

APPC - CONFABITARE - CONFEDILIZIA - UPPI
SUNIA - SICET - UNIAT
PROVINCIALI DI ORISTANO



ACCORDO SULLE LOCAZIONI AD USO ABITATIVO PER LA CITTÀ DI ORISTANO
E PER I COMUNI LIMITROFI DI: BARATILI - NURACHI - PALMAS ARBOREA - SIAMAGGIORE - SIMAXIS -
SIAMANNA - SOLARUSSA - VILLAURBANA - ZEDDIANI
(Art. 2, comma 3, Legge 9 dicembre 1998 n. 431 - D.M. del 16.01.2017)

Oristano 23.10.2019

Spett.le
Comune di Oristano
S e d e



Oggetto: Accordo Territoriale Locazioni Pubbliche ad uso abitativo - deposito.

Facendo seguito alla convocazione di codesto Comune e alle trattative intercorse tra le parti, in allegato alla presente si trasmette l'Accordo Territoriale sulle locazioni ad uso abitativo per gli immobili ricadenti nel territorio amministrativo del Comune di Oristano e dei Comuni limitrofi Baratili San Pietro - Nurachi - Palmas Arborea - Siamaggiore - Simaxis - Siamanna - Solarussa - Villaurbana - Zeddiani, da locarsi a canone moderato.

L'Accordo Territoriale è stato sottoscritto in data 23.10.2019, ai sensi e per gli effetti della legge 431/98 e del D.M. 16.01.2017, dalle scriventi Organizzazioni dei Conduttori e della Proprietà Edilizia maggiormente rappresentative nel territorio del Comune di Oristano.

Tale Accordo sostituisce i precedenti a far data dal 23.10.2019, disciplina il rapporto di locazione e, contestualmente, stabilisce i parametri da utilizzarsi per il calcolo del canone di locazione per tutti gli immobili da locarsi, in virtù di legge, a canone moderato (concordato).

Si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento in merito. Distinti saluti.

Il Segr. Gen. SUNIA **Claudia FRONGIA**

Il Segr. Gen. SICET **Giorgio VARGIU**

Il Pres. UNIAT **Marco FODDAI**

Il Coordinatore APPC **Antonello SOLINAS**

Il Pres. CONFABITARE **Adolfo Valentino BRUNZU**

Il Pres. CONFEDILIZIA **Ivan MELLAI**

Il Pres. UPPI **Alberto MARGARITELLA**



città di
Oristano



**APPC - CONFABITARE - CONFEDILIZIA - UPPI
SUNIA - SICET - UNIAT
PROVINCIALI DI ORISTANO**

**ACCORDO SULLE LOCAZIONI AD USO ABITATIVO PER LA CITTÀ DI ORISTANO
E PER I COMUNI LIMITROFI DI BARATILI SAN PIETRO - NURACHI - PALMAS ARBOREA -
SIAMAGGIORE - SIMAXIS - SIAMANNA - SOLARUSSA - VILLAURBANA - ZEDDIANI.**

(Art. 2, comma 3, Legge 9 dicembre 1998 n. 431 - D.M. del 16.01.2017)

Premesso:

- che in data 29 marzo 2002 è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale per la città di Oristano in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999, attualmente in vigore;
- che in data 16.01.2017 il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze ha emanato il decreto di cui all'art. 4, comma 2, della Legge 431/98, pubblicato in G.U. n. 62 15.03.2017, che ha recepito la Convenzione Nazionale del 25.10.2016 relativa alla disciplina che regola le modalità di sottoscrizione dei nuovi accordi territoriali;
- che in virtù di quanto disposto dal citato Decreto Interministeriale del 16.01.2017, si rende necessario provvedere alla sottoscrizione di un nuovo accordo territoriale per il comune di Oristano e per i comuni limitrofi, in sostituzione dell'Accordo Territoriale del 29.03.2002;
- che i firmatari del presente accordo convengono sulla opportunità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto dell'Accordo medesimo e sulla parallela necessità che vi sia una piena effettività nel riconoscimento dei benefici fiscali ai soli utilizzatori, in modo corretto, del presente accordo e sulla necessità di sviluppare ulteriori forme di sostegno a queste modalità contrattuali, incentivando la riconduzione al presente accordo dei contratti a canale libero.

Tutto ciò premesso, ad Oristano l'anno 2019 il giorno 23 del mese di ottobre, presso la sede del SICET, le seguenti Organizzazioni sindacali dei Conduttori e della Proprietà Edilizia, maggiormente rappresentative nel territorio del comune di Oristano:

Per le OO.SS. degli Inquilini:

SUNIA in persona del Segr. Gen. Claudia FRONGIA

SICET Oristano in persona del Segr. Gen. Giorgio VARGIU

UNIAT Oristano in persona del Pres. Marco FODDAI

Per le OO.SS. della Proprietà Edilizia:

APPC Oristano in persona del Coord. Antonello SOLINAS

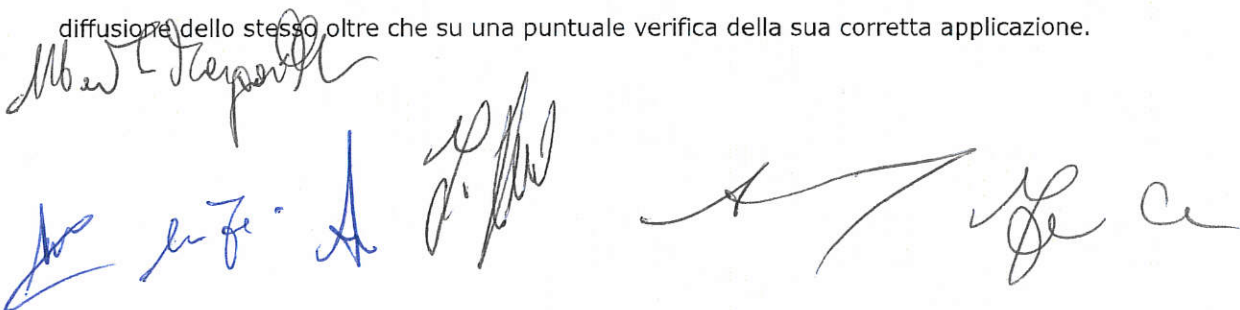
CONFABITARE Oristano in persona del Pres. Adolfo Valentino BRUNZU

CONFEDILIZIA in persona del Pres. Ivan MELLAI

UPPI in persona del Pres. Alberto MARGARITELLA

Convengono e stipulano quanto segue:

Le parti riconoscono l'importanza del ruolo dell'Amministrazione Comunale di Oristano e delle Amministrazioni Comunali dei comuni limitrofi di Baratili S.P. - Nurachi - Palmas Arborea - Siamaggiore - Simaxis - Siamanna - Solarussa - Villaurbana - Zeddiani, nel favorire le tipologie contrattuali di cui al presente Accordo Territoriale stipulato ai sensi e per gli effetti del D.M. 16.01.2017, mediante la determinazione delle aliquote IMU e TASI agevolate e mediante il riconoscimento delle attestazioni di conformità dei contratti alla normativa vigente e al presente Accordo, attraverso deliberazioni e protocolli di intesa da sottoscrivere con le Associazioni firmatarie del presente Accordo, anche sulla promozione e diffusione dello stesso oltre che su una puntuale verifica della sua corretta applicazione.



PARTE 1°

Norme generali

Art. 1

Oggetto

1. Il presente accordo disciplina i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo previsti dall'art. 2, comma 3, e dall'art. 5, comma 1, 2 e 3, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, dall'art. 1, 2 e 3 del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999, dal Decreto Interministeriale del 16.01.2017 e successive modifiche.
2. Il presente Accordo non si applica agli immobili di proprietà dei Comuni e dell'Area, per i quali immobili verrà depositato un apposito accordo.

Art. 2

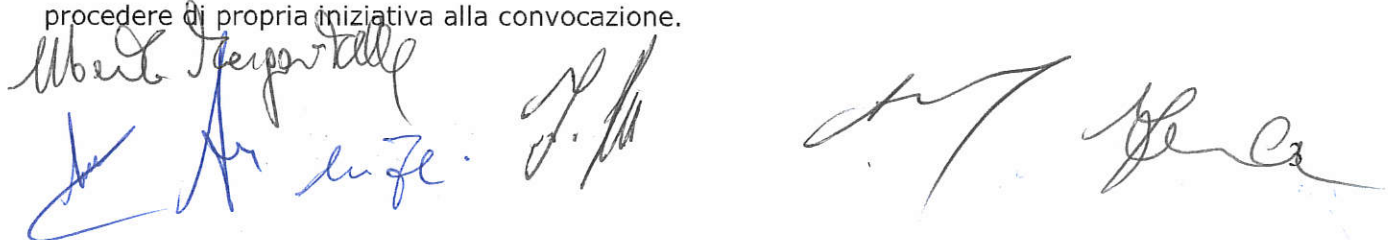
Ambito di applicazione

1. I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione e i contratti tipo stabiliti dal presente Accordo si applicano esclusivamente agli immobili locati nel territorio amministrativo del Comune di Oristano, così come suddiviso in zone al successivo **art. 7**, oltre che nei Comuni limitrofi secondo la normativa vigente (Baratili San Pietro - Nurachi - Palmas Arborea - Siamaggiore - Simaxis - Siamanna - Solarussa - Villaurbana - Zeddiani).
2. Il presente Accordo sostituisce integralmente i precedenti sottoscritti in data 29.03.2002, 29.07.2019 e 30.07.2019, i quali pertanto rimarranno applicabili esclusivamente ai soli contratti stipulati antecedentemente alla data di deposito della presente scrittura presso il Comune di Oristano.
3. I contratti stipulati in applicazione dei sopracitati Accordi, possono essere ricondotti all'applicabilità del presente Accordo, anche prima della loro scadenza naturale, laddove compatibili e conformi alle norme e alle condizioni previste nello stesso.

Art. 3

Durata

1. L'Accordo, ha durata di tre anni a decorrere dalla data del suo deposito presso il Comune di Oristano. Prima della scadenza, ciascuna delle parti firmatarie ha diritto di chiedere al Comune di Oristano di provvedere alla convocazione delle Organizzazioni sindacali dei Conduttori e della Proprietà Edilizia più rappresentative nel territorio amministrativo del medesimo Comune, per l'avvio della procedura per il rinnovo dell'Accordo.
2. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ciascuna delle Organizzazioni di cui sopra potrà procedere di propria iniziativa alla convocazione.



3. In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti del presente Accordo, da motivare con specifica richiesta da inviare a tutte le altre parti, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie potrà chiedere al Comune di Oristano la convocazione delle parti per l'eventuale introduzione di correttivi e/o integrazioni.
4. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ciascuna delle Organizzazioni di cui sopra potrà procedere di propria iniziativa alla convocazione.
5. Fino all'adozione di un nuovo Accordo continuerà ad applicarsi il presente Accordo.

PARTE 2°

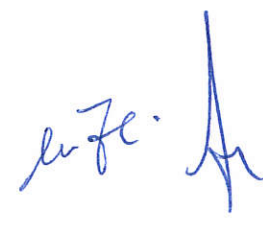
CONTRATTI A CANALE CONCORDATO

(Art. 2, comma 3 L. 431/98 e Art. 1 D.M. 5.3.1999 e del D.M. del 30.12.2002 e DM infrastrutture e trasporti del 16.01.2017)

Art. 4

Durata del contratto

1. I contratti di locazione stipulati ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/98, realizzati sulla base dei criteri contenuti nel presente Accordo, non possono avere durata inferiore ai tre anni, ad eccezione di quelli a natura transitoria previsti dall'art. 5 della menzionata L. 431/98.
2. Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, lo stesso è prorogato di diritto per due anni, fatta salva la facoltà di disdetta del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della L. 431/98 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo art. 3.
3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti, così come alle successive scadenze, ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o 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 medesime condizioni.
4. Le parti possono stipulare contratti di durata superiore ai tre anni secondo le modalità di cui al successivo **art. 12**.
5. I contratti di locazione previsti dalla presente **PARTE 2°**, possono essere stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo di cui all'**allegato A**, il quale forma parte integrante del presente Accordo.



Art. 5

Disdetta

1. Alla prima scadenza del contratto il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi tramite lettera raccomandata A.R., per i motivi e secondo le modalità di cui all'art. 3 della L. 431/98.
2. Qualora il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio a seguito di illegittimo esercizio della facoltà di disdetta ai sensi del citato art. 3 della L. 431/98, lo stesso è tenuto a corrispondere un risarcimento al conduttore da determinarsi in misura non inferiore a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.
3. Per la procedura di diniego del rinnovo si applica l'art. 30 della L. 392/78 e successive modificazioni.
4. Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato, anche con procedura giudiziaria, la disponibilità dell'alloggio e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato la disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta ai sensi dell'art. 3 della L. 431/98, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, al risarcimento di cui al precedente comma 2.
5. Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi.

Art. 6

Sublocazione

5. Salvo espresso patto contrario è fatto diniego al conduttore di sublocare o cedere anche parzialmente l'immobile.

Art. 7

Zonizzazione

5. Ai sensi dell'art. 1, comma 2, del D.M. LL.PP. 5 marzo 1999, le OO.SS. dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative firmatarie del presente accordo, preso atto della delibera del C.C. di Oristano n° 25 del 25 febbraio 1999 con la quale veniva suddiviso il territorio comunale in microzone, individuano le seguenti aree aventi caratteristiche omogenee:
 - **Area 1:** comprendente le aree relative a tutta la città, con esclusione delle aree poste oltre la ferrovia verso est, nonché delle zone industriali, artigianali e commerciali, così come specificato nella planimetria di cui all'**allegato 1**;
 - **Area 2:** comprendente le aree relative alle frazioni di Donigala F., Massama, Nuraxinieddu, Sili, Torregrande, alle zone industriali, artigianali e commerciali, nonché alle aree poste oltre la ferrovia verso est., così come specificato nella planimetria di cui all'**allegato 1**;



- **Area 3:** comprendente le aree relative alle zone agricole e alle borgate e le aree relative ai comuni limitrofi di Baratili San Pietro - Nurachi - Palmas Arborea - Siamaggiore - Simaxis - Siamanna - Solarussa - Villaurbana - Zeddiani, così come specificato nella planimetria di cui all'allegato 1.

Art. 8

Canone

1. In conformità alle disposizioni di cui al Decreto Interministeriale del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16.01.2017, il canone di locazione degli immobili è determinato secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:

- ubicazione sul territorio;
- stato di manutenzione dell'alloggio e dell'intero stabile;
- tipologia dell'alloggio;
- pertinenze dell'alloggio;
- dotazione di servizi tecnici;
- presenza di spazi comuni;
- tipologia edilizia;
- eventuale dotazione di mobilio
- durata del contratto.

Art. 9

Fasce di oscillazione

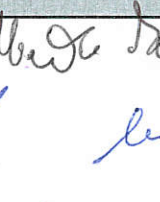
1. Il canone di locazione degli immobili da locare è determinato per zona, sulla base delle seguenti fasce di oscillazione comprendenti un valore minimo ed uno massimo a mq./annuo:

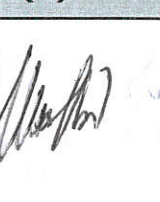
	Valore minimo	Valore massimo
Area 1: nucleo urbano di Oristano	35,00	70,00
Area 2: frazioni e periferie	30,00	60,00
Area 3: agro e comuni limitrofi	25,00	50,00

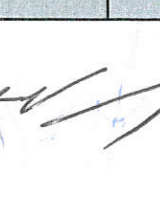
2. Fatto cento la differenza tra valore minimo e valore massimo, nelle rispettive fasce di oscillazione il valore minimo può essere aumentato, sino a concorrenza del valore massimo, percentualmente sulla base della ricorrenza degli elementi previsti dalla seguente tabella:

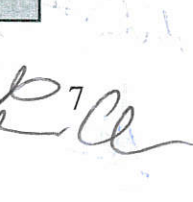
Alberto Fagotto
Luigi
Sp. Mulla
6

• Autorimessa singola	+10%
• Posto auto coperto	+ 8%
• Posto auto scoperto (ad uso esclusivo)	+ 4%
• Ulteriore posto auto oltre il primo (ad uso esclusivo)	+ 15%
• Area verde di pertinenza (fruibile)	+ 10%
• Cortile comune	+ 4%
• Cantina	+ 5%
• Sottotetto praticabile non abitativo (soffitta)	+ 8%
• Terrazza e/o balcone	+ 15%
• Ascensore	+ 10%
• Antenna Tv indipendente	+ 3%
• Antenna TV satellitare indipendente	+ 3%
• Contatore acqua indipendente	+ 5%
• Allaccio rete gas (in regola con autorizzazioni e manutenzioni certificate)	+ 3%
• Impianto di riscaldamento nell'intero immobile (1)	+ 10%
• Impianto di condizionamento nell'intero immobile (1)	+ 15%
• Caminetto (oltre l'impianto di riscaldamento e/o condizionamento)	+ 5%
• Fotovoltaico e/o solare termico	+ 15%
• Assenza di impianto di riscaldamento/condizionamento	- 15%
• Doppi vetri	+ 8%
• Doppi servizi	+ 8%
• Porta blindata e/o sistemi di Sicurezza	+ 3%
• Videocitofono	+ 3%
• Certificazioni infissi esterni a basso emissivo	+ 10%
• Abbattimento barriere architettoniche	+ 5%
• Immobile appartenente alla categoria catastale A/2	+ 10%
• Immobile appartenente alla categoria catastale A/3	+ 5%
• Immobile appartenente alla categoria catastale A/4	0%
• Immobile appartenente alla categoria catastale A/5	- 10%
• Ottimo stato di manutenzione interna (2)	+ 20%
• Normale stato di manutenzione interna (3)	+ 10%
• Mediocre stato di manutenzione interna (3)	- 10%
• Scadente stato di manutenzione interna (3)	- 15%
• Ottimo stato di manutenzione esterna (2)	+ 15%





• Normale stato di manutenzione esterna (3)	+ 8%
• Mediocre stato di manutenzione esterna (3)	- 10%
• Scadente stato di manutenzione esterna (3)	- 15%
• Servizi igienici esterni	- 30%
• Videosorveglianza	+ 5%
• Certificazione APE da categoria A a categoria D	+ 10%
• Certificazione APE da categoria E a categoria G	- 10%

- (1) Le 2 voci non sono cumulabili
(2) Qualitativamente superiore rispetto al normale
(3) Così come disciplinato dal D.M. LL.PP. del 09/08/78

3. Per gli immobili con superfici inferiori a mq. 50,00 ricadenti nelle aree 2 e 3, si utilizzano i valori dell'area 1.
4. Il calcolo del canone deve essere effettuato moltiplicando i metri quadri, considerati e conteggiati secondo le modalità di cui al successivo **art. 10**, per il valore al metro quadro ottenuto con il calcolo previsto dai precedenti commi del presente articolo.

Art. 10

Superficie convenzionale

1. La superficie convenzionale dell'alloggio espressa in metri quadri, sulla quale viene determinato il canone di locazione, è data dalla somma dei seguenti elementi:

- l'intera superficie utile abitativa dell'unità immobiliare costituita dalla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, al netto di murature perimetrali, delle tramezzature interne divisorie, con esclusione di tutte le aree con altezza inferiore a cm. 180, la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

- inoltre:

- A.** Il 50 % della superficie utile delle autorimesse singole o box auto;
- B.** Il 25 % della superficie utile del posto macchina collocato in autorimesse comuni coperte;
- C.** Il 25 % della superficie utile dei balconi, terrazze, cantine e altri accessori similari;
- D.** Il 15 % della superficie scoperta di pertinenza esclusiva dell'immobile in godimento;
- E.** Il 10 % della superficie condominiale ad uso comune;

- F.** per le unità con superficie da mq. 100 a mq. 119 la metratura sarà ridotta del 10% e comunque non inferiore a mq. 100;
- G.** per le unità con superficie da mq. 120 a mq. 139 la metratura sarà ridotta del 25% e comunque non inferiore a mq. 120;
- H.** per le unità con superficie superiore a mq. 140 la metratura sarà ridotta del 30% e comunque non inferiore a mq. 140;
- I.** per le unità con superficie da mq. 41 a mq. 55 la metratura sarà aumentata del 30% fino al massimo di mq. 55;
- J.** per le unità con superficie inferiore a mq. 41 la metratura sarà aumentata del 45% fino al massimo di mq. 41.
- 2.** I suddetti limiti tengono conto dei principi di cui alla Sentenza della Corte Costituzionale n° 236 del 18.06.1987.

Art. 11

Maggiorazione per particolari categorie di immobili

- 1.** Gli importi della tabella di cui all'**art. 9** sono incrementati fino ad un massimo del 20% per ville e abitazioni di pregio.
- 2.** In caso di unità immobiliari arredate il canone può essere incrementato fino ad un max del 20%, tenuto conto della presenza di singoli pezzi di arredo e della loro qualità così come descritti dalla tabella di cui all'**allegato 2**. Tale aumento è cumulabile con quello delle fattispecie precedenti.

Art. 12

Maggiorazioni del canone di durata superiore al minimo

- 1.** Le parti possono stabilire durate contrattuali superiori a tre anni e fino ad un massimo di sei. In ogni caso, la proroga (eventuale) prevista dall'**art.2** comma 5 della L. 431/98, sarà sempre solo di due anni.
- 2.** Il canone di locazione come determinato dal precedente **articolo 9**, è incrementato di una percentuale pari al **4%** per i contratti di durata di 4 anni, del **5%** per i contratti di durata di 5 anni e del **6%** per i contratti di durata di 6 anni.

Art. 13

Applicazione delle maggiorazioni

- 1. Le** eventuali maggiorazioni previste dagli **artt. 11 e 12** del presente Accordo si applicano al canone base in una unica soluzione conteggiando la somma aritmetica delle singole percentuali.



Art. 14

Affitto di porzione di immobile

1. In caso di locazione di porzione di immobile, il canone di locazione sarà calcolato secondo i normali parametri previsti dal presente Accordo e sarà suddiviso per la somma delle superfici di utilizzo esclusivo più la somma delle superfici ad uso comune in misura proporzionale.
2. La somma dei canoni parziali non potrà in ogni caso superare il canone dell'intero appartamento.
3. Le parti contraenti dovranno, direttamente o per il tramite delle Organizzazioni alle quali abbiano chiesto assistenza, definire in modo preciso gli spazi ad uso esclusivo e gli spazi ad uso comune oggetto della locazione indicandoli nella planimetria che, sottoscritta dalle parti, dovrà essere allegata al contratto.

Art. 15

Aggiornamento del canone

1. In caso di non utilizzo del regime di cedolare secca, il canone di locazione, determinato in base agli articoli precedenti, sarà aggiornato annualmente in misura non superiore al 75% della variazione del costo della vita accertato dall'ISTAT.

Art. 16

Adeguamento del canone in caso di ristrutturazione

1. Quando si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il locatore può chiedere al conduttore che il canone dell'alloggio venga integrato con un aumento dell'interesse legale sul capitale impiegato (spese sostenute).
2. In caso di esecuzione, nell'unità immobiliare e/o nell'intero edificio, di lavori che comportino una significativa diminuzione della funzionalità della stessa unità immobiliare, il canone di locazione è diminuito fino ad un massimo del 25% per il periodo interessato.

Art. 17

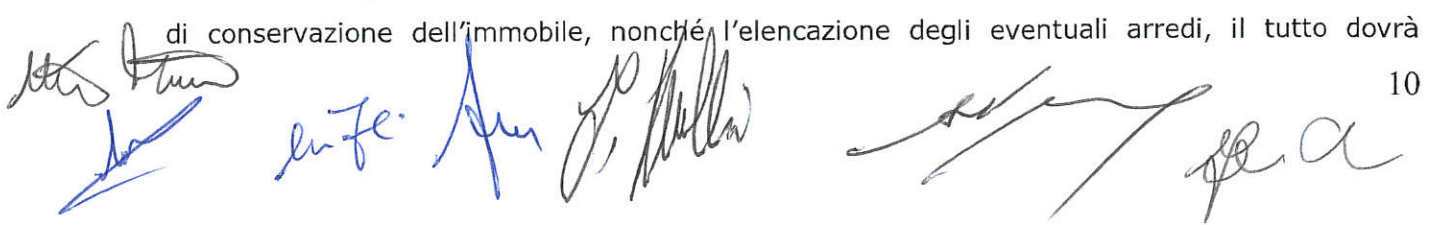
Ripartizione oneri accessori

1. In materia di ripartizione degli oneri accessori, si applica l'apposita tabella allegata al D.M. 16.01.2017 (**allegato 3**).

Art. 18

Modalità di consegna

1. Al momento della consegna le parti devono sottoscrivere apposito verbale da cui risulti lo stato di conservazione dell'immobile, nonché l'elencazione degli eventuali arredi, il tutto dovrà



10

avvenire, facoltativamente, con l'ausilio delle Organizzazioni della Proprietà e dei Conduttori scelte dalle parti contrattuali tra quelle firmatarie del presente Accordo o che vi abbiano aderito successivamente.

Art. 19

Deposito cauzionale

1. Il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno.

Art. 20

Commissione di Negoziazione e Conciliazione Stragiudiziale

1. In caso di controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di locazione e/o in ordine all'esatta applicazione del presente Accordo, ciascuna parte, prima di adire l'autorità giudiziaria, può ricorrere alla apposita Commissione di Negoziazione paritetica e Conciliazione stragiudiziale prevista dall'art. 6 del D.M. 16.01.2017, appositamente costituita (**allegato 6**).
2. Per l'attivazione della procedura di conciliazione si applica quanto previsto dall'allegato E del D.M. 16.01.2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata può utilizzare il modello di richiesta allegato al presente Accordo (**allegato 4**)

Art. 21

Assistenza contrattuale e attestazione di conformità

1. Le parti contraenti, nella predisposizione del contratto e nella definizione del canone di locazione effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive Organizzazioni della Proprietà e dei Conduttori firmatarie del presente Accordo o che vi abbiano aderito successivamente;
2. L'attestazione prevista dall'articolo 1, comma 8, del D.M. 16.01.2017, è rilasciata alle parti contraenti congiuntamente da una Organizzazione dei Conduttori e da una Organizzazione della Proprietà Edilizia firmatarie del presente Accordo o che vi abbiano aderito successivamente, tramite la predisposizione dell'apposito modello di attestazione di cui all'**allegato 5**.

PARTE 3°

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(Art. 5 comma 1 L. 431/98 e Art. 2 D.M. 5.3.1999 e D.M. del 30.12.2002)

Art. 22

Contratti transitori

1. Per gli immobili ricadenti nelle aree amministrative dei comuni con un numero di abitanti superiore a 10.000, secondo i dati risultanti dall'ultimo censimento, le parti private possono stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, della L.431/98 (uso transitorio) nel rispetto delle condizioni di cui ai seguenti articoli facenti parte della presente **PARTE 3°**.
2. Ai contratti stipulati in virtù di quanto previsto dalla presente **PARTE 3°**, si applica quanto disposto dai precedenti artt. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21.
3. I contratti di locazione previsti dalla presente **PARTE 3°**, possono essere stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo di cui all'allegato B, il quale forma parte integrante del presente Accordo.

Art. 23

Durata

1. Il contratto stipulato per soddisfare le esigenze di natura transitoria del conduttore e/o del locatore, così come individuate dal successivo **art. 24** del presente Accordo, non può avere durata inferiore a un mese, né superiore a diciotto mesi.

Art. 24

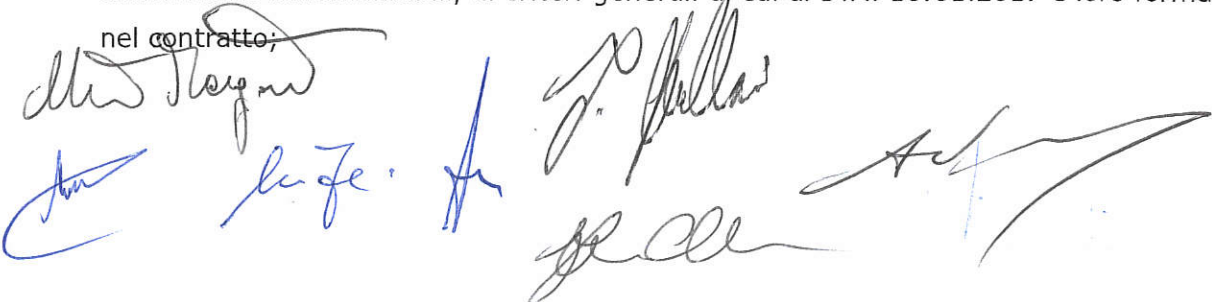
Esigenze di natura transitoria

1. Le parti possono stipulare contratti di durata non inferiore a un mese e non superiore a diciotto mesi nei seguenti casi:
 - 1.a. **quando il locatore ha le seguenti esigenze:**
 - 1.a.1 adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:
 - 1.a.2 trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - 1.a.3 matrimonio dei figli;
 - 1.a.4 rientro dall'estero;
 - 1.a.5 destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
 - 1.a.6 destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;
 - 1.a.7 separazione o divorzio;
 - 1.a.8 vicinanza a congiunti con necessità di assistenza;

1.b. quando il conduttore ha le seguenti esigenze:

- 1.b.1** motivi di studio, apprendistato, formazione professionale, tirocini formativi, aggiornamento, ricerca di soluzioni occupazionali;
- 1.b.2** motivi di lavoro, anche autonomo, e di collaborazione e mobilità;
- 1.b.3** assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica con previsione di consegna entro i diciotto mesi risultante dallo stesso provvedimento di assegnazione;
- 1.b.4** esistenza di valido titolo che dia diritto alla consegna ed al godimento di immobile ad uso abitativo;
- 1.b.5** motivi di cure e/o assistenza a familiari, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del conduttore.
- 1.b.6** motivi di cura e riposo;
- 1.b.7** svolgimento di attività commerciali e artigianali di carattere stagionale;
- 1.b.8** acquisto di abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;
- 1.b.9** ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la propria abitazione.

- 2.** Per la locazione di porzione di immobile, si applica quanto previsto dall'**art. 14** del presente Accordo;
- 3.** Per la stipula dei contratti di cui al presente articolo è sufficiente la presenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.
- 4.** In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16.01.2017, le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dal presente articolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalle rispettive Organizzazioni della Proprietà e dei Conduttori scelte tra quelle firmatarie del presente Accordo o che vi abbiano aderito successivamente, che attestano il supporto fornito del quale si dà atto nel contratto.
- 5.** In particolare, le modalità di supporto possono consistere in:
 - accertamento della rispondenza delle motivazioni non comprese nell'elenco di cui sopra, o difficilmente documentabili, ai criteri generali di cui al D.M. 16.01.2017 e loro formulazione nel contratto;



- attestazione delle dichiarazioni delle parti ai fini della prova testimoniale e documentale per un eventuale procedimento giudiziario.
6. Le parti, nella predisposizione del contratto, provvederanno a indicare con precisione i motivi di transitorietà allegando obbligatoriamente la documentazione comprovante.

Art. 25

Attestazione della transitorietà

1. Prima della scadenza del contratto le parti devono confermare il verificarsi delle ragioni transitorie tramite lettera raccomandata da inviarsi nel termine stabilito nel contratto.
2. Qualora il locatore non adempia a quest'onere contrattuale, oppure siano venute meno le cause della transitorietà, come sopra indicate, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista dall'art. 2, comma 1, della L. 431/98.
3. In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza e non lo adibisca, nel termine di sei mesi della data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi espressamente dichiarati nel contratto, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui all'art. 2, comma 1, legge 431/98 o in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

PARTE 4°

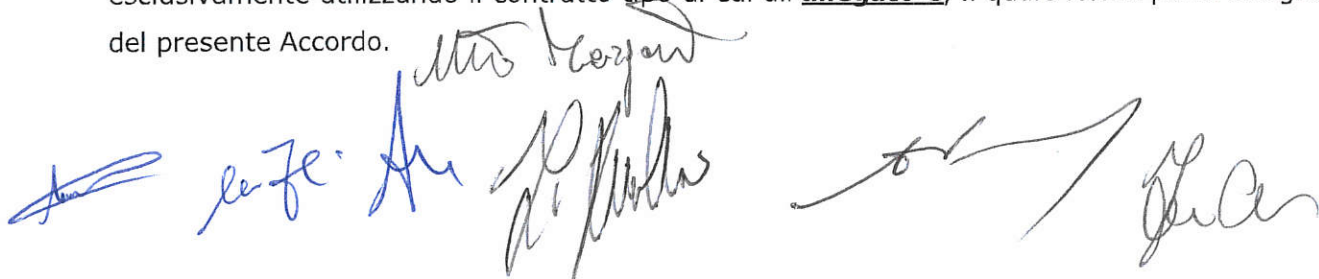
CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e DM infrastrutture e Trasporti 16.01.2017)

Art. 26

Contratti transitori per studenti universitari

1. Le parti private possono stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, commi 2 e 3, della L.431/98 (uso transitorio per studenti universitari) nel rispetto delle condizioni di cui ai seguenti articoli facenti parte della presente **PARTE 4°**, qualora il/i conduttore/i sia/siano iscritti a un corso di laurea o di formazione post laurea (master - dottorati - specializzazioni - perfezionamenti - etc.) o in istituti di istruzione superiore, disciplinati dal Regio decreto 31/08/1933 n. 1592 e dalla legge 21/12/1999 n. 508, in un comune diverso da quello di residenza.
2. Ai contratti stipulati in virtù di quanto previsto dalla **PARTE 4°**, si applica quanto disposto dai precedenti artt. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21.
3. I contratti di locazione previsti dalla presente **PARTE 4°**, possono essere stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo di cui all'**allegato C**, il quale forma parte integrante del presente Accordo.



Art. 27

Durata

1. Il contratto stipulato per soddisfare le esigenze di natura transitoria degli studenti universitari, non può avere durata inferiore a sei mesi, né superiore a trentasei mesi.
2. Alla prima scadenza il contratto si rinnoverà automaticamