



Comune di Milazzo

(Provincia di Messina)

1° Settore Ufficio Deliberazioni

ORIGINALE	di DELIBERAZIONE della GIUNTA MUNICIPALE
COPIA	

N. 163 Registro deliberazioni Del 7.11.2018	OGGETTO: Nuovo Accordo Territoriale del Comune di Milazzo in attuazione della legge 09/12/1998 n. 431 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16/01/2017.
---	---

L'anno duemiladiciotto, il giorno sette del mese di novembre, alle ore 19,30 e segg. nella Sede municipale.

La Giunta municipale di Milazzo si è riunita con l'intervento dei Signori:

N.ro	Cognome	Nome	Qualifica	Presente	Assente
1	FORMICA	GIOVANNI	Sindaco	X	
2	DI BELLA	GIOVANNI	Assessore	X	
3	TORRE	CARMELO	Assessore	X	
4	PRESTI	SALVATORE	Assessore	X	
5	CRISAFULLI	GIUSEPPE	Assessore		X
6	MAISANO	DAMIANO	Assessore	X	
7	TRIMBOLI	PIERA	Assessore		X

Presiede il Sindaco Avv. Giovanni Formica.

Partecipa il Segretario Generale Dott. ssa Maria Riva.

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza e constatato la presenza del numero legale, invita la Giunta municipale a deliberare sull'argomento di cui in oggetto.

LA GIUNTA MUNICIPALE

In continuazione di seduta

VISTA la proposta di deliberazione di cui in oggetto, il cui testo è riportato nel documento allegato che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

CONSIDERATO che la proposta è munita dei pareri e dell'attestazione prescritti dagli articoli 53 e 55 della Legge 08.06.1990, n. 142, che ha modificato l'Ordinamento regionale EE.LL. per effetto dell'art. 1, comma 1, lettera i), della legge regionale 11.12.1991, n. 48, resi dai Dirigenti competenti come da relazioni in calce alla proposta medesima;

FATTO PROPRIO il contenuto formale e sostanziale del provvedimento proposto;

VISTO l'Ordinamento EE.LL. vigente nella Regione siciliana;

CON VOTI unanimi espressi nei modi e termini di legge;

D E L I B E R A

di approvare la proposta di cui in premessa nel testo risultante dal documento qui allegato per farne parte integrante e sostanziale.

Con successiva unanime votazione il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente esecutivo.

COMUNE DI MILAZZO

Città Metropolitana di Messina

1° Settore Affari Generali e Politiche Sociali

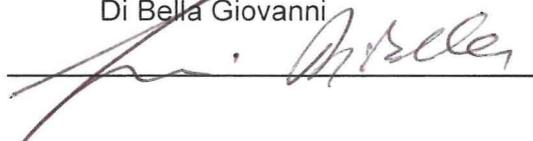
8° Servizio – Servizi Sociali, Pubblica Istruzione

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI G. M. n. 126 del 30/10/2018

Il Proponente:

Assessore ai Servizi Sociali

Di Bella Giovanni



Oggetto: Nuovo Accordo Territoriale del Comune di Milazzo in attuazione della legge 09/12/1998 n° 431 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16/01/2017.

PREMESSO che:

l'art. 2 comma 3 della legge 431/98 prevede la stipula di contratti di locazione a "canone concordato" sulla base di accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, da depositare a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni Comune dell'area territoriale interessata;

l'Amministrazione Comunale di Milazzo, in attuazione dell'art. 2 comma 3 della L. 431/98 e del D. M. 30/12/2002, intende recepire la stipula di nuovo accordo territoriale per la definizione del contratto agevolato relativo alle locazioni di immobili ad uso abitativo a canone agevolato;

in data 09/08/2018, prot.lo n. 7687, è stato depositato accordo sottoscritto nel rispetto di quanto previsto dal comma 3 dell'art. 2 della L. 431/98, dalle Organizzazioni dei proprietari e le Organizzazioni sindacali degli inquilini e precisamente:

In Rappresentanza Delle Organizzazioni Dei Proprietari

L'U.P.P.I. - Unione Piccoli Proprietari Immobiliari;

L'A.S.P.P.I. - Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari;

L'A.P.P.C. - Associazione Piccoli Proprietari Case;

La CONFAPPI - Confederazione Piccola Proprietà Immobiliare;

La CONFEDILIZIA - Associazione Messinese della Proprietà Edilizia della Provincia di Messina;

In Rappresentanza Delle Organizzazioni Sindacali Degli Inquilini

Il S.U.N.I.A - Sindacato Unitario Nazionale Inquilini;

L'U.N.I.A.T - Unione Nazionale Inquilini Ambiente E Territorio;

L'UNIONE INQUILINI

Il S.I.C.E.T - Sindacato Inquilini Casa e Territorio;

PROPONE

1. di prendere atto del nuovo accordo territoriale sottoscritto in data 09/08/2018 fra le Organizzazioni dei proprietari e le Organizzazioni sindacali degli inquilini, che in copia si allega alla presente;
2. di autorizzare l'assessore ai Servizi Sociali a sottoscrivere il nuovo accordo territoriale con dette organizzazioni;
3. di disporre, ai fini di incentivare e promuovere la stipula di contratti a canone concordato, la diffusione dell'accordo territoriale, mediante pubblicazione sul sito istituzionale;
4. dare atto che il presente provvedimento non comporta spesa a carico del bilancio comunale.

**ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI MILAZZO (ME)
IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9/12/98 N° 431 E DEL DECRETO
DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
DEL 16 GENNAIO 2017**

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2, comma 3 della Legge 431/98 e del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017, di concerto con il Ministero delle Finanze, si stipula il seguente accordo tra:

le Organizzazioni dei Proprietari

L'U.P.P.I. (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari), con sede in Messina Via T. Cannizzaro n° 134, in persona del Presidente Provinciale Avv. Antonio Correnti, nato a Milano il 16.11.1974; **L'A.S.P.P.I.** (Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari) con sede in Messina Via Buganza Isol. 49 Int. 12, in persona del Presidente Provinciale Avv. Pietro Ruggeri, nato a Messina il 06/11/1974; **L'A.P.P.C.** Messina (Associazione Piccoli Proprietari Case), con sede in Messina, Via Calabria 36, in persona del Presidente e legale rappresentante pro tempore, Avv. Claudio Vallone, nato a Messina il 9.10.1980; La **CONFAPPI** Messina (Confederazione Piccola Proprietà Immobiliare) con sede Provinciale in Messina Via Dei Mille n. 89/Bis, in persona del Presidente Provinciale Avv. Pietro Stefanizzi, nato a Messina il 27.09.1968; La **CONFEDILIZIA** (Associazione Messinese della Proprietà Edilizia della Provincia di Messina) con sede in Via Dei Mille n. 243 Messina, in persona del Presidente e legale rappresentante pro tempore Avv. Sebastiano Maio, nato a Messina il 24.06.1978;

e le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini

Il **S.U.N.I.A.** (Sindacato Unitario Nazionale ed Inquilini), Federazione Regionale, con sede in Catania Via Reclusorio del Lume n° 29, in persona della Segretaria generale del SUNIA Sig.ra Giuseppa Milazzo, la quale delega per la firma del presente

accordo il sig. Calogero Cannarozzo, nato a Palermo il 27/12/1940; L'U.N.I.A.T. (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio) della provincia di Messina, con sede in Messina V.le San Martino n. 146, in persona del Responsabile Territoriale sig. Giuseppe Lotronto, nato a Milazzo il 10/08/1947; L'UNIONE INQUILINI, con sede in Messina, V.le S. Martino n° 261 c/o CUB, in persona del Segretario sig. Sposito Giammarco, nato a Messina il 05/01/1990; Il SICET (Sindacato Inquilini Casa e Territorio), con sede in Messina, V.le Europa n° 58 is 68, in persona del Segretario Provinciale sig. Foti Candeloro, nato a Messina il 27.03.1967;

Art. 1

Il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di MILAZZO (ME), suddiviso in 2 (DUE) microzone.

Art. 2

I valori d'oscillazione dei canoni di locazione per ogni unità immobiliare d'ogni zona omogenea di cui all' articolo 1 sono quelli previsti nell'allegato "A".

Art. 3

Il canone di locazione d'ogni singola unità immobiliare sita nel territorio Comunale, è determinato tenendo conto delle dotazioni dell'immobile secondo l'allegata tabella "B" suddivisa in sette fasce A, B, C, D, E, F, G; l'ulteriore fascia, indicata come "H", potrà essere utilizzata sul calcolo del canone finale.

L'aumento della percentuale prevista per singola fascia di oscillazione indicata nel presente accordo non potrà superare il limite massimo indicato nell'allegata Tabella "A". In tal caso, cioè nell'ipotesi in cui il canone, determinato secondo i criteri di calcolo del presente accordo, superi la fascia massima della microzona di appartenenza, dovrà essere ridimensionato al limite massimo.

Art. 4

La superficie da considerare per il computo del canone di locazione è determinata applicando i criteri stabiliti nell'allegato "C", con una tolleranza del 5% (cinque per cento) in più o in meno.

Art. 5

Per alloggio COSTRUITO DOPO L'ANNO 2015: il canone di locazione così come determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopraindicati potrà aumentare ulteriormente del 10%, calcolato sul canone finale;

per alloggio RISTRUTTURATO DOPO L'ANNO 2015; il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopraindicati potrà aumentare del 10%.

per alloggio RISTRUTTURATO PARZIALMENTE DOPO L'ANNO 2015; il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopraindicati potrà aumentare del 5%.

Art. 6

I contratti avranno durata non inferiore a tre anni come previsto dall'art.2 comma 5 della legge n. 431/98.

Art. 6 Bis

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 un massimo di anni sei. Ogni anno in più (ovvero per i casi 4+2, 5+2, 6+2) potrà applicarsi un incremento del 5% per ogni anno aggiunto al primo periodo, calcolato sul canone annuale (Es : € 4.000,00* 5%= € 200,00 : 12 (mesi) = € 16,66;

Art. 6 Ter



Handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page, including a signature on the left and several others on the right, some with initials like 'M₃' and 'S. 11'.

