati e/o cortili : mq 1\3 sup. tettoie aperte : mq
(limite max. 15 mq)

* Fino a 50 mq :

aumento del 25% (max 57,50 mq)

* Tra 50,1 e 70 mq :

aumento del 15% (max 70 mq)

* Oltre 90 mq :

riduzione del 50% della parte
eccedente 90 mq

Sup. convenzionale di calcolo : mq; Canone mensile : min. max.

Canone mensile concordato € Clausola derogatoria (punto 5F Accordo Territoriale)

Certificazione impianti e/o dichiarazioni di conformità

Attestato di Prestazione Energetica

ELEMENTI DIFFERENZiatorI E PUNTEGGIO :

- 1) servizi igienici (almeno WC, lavabo, vasca o doccia) interni o verandati - Punti 1
- 2) riscaldamento centrale od autonomo - Punti 1
- 3) impianto di riscaldamento/raffrescamento con pompa di calore ad alto rendimento - N.B. la caratteristica è alternativa al punto 2 - Punti 2
- 4) ascensore oppure montacarichi ordinari od alloggio entro il 2° piano - Punti 1
- 5) presenza di ascensore costruito ai sensi della legge 13/89 (privo di barriere architettoniche) N.B. la caratteristica è alternativa al punto 4 - Punti 2
- 6) presenza di almeno il 50% di doppie finestre o doppi vetri - Punti 1
- 7) doppi servizi di cui almeno un bagno avente la dotazione di cui al punto 1 - Punti 1
- 8) impianto di condizionamento - Punti 1
- 9) impianti ad energia rinnovabile, solare termico, fotovoltaico, eolico od altro - Punti 1
- 10) impianto antifurto - Punti 1
- 11) porta blindata ovvero portoncino rinforzato dotato di serratura di sicurezza avente almeno tre punti di chiusura - Punti 1
- 12) area verde condominiale di almeno 50 mq - Punti 1
- 13) vista aperta su piazza, giardini o panoramica - Punti 1
- 14) restauro interno riscontrabile da non oltre 10 anni - Punti 1
- 15) restauro esterno riscontrabile da non oltre 10 anni - Punti 1
- 16) impianto elettrico completo almeno in un vano di linea telefonica e tv, fornito comunque di certificazione di legge - Punti 1
- 17) certificato energetico dell'immobile corrispondente almeno alla fascia "D" - Punti 1
- 18) certificazione tecnica redatta da professionista abilitato che attesti l'assenza di inquinamento ambientale (acustico, atmosferico, elettromagnetico) - Punti 1
- 19) presenza di persiane blindate e/o inferriate di sicurezza e/o altro mezzo di eguale funzione - Punti 1
- 20) spazio carrabile d'uso comune, senza perimetrazione personalizzata, adibito a parcheggio di moto, cicli e vetture - Punti 1
- 21) spazio cintato ed attrezzato, d'uso comune, per sport e giochi d'infanzia - Punti 1
- 22) presenza di sedile montascale per accedere all'alloggio - Punti 1

AMMOBILIATO

PARZIALMENTE AMMOBILIATO

NON AMMOBILIATO

Le parti contraenti dichiarano, sotto la loro personale responsabilità civile e/o penale, che i dati sopra indicati sono obiettivi e veritieri e sono stati forniti da loro. Manlevano pertanto l'Organizzazione Sindacale attestatrice da ogni responsabilità per eventuale erroneità dei dati forniti.

....., il

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

(timbro)

ALLEGATO A

LOCAZIONE ABITATIVA

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

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

A) l'unità immobiliare posta in via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

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

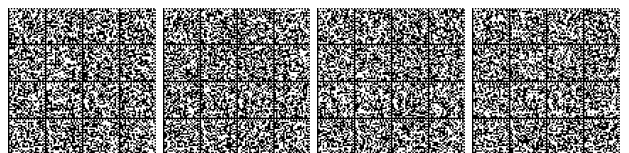
B) una porzione dell'unità immobiliare posta in via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo1
(Durata)

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



Articolo 2 (Canone)

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

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

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

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

Articolo 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

Articolo 4 (Oneri accessori)

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

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



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

Articolo 5

(Spese di bollo e di registrazione)

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

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

Articolo 6

(Pagamento)

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

Articolo 7

(Uso)

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

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

Articolo 8

(Recesso del conduttore)

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

Articolo 9

(Consegna)

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

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

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



Articolo 10
(Modifiche e danni)

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

Articolo 11
(Assemblee)

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

Articolo 12
(Impianti)

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

Articolo 13
(Accesso)

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

Articolo 14
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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



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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15
(Varie)

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

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

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

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

Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto

....., li,

Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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



- (2) L'assistenza è facoltativa.
- (3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.
- (4) Cancellare la parte che non interessa.
- (5) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.
- (6) La durata minima è di anni tre.
- (7) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).
- (8) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.
L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto.
- (9) Massimo tre mensilità.
- (10) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro
- (11) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della Legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione, sostitutiva dell'intero articolo:

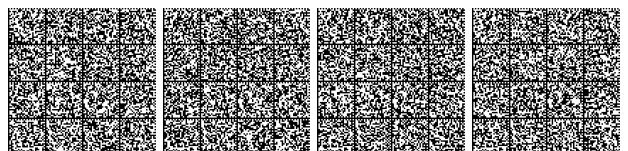
Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma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

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

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

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

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



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

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

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

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

aleuro

aleuro

aleuro

al euro

salvo conguaglio.

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

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



ALLEGATO D**TABELLA ONERI ACCESSORI
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE****ASCENSORE**

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

AUTOCLAVE

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

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

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

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

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



IMPIANTI SPORTIVI

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

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

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

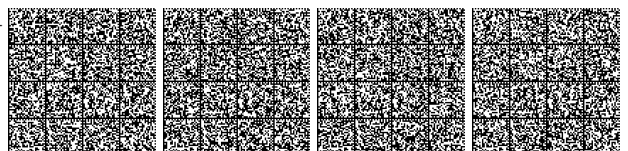
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche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

PARTI COMUNI

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

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

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



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

PORTIERATO

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

PULIZIA

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

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore



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

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

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

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

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.



Articolo 3 *(Comunicazione)*

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

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

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

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

I negoziatori non assumono poteri decisionali o 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)*

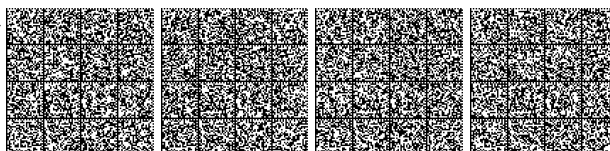
La procedura di negoziazione è riservata e non è consentita la verbalizzazione di qualsiasi dichiarazione, comunicazione e scambio di informazioni.

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.



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.



Clausole da inserire nel contratto tipo alla voce "ALTRE CLAUSOLE"

CLAUSOLA A) OBBLIGATORIA

CLAUSOLE B) D) E) CONSIGLIATE

CLAUSOLE C) F) FACOLTATIVE

A) dati canone: zona, sottozona, punteggio dettagliato, subfascia, tariffa a mq euro, superficie convenzionale mq, aumenti o riduzioni applicate (es. circostanza di ammobiliato, maggior durata contrattuale, tariffa a mq, interventi edilizi migliorativi, clausola 5F, ecc.) e comunque qualsiasi elemento che abbia esercitato un ruolo nella quantificazione matematica del canone. Dati che entrambe le parti dichiarano, sotto la loro personale responsabilità, civile e penale, essere obiettivi e veritieri

B) esistenza di tabella oneri accessori che, firmata per accettazione dalle parti, può essere conservata privatamente dalle stesse senza venire registrata. Altrimenti la tabella andrà unita sotto forma di " allegato"

C) riguardo l'impianto di riscaldamento autonomo il conduttore accusa ricevuta del libretto di manutenzione della caldaia/oppure specificare il giustificato motivo per cui il libretto non è stato consegnato

D) le parti conservano privatamente l'elenco firmato di mobili ed elettrodomestici presenti nell'alloggio, precisando la maggiorazione concordata del canone. Altrimenti il modello andrà unito sotto forma di allegato

E) le parti conservano privatamente il verbale di consegna immobile che testimonia, controfirmato, stato e caratteristiche salienti dell'immobile, le varie superfici, comprese eventuali pertinenze. Altrimenti il modello andrà unito sotto forma di allegato

F) a parziale deroga dell'art. 3 (cauzione e garanzie) le parti possono prevedere: polizza fideiussoria da parte di una compagnia assicurativa o banca. In tal caso clausola apposita dovrà descrivere succintamente le caratteristiche della polizza ed il soggetto su cui grava l'onere, che non potrà essere superiore, nel complesso, ad una mensilità del canone. Se l'onere grava esclusivamente sul conduttore la cauzione potrà non essere richiesta. In assenza di fidejussione bancaria od assicurativa, indipendentemente dal versamento della cauzione, potrà venire prestata garanzia fideiussoria da parte di una terza persona fisica, ai sensi dell'art. 1936 C.C. ed in tal caso il e/o fideiussore, ben individuato, dovrà controfirmare il contratto assieme alle parti contraenti

Le clausole aggiuntive, ritenute, ai sensi del Codice Civile, presunte vessatorie vanno firmate una seconda volta (art. 1341 C.C.) e dovranno trovare collocazione fra le altre clausole.

RACCOMANDAZIONE GENERALE: Non conviene, alle parti contraenti, modificare gli articoli contrattuali dal nr. 1 al nr. 15 perché, diversamente, può alterarsi il contenuto normativo, rendendo conseguentemente difficoltosa l'operazione di "attestazione sindacale". Si fa presente che fra le altre clausole non possono comunque inserirsi quelle che contrastano con norme inderogabili del codice civile, penale, del TUIR, delle legislazioni speciali in tema di locazione (L. 392/78 e 431/98) ed altre leggi. Si consiglia pertanto, ove si ravvisasse la necessità di puntualizzare o rettificare in modo solo marginale alcune clausole già codificate nel contratto contenuto nell'accordo nazionale/locale, di aggiungere al termine dell'articolo in questione, la voce "vedi altre

clausole, lettera X", rimandando così alla voce X contenuta fra le altre clausole. Per maggior comprensione si cita il seguente esempio relativo all'art. 4 del contratto tipo, che prevede il "pagamento degli oneri accessori secondo determinate modalità". In alternativa a tali modalità le parti possono convenire, di comune accordo, che *"dedotto l'ammontare di tali spese tramite un consuntivo annuale, il conduttore, versa 1/12 della somma concordata, in aggiunta ad ogni canone mensile, facendo seguito controllo e conguaglio finale, sulla scorta di idonea documentazione"* Tale soluzione, se condivisa, non lede il contenuto normativo, va comunque annotata nelle "altre clausole" e sottoposta, finalmente, alla doppia firma, in riferimento all'art. 1341 del C.C

INOLTRE:

- 1) Nel caso di contratto stipulato con l'assistenza sindacale (es. associazione dei proprietari ed anche degli inquilini) l'attestazione sindacale diviene ovviamente superflua.
- 2) Nel caso di contratto redatto dalle parti in modo autonomo si consiglia, almeno nella fase iniziale di applicazione del nuovo accordo, di prendere contatti preliminari col sindacato chiamato a rilasciare l'attestazione. Pertanto pare prudente raccogliere le firme dei contraenti solo dopo l'assicurazione che il contratto è idoneo ad ottenere l'attestazione sindacale
- 3) Si raccomanda di redigere i contratti a mezzo computer o forma dattilografata, senza apporre cancellazioni, postille o correzioni, completi comunque in ogni loro parte. Ove risultasse impossibile la forma stampata è comunque richiesta la grafia in carattere stampatello a completamento dei modelli contenuti nell'accordo.

FACSIMILE ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX DM. 16/1/2017

(PER CONTRATTI NON ASSISTITI)

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

PREMESSO CHE

il Sig. C.F.: residente a in Via/P.za n. nella qualità di locatore/conducente dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za n. piano int. con contratto stipulato con il Sig. C.F.: residente a in Via/P.za il e decorrenza il registrato il al n..... presso l'Agenzia delle entrate di..... \ in corso di registrazione essendo i termini non ancora scaduti,

HA PRESENTATO RICHIESTA PER L'ATTESTAZIONE EX D.M. 16/1/2017

del contratto sopra descritto, sulla base delle caratteristiche e degli elementi qualitativi dell'immobile oggetto della locazione agevolata \ ad uso transitorio \ per studenti universitari, dichiarati dallo stesso ai fini del calcolo del canone agevolato,

TUTTO CIÒ PREMESSO

l'Organizzazione come sopra rappresentata, sulla base degli elementi anagrafici, fiscali, metrici e qualitativi presenti nel contratto e dichiarati come obiettivi e veritieri sotto la propria personale responsabilità civile e/o penale dal signor anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

che il contratto sopra descritto è rispondente quanto al contenuto economico e normativo a quanto previsto dall'Accordo Territoriale intersindacale per il Comune di Savona depositato in data.....

OVVERO NON ATTESTA

..... li

Il Dichiarante

L'Organizzazione