Ai sensi dell'art 2, co 4, della Legge 9/12/1998 n° 431 per promuovere la realizzazione dell'accordo locale il Comune ha la facoltà di deliberare aliquote delle imposte e/o tasse che graveranno sugli immobili e, conseguentemente sui proprietari, in misura più favorevole per i proprietari che, in regime convenzionato, concederanno in locazione per abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'accordo locale stesso.

Il Comune di MILAZZO, potrà stabilire ulteriormente, di applicare delle aliquote più agevolate, rispetto a quelle previste ed indicate al punto precedente per i proprietari e/o inquilini che sceglieranno lo smaltimento dei rifiuti con il metodo differenziato utilizzando la tipologia di contratto di cui al presente accordo (allegare autocertificazione e/o documentazione richiesta).

Ai sensi degli art. 2 co 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 illustrati nel presente accordo, oltreché esclusivamente la modulistica contrattuale stabilita e qui allegata.

L'Ufficio Tributi del Comune di appartenenza per concedere la riduzione delle imposte e/o tasse gravanti sugli immobili, potrà richiedere copia del contratto per la verifica del calcolo e/o l'attestazione di conformità dei sindacati firmatari dell' accordo ai sensi dell'art. 1 comma 8 D.M. 16.1.2017;

Art. 7

Le Organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, firmatarie del presente accordo, adottano, secondo quanto previsto dall'art. 6 del Decreto Ministeriale del 16/01/2017, una Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale del canone disciplinata da apposito regolamento inserito all'allegato "E" del suddetto D.M, già definito nella Convenzione del 25 Ottobre 2016 "Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale" (che si allega in copia come allegato "H"). Per ogni controversia che dovesse insorgere tra le parti, in relazione ai contratti di locazione di cui agli art. 1, 2 e 3 del D.M. del 16/01/2017, escluse quelle fondate sulla morosità del conduttore, nonché in ordine all'esatta applicazione del presente "Accordo Territoriale", ciascuna parte potrà adire la Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale, formata da due componenti

scelti fra le appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo sulla base delle designazioni rispettivamente del locatore e del conduttore, e da un terzo che svolgerà funzioni di Presidente sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengono nominarlo. In caso di variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, in più o in meno rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata può adire la Commissione di cui al presente articolo, la quale determina, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone da corrispondere.

Art. 7 bis

In conformità all' art. 1 comma 8 del D.M. 16.1.2017 al presente accordo viene allegato il fac-simile (All. "I") di attestazione del contratto non assistito che verrà utilizzato dalle associazioni per l'attestazione di rispondenza dei contratti non assistiti. Le parti contraenti del contratto non assistito, dovranno fornire ai sindacati la documentazione necessaria per la verifica e la rispondenza della conformità del canone relativo all'immobile oggetto del contratto o in alternativa dichiarazione sostitutiva delle caratteristiche dell'immobile di cui si chiede l'attestazione di rispondenza del contratto.

Art. 8

In materia d'oneri accessori le parti faranno riferimento al modello allegato D al DM 16/01/2017 che si acclude al presente accordo come allegato "G". Resta comunque inteso, che per quanto non espressamente previsto, si fa riferimento agli art. 9 – 10 della legge 392/78 ed alle norme del C.C.

Art. 9

Contratti agevolati

(art. 2 comma 3 Legge 431/98 e art. 1 e D.M. 16/01/17)

Il tipo di contratto art. 2 comma 3 è definito sulla base del modello allegato A al DM



Handwritten signatures in blue and black ink at the bottom of the page. There are four distinct signatures, with the second one being notably larger and more stylized. A small number '5' is written between the second and third signatures.

16/01/2017 che si acclude al presente accordo come allegato "D". Il canone sarà determinato applicando le modalità di cui ai precedenti art. 1,2,3,4,5, e 6bis del presente accordo e dovrà essere aggiornato annualmente, in misura pari al 75% della variazione accertata dall'I.S.T.A.T. dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie d'impiegati ed operai relativi l'anno precedente, sempreché sia compatibile con il regime fiscale scelto dal locatore.

In tali tipologie di contratto, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli elettrodomestici, se presenti all'interno dell'immobile locato, potrà essere posta a carico esclusivo del conduttore/ri che lo/li utilizzano.

POSSIBILITA' DEROGATORIA – Il livello minimo del canone suddiviso per microzone ed in relazione agli incrementi così come riportati nel presente accordo e di cui agli articoli precedenti, può essere eccezionalmente ridotto su iniziativa del locatore in presenza di situazioni obiettivamente particolari per motivi umanitari, familiari, nei confronti di parenti ed affini sino al secondo grado od altri motivi di specifica rilevanza bisognosi di tutela.

In tal caso è necessaria apposita approvazione delle Parti, ai sensi dell'art. 1341 del C.C.

Art. 10

Contratti transitori ordinari

(art. 5 comma 1 Legge 431/98 e D.M. 16/01/17)

A) Il tipo di contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria, avente durata non superiore a diciotto mesi, è definito sulla base del modulo allegato B al DM 16/01/2017 che si acclude in copia al presente accordo come allegato "E". La qualificazione dell'esigenza del locatore o del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto, è individuata nel seguente modo:

PER IL LOCATORE:

Quando il proprietario ha necessità di adibire, entro 12 mesi l'immobile ad abitazione propria dei figli, del coniuge, dei genitori o dei parenti entro il secondo grado per motivi :

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro o di studio;
- Matrimonio o inizio di una convivenza di fatto o raggiunta la maggiore età ed autonomia economica, lascino l'abitazione della famiglia d'origine;
- Per motivi di salute o per necessità di assistenza a parenti entro il secondo grado;
- Rilascio dell'immobile detenuto in locazione;
- Trasferimento od inizio di attività artigianale o professionale;
- Separazione personale;
- Divorzio o cause equiparate;
- Se persona giuridica (Società, ente pubblico, ente con finalità pubblica, sociale, di attività cooperativistica, mutualistica, assistenziale e culturale) dall'esigenza di destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le proprie finalità;
- Rientro dall'estero;
- Attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del comune per la ristrutturazione, demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio;
- Attesa di autorizzazione del comune per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile;
- Attesa della stipula di un contratto definitivo di vendita, con preliminare già stipulato e data della stipula definitiva entro 24 mesi;
- Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata.

PER L'INQUILINO :

Quando l'inquilino ha necessità di un contratto transitorio a causa di :

- Trasferimento temporaneo della sede di lavoro, riferito anche ad una attività di formazione ed avviamento professionale, sebbene non remunerato da contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;
- Assegnazione d'alloggio d'edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro 18 mesi, attestato con compromesso;
- Trasferimento temporaneo a MILAZZO per motivi documentati di salute del conduttore o dei propri familiari;

De *Anton*

M. Ch

el *to* *Stando*

[Handwritten signature]

- Vicinanza momentanea a parenti bisognosi purché abbia la residenza in altro alloggio della stessa città per tutta la durata del contratto transitorio;
- Uso seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa nello stesso comune;
- B)** E' data facoltà al conduttore di recedere anticipatamente dal contratto, per gravi motivi, con preavviso di mesi tre con lettera A/R;
- C)** Il canone di locazione è determinato con i criteri di cui agli artt. 1, 2, 3, 4, 5, e 6 bis del presente accordo;
- D)** In tali tipologie di contratto, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli elettrodomestici, se presenti all'interno dell'immobile locato, potrà essere posta a carico esclusivo del conduttore/ri che lo/li utilizzano.

Art. 11

Contratti transitori per studenti universitari

(art. 5 comma 2 e 3 Legge 431/98 e D.M. 16/01/17)

- A) Il canone di locazione dovrà essere stabilito applicando le modalità di cui ai precedenti artt. 1, 2, 3, 4, 5, e 6 bis per la determinazione del valore effettivo;
- B) Il tipo di contratto per le locazioni stipulate in applicazione dell'art. 5 comma 2 della legge 431/98 è integralmente il modello indicato nel D.M. 16/01/2017 all'allegato C; per il quale la durata è da 6 (SEI) mesi a 36 (TRENTASEI) mesi e che si acclude in copia al presente accordo come allegato "F";
- C) In caso di recesso da parte di uno o più conduttori firmatari, alla presenza di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammesso il subentro d'altri studenti nel rapporto di locazione. Il subentro dovrà essere comunicato al locatore per iscritto da parte del conduttore/i iniziale e del conduttore subentrato, il quale dovrà dichiarare di accettare solidalmente e integralmente i patti contrattuali comprensivi di aumento ISTAT raggiunta alla data del subentro, qualora applicato in virtù del regime fiscale scelto dal locatore. Il subentro è subordinato al parere del locatore che se non espresso entro 20 gg. dalla ricezione della comunicazione deve intendersi dispositivo;
- D) Il criterio del calcolo del canone secondo gli articoli del presente accordo viene applicato anche nel caso di affitto parziale dell'immobile. A tal proposito si specifica

che il canone di locazione, verrà calcolato sulla base della metratura utile dell'intero immobile, lasciando comunque libere le parti contrattuali nella determinazione del canone per l'affitto parziale purché venga rispettato il canone finale per l'immobile in questione sulla base dei criteri del presente accordo.

In tali tipologie di contratto, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli elettrodomestici, se presenti all'interno dell'immobile locato, potrà essere posta a carico esclusivo del conduttore/ri che lo/li utilizzano.

Art. 12

Osservatorio Locale sulla condizione abitativa

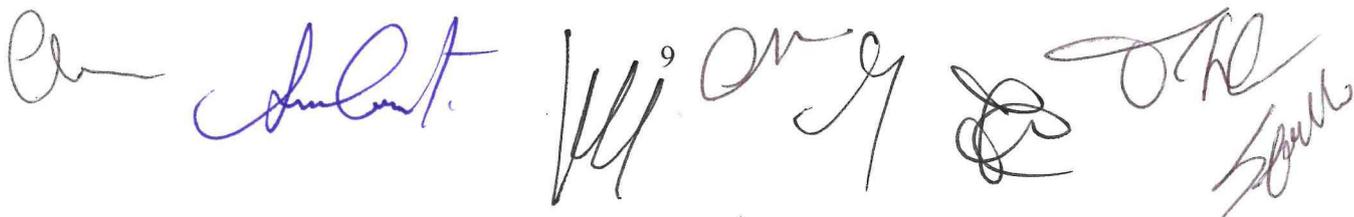
Le Organizzazioni Sindacali firmatarie del presente accordo, si danno atto dell'opportunità d'istituire un osservatorio locale della condizione abitativa. Detto osservatorio acquisisce la disponibilità dal Comune di MILAZZO (ME) si riunirà nei locali che lo stesso metterà a disposizione.

Il Comitato d'Indirizzo e controllo dovrà essere composto dalle Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e della Proprietà firmatari del presente accordo. L'attivazione dell'osservatorio locale dovrà essere finalizzata alla realizzazione delle seguenti funzioni: banca dati sul sistema abitativo, flussi d'offerta e domanda d'abitazioni; ricognizione e organizzazione delle conoscenze sulla condizione abitativa nel territorio; banca dati e monitoraggio dei prezzi, sia rispetto ai comparti d'offerta a prezzo "contrattato o convenzionato" che ai settori d'offerta a prezzo "libero".

Art. 13

Fondo Sociale e assistenza abitativa

Le parti, considerata la rilevanza che riveste l'emergenza abitativa nel comune di MILAZZO (ME), concordano sulla necessità di impegnare l'Amministrazione comunale affinché i criteri e le modalità d'erogazione dei contributi siano definite in relazione alle disposizioni del Decreto Ministeriale dei Lavori Pubblici, nonché sull'opportunità che al fondo sociale pervenga annualmente anche una dotazione finanziaria aggiuntiva del Comune di MILAZZO (ME) con criteri da definire in sede di trattativa e, successivamente, tenendo conto delle indicazioni fornite



dall'Osservatorio Locale della condizione abitativa previsto dall'art. 12.

Art.14

Grande Proprietà

Per le compagnie assicurative, gli istituti di credito, gli enti privatizzati, le casse, Le Fondazioni, i soggetti privati, anche persone fisiche, detentori di patrimonio immobiliare superiore a 100 unità abitative anche se ubicato in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale, i canoni sono definiti ,all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le aree omogenee e le microzone come sopra individuate, dalla presente contrattazione in base ad appositi accordi integrativi, fra proprietà interessata, organizzazioni della proprietà edilizia e sindacali dei conduttori. Tali accordi integrativi possono prevedere speciali condizioni per particolari esigenze. Oltre alla grande proprietà prevista al primo comma del presente articolo sono da considerarsi grandi proprietà i soggetti che nel territorio del comune di MILAZZO (ME) detengano almeno 50 unità abitative, rimanendo possibile in questo caso stipulare accordi integrativi tra la proprietà interessata, organizzazioni della proprietà edilizia ed organizzazioni sindacali dell'inquilinato.

Art. 15

SOCIAL HOUSING

I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 co 3 del Decreto Ministeriale del 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'art. 1, co 7, secondo periodo del D.M. 16 Gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo per come individuato e calcolato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

Art. 16

DISPOSIZIONI FINALI

Il presente accordo territoriale, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, co 2, del D.M. del 16 Gennaio 2017, ha durata di tre anni a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito e rimane comunque valido sino al rinnovo dell'accordo stesso.

1. Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo;
2. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione;
3. In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'Accordo può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni;
4. Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione;
5. Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito della emanazione di un nuovo Decreto Ministeriale di recepimento di Convenzione Nazionale sostitutiva di quella sottoscritta il 25/10/2016 e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché :
 - Il Comune di Milazzo delibere nuove aliquote, per la tassazione degli immobili, specifiche per i locatori che diano in locazione sulla base del presente Accordo;
 - Siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della Legge 431/98;
 - Intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione;
 - Sia ritenuto necessario dalle parti stipulanti procedere ad una modifica dell'accordo stesso;
 - Le Organizzazioni firmatarie presteranno assistenza alla stipulazione dei contratti ai sensi del presente accordo ed eventualmente controfirmeranno i contratti stessi in ossequio al D.M. del 16.01.2017.

Il presente accordo sarà depositato presso la Segreteria Generale del Comune di

Milazzo. Tale accordo sostituisce quelli stipulati precedentemente dalle sole Organizzazioni della Proprietà e degli Inquilini. Fanno parte integrante del presente accordo gli allegati : "A"; "B"; "C"; "D", "E", "F", "G", "H" ed "I".

Letto Confermato e Sottoscritto

MILAZZO (ME) li 8/8/2018

Per le Organizzazioni della Proprietà:

U.P.P.I.
Antonio Comita



AS.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI
ASSOCIAZIONE PROVINCIALE DI MESSINA
98123 Messina (ME) Via Buganara, 49 int.12

A.P.P.C.
[Signature]


CONFAPPI

CONFAPPI
Sede Provinciale di Messina
Via Dei Mille n. 89/Bis
98123 MESSINA
Cod. Fisc.: 97124760832

Per le Organizzazioni degli Inquilini:

S.U.N.I.A.
[Signature]



U.N.I.A.T.
Unione Nazionale Inquilini e Affittuari
Presidente
Geom. Giuseppe Le Tronto

UNIONE INQUILINI MESSINA
UNIONE INQUILINI
c/o CUB Viale San Martino n. 261
98124 MESSINA
Tel. 090 2401784 - Fax 06233298951

SIGET
[Signature]


MICRO	NOME	C A N O N E		
ZONE	DELLE	C O N C O R D A T O I N €		
Milazzo	MICROZONA	MINIMO	MASSIMO	DIFFERENZA
1	CENTRO STORICO	4,00	8,25	4,25
2	AREA SUD	3,00	6,75	3,75

FOGLI DI MAPPA MICROZONA 1

CENTRO STORICO

FOGLIO 0001
 FOGLIO 0002
 FOGLIO 0003
 FOGLIO 0004
 FOGLIO 0005
 FOGLIO 0006
 FOGLIO 00024
 FOGLIO 00025
 FOGLIO 00026
 FOGLIO 00027

FOGLI DI MAPPA MICROZONA 2

AREA SUD

FOGLIO 7
 FOGLIO 8
 FOGLIO 9
 FOGLIO 10
 FOGLIO 11
 FOGLIO 12
 FOGLIO 13
 FOGLIO 14
 FOGLIO 15
 FOGLIO 16
 FOGLIO 17
 FOGLIO 18
 FOGLIO 19
 FOGLIO 20
 FOGLIO 21
 FOGLIO 22
 FOGLIO 23

Am Sparto *Aut. Mil. R. C. J. S.*

CALCOLO DELLE PERCENTUALI DA APPLICARE SULLE DIFFERENZE DI CUI ALLA TABELLA A

DATI CATASTALI Foglio part. sub..... INDIRIZZO
IMMOBILE mq balconi e terrazze mq CANONE PATTUITO €.....

(A) TIPOLOGIA DEL FABBRICATO

A2 CIVILE ABITAZIONE 20% A3 ECONOMICO COOPERATIVA 18% A4 POPOLARE 15%

(B) STATO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO

BUONO 15%

MEDIO 8%

SCADENTE 0%

(C) STATO MANUTENTIVO DELL'ALLOGGIO

OTTIMO 15%

NORMALE 8%

DA RINNOVARE 0%

(D) PERTINENZE (5%)

POSTO AUTO

BOX AUTO

CANTINA

AREA VERDE

(E) SERVIZI TECNICI

Ascensore 10% Porta blindata/antifurto 10% Con riscaldamento autonomo/centralizzato 10%

(F) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Classe Energetica: A 30%, B 28%; C 25%; D 20%; E 15%; F 10%; G 0%

(G) PRESENZA DI ARREDO

Appartamento Ammobiliato 20%

Parzialmente Ammobiliato 10%

Vuoto 0%

(H) VALUTAZIONE RENDITA CATASTALE

Da 0 a 149 5% Da 150 a 299 10% Da 300 a 449 15% Da 450 in poi 20%

Per le caratteristiche A),B), C) ,D), F), G) e H) si utilizza un solo valore di aumento dei tre proposti, mentre per E) si possono sommare più valori. L'applicazione della percentuale indicata con la lettera "H" è disciplinata dall'art. 3 dell'accordo territoriale.

[Handwritten signatures and initials]

Determinazione di metro quadro utile

Si conviene che i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione saranno espressi in EURO/mq. Utile mensile.

Il **metro quadro** utile viene definito secondo i seguenti criteri:

A) la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili.

In via meramente esemplificativa la misura dei mq utili verrà individuata come riportata in visura catastale aggiornata e potrà essere decurtata del 10% al fine di individuare i mq utili ai fini del calcolo del canone concordato:

B) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A);
del 25 per cento, qualora non comunicanti.

C) la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metriquadri 25, e **10 per cento** la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A);
del 15 per cento, fino a metriquadri 25, e **5 per cento** la quota eccedente qualora non comunicanti.

D) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del **10 per cento**, fino alla superficie definita nella lettera A), e del **2 per cento** per superfici eccedenti detto limite.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei punti precedenti entrano nel computo della superficie utile fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera A).

E) in caso di superficie inferiore ai 50 metriquadri la stessa viene moltiplicata per il coefficiente di 1,20

F) in relazione all'ubicazione dell'immobile da prendere in locazione, all'interno della microzona, la superficie definita con i suddetti criteri viene parametrata con i seguenti coefficienti: periferia della microzona 1,00, semiperiferia della microzona 1,10, centro della microzona 1,20

LOCAZIONE ABITATIVA

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

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

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

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

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

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :

b) prestazione energetica:.....

c) sicurezza impianti

d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

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

.....

.....

quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto 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 eurociascuna, 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 rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto, li,

Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. From left to right, there is a signature that appears to be 'A...', followed by a signature that looks like 'Sulenti'. To the right of these are several other signatures, including one that looks like 'M...', another that looks like 'G...', and a final signature that looks like 'G. G. G.'.

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 risulta dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza. Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge. Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro, da corrispondere inrate alle seguenti scadenze:

- aleuro
- aleuro
- aleuro
- 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.

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 dimesi/giorni (6), dal al, allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2

(Esigenza del locatore/conduttore) (4)

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



contratto....., e che documenta, in caso di durata superiore a 30 giorni, allegando

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

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

Articolo 3

(Inadempimento delle modalità di stipula)

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

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

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

Articolo 4

(Canone)

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

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

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

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

(Il periodo C non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni) (8).

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 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, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431/98.

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

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

Articolo 8

(Pagamento)

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



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

Articolo 9

(Uso)

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

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

Articolo 10

(Recesso del conduttore)

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

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

Articolo 11

(Consegna)

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

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

Articolo 12

(Modifiche e danni)

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

Articolo 13

(Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi

di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

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

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

Articolo 14

(Impianti)

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

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

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

Articolo 15

(Accesso)

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

Nel caso in cui il locatore intenda vendere o locare l'unità immobiliare, in caso di recesso anticipato del conduttore, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:
..... (4)

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

Articolo 16

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

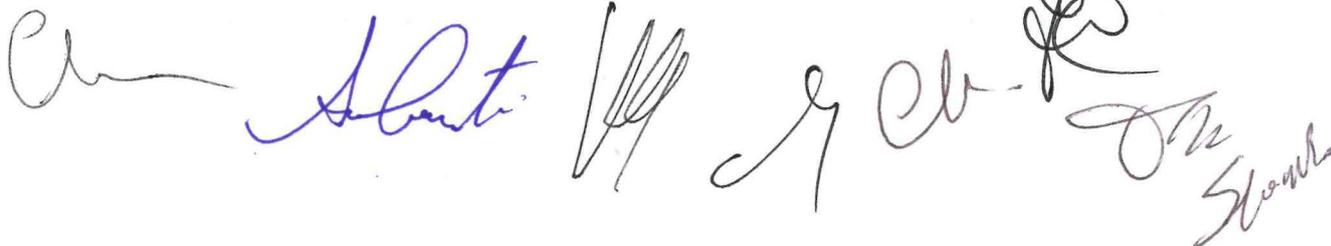
L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione" Allegato E, al sopracitato decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15

(Varie)



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

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

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

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

Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto

....., li,

Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di 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



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 initials.

- 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.

(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.

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

Il/La (1) di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (3)..... in persona di) concede in locazione a (2) di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (4) (assistito/ a da (3)in persona di), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

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

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo: (6) non ammobiliata/ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

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

Articolo 2 (Natura transitoria)

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

Handwritten signatures in black and blue ink at the bottom of the page.

Handwritten signature on the right side of the page.

Articolo 3

(Canone)

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

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 4, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date (5)

Articolo 4

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

Altre forme di garanzia: (11)

Articolo 5

(Oneri accessori)

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. (12)

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

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

Articolo 6

(Spese di bollo e di registrazione)

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

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

Articolo 7
(Pagamento)

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

Articolo 8
(Uso)

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

Articolo 9
(Recesso del conduttore)

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

Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti:

Articolo 10
(Consegna)

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

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

Articolo 11



(Modifiche e danni)

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

Articolo 12
(Assemblee)

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

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

Articolo 13
(Impianti)

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

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

Articolo 14
(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 15
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15
(Varie)

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

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

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

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

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 (Natura transitoria), 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 5 (Oneri accessori), 7 (Pagamento, risoluzione), 9 (Recesso del conduttore), 10 (Consegna), 11 (Modifiche e danni), 13 (Impianti), 14 (Accessi), 15 (Commissione di negoziazione paritetica), 16 (Varie) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. (2) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le Aziende per il diritto allo studio indicare: sede, codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(3) L'assistenza è facoltativa. (4) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(5) Cancellare la parte che non interessa.

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

(7) La durata minima è di sei mesi e quella massima di trentasei mesi.

(8) Indicare il corso di laurea o di formazione post-laurea (quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti) in un comune diverso da quello di residenza, presso Università, o sedi universitarie distaccate, e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal Regio decreto 31/08/1933 n. 1592 e dalla legge 21/12/1999 n. 508.

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

(10) Massimo tre mensilità.

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

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

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche

tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

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

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

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

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

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

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

- aleuro
 - aleuro
 - aleuro
 - al euro
- salvo conguaglio.

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

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



TABELLE 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	
Letture dei contatori	C	
Acquisto combustibile, consumi 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
Acquisto 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 di tetti e 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 e 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 elettriche, del cavo dell'impianto citofonico e videocitofonico, dell'impianto individuale e di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo e satellitare	C	
Verniciatura 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

Tattamento 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 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
Tattamento 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 "H"

PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE NONCHE' MODALITA' DI FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE

ART. 1

(Ambito di applicazione)

Il presente Allegato stabilisce, in attuazione dell'articolo 6 del decreto 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 dell'art. 6:

- Controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti nonché in ordine all'errata applicazione degli Accordi Territoriali 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.

ART. 2

(Richiesta per l'avvio della procedura)

La parte interessata ad attivare la procedura si rivolge ad una delle Organizzazioni dell'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, valuta l'ammissibilità della richiesta, indica il negoziatore.

ART. 3

(Comunicazione)

Il negoziatore indicato provvede, nel termine di 7 giorni dalla presentazione, a dare comunicazione all'altra parte della richiesta ricevuta allegando all'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.

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

È loro obbligo astenersi dall'assumere il ruolo di difensore o arbitro o conciliatore in qualsiasi procedimento di natura contenziosa instaurato tra le parti. È loro obbligo portare a termine le procedure di negoziazione



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

ART. 5
(Obblighi di riservatezza)

La procedura di negoziazione è riservata e non consentita la verbalizzazione di qualsiasi dichiarazione, comunicazione e scambio di informazioni. È vietato a negoziatori, parti, tecnici, consulenti e comunque ad ogni altro partecipante alla negoziazione ed agli incontri conseguenti, di comunicare a terzi quanto appreso nel corso della procedura.

È altresì vietato, in ogni eventuale procedimento giudiziario o arbitrale o conciliativo relativo alla stessa controversia, avvalersi delle informazioni di cui i partecipanti abbiano avuto conoscenza in ragione della loro presenza alla procedura. Le parti si impegnano ad astenersi dal chiamare il negoziatore ovvero chiunque abbia partecipato, a qualsiasi titolo, alla procedura, a testimoniare, nel corso del giudizio eventualmente promosso sulla stessa controversia, in merito ai fatti ed alle circostanze di cui essi siano venuti a conoscenza in ragione della procedura.

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

ART. 6
(Avvio della procedura)

Con il ricevimento dell'adesione da parte dell'Organizzazione scelta dal richiedente, la Commissione, composta da 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 ed 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..

ART. 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 eguale misura.

ART. 89
(Proposta di risoluzione)

Al termine della procedura, la Commissione, ove richiesto concordemente con le 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.

ALLEGATO "I"

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA DEL CANONE DI LOCAZIONE EX
D.M. DEL 16/01/2017 PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE N. 62
DEL 15/03/2017

L'Organizzazione _____ firmataria
dell'Accordo Territoriale per il Comune di Milazzo _____, fatte salve le
condizioni essenziali per usufruire della tassazione agevolata sia ai fini IMU +
TASI che ai fini IRPEF,

ATTESTA

Che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto
previsto dall'Accordo depositato presso il Comune di Milazzo in data
_____ prot. _____

Milazzo, li _____

Sindacato







PARERE SULLA REGOLARITA' TECNICA DELL'ATTO

(Art. 12, Legge Regionale 23/12/2000 n. 30)

Si esprime parere favorevole

Milazzo, li 30/10/2018

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott. Filippo Santoro



IL DIRIGENTE
Dott. Michele Bucolo



PARERE SULLA REGOLARITA' CONTABILE

(Art. 12, Legge Regionale 23/12/2000 n. 30)

Si esprime parere _____

Milazzo, li _____

IL DIRIGENTE

Il presente verbale, salvo ulteriore lettura e approvazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 186 dell'ordinamento amministrativo degli Enti Locali nella Regione Siciliana approvato con legge regionale 15 Marzo 1963 n°16, viene sottoscritto come segue:

L'Assessore Anziano [Signature] IL PRESIDENTE [Signature] Il Segretario Generale [Signature]

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio, su conforme attestazione dell'addetto all'albo

ATTESTA

che la presente deliberazione, in applicazione della Legge Regionale 3 Dicembre 1991, n°44 e successive modifiche ed integrazioni (L.R. 28 Dicembre 2004 n°17 art. 127 comma 21)

è stata affissa all'albo pretorio comunale il 08/11/2018 per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art. 11, comma 1);

Dalla Residenza Comunale, li _____

L'addetto all'albo _____

Il Segretario Generale _____

Il Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione, in applicazione della Legge Regionale 3 Dicembre 1991, n. 44 e successive modifiche ed integrazioni

E DIVENUTA ESECUTIVA

il giorno _____, per decorso del termine di 10 (dieci) giorni dalla sua pubblicazione (art.12, comma 1, della L.R. 03.12.1991, n.44).

il giorno della sua adozione perché dichiarata immediatamente esecutiva (art.12, comma 1, della L.R. 03.12.1991, n.44).

Dalla Residenza Comunale, li 07/11/2018

Il Segretario Generale [Signature]

La presente deliberazione è copia conforme all'originale. Milazzo, li _____ Il Segretario Generale _____	La presente deliberazione esecutiva è stata oggi trasmessa al Dipartimento _____ Milazzo, li _____ Il Responsabile dell'U.O. _____
--	--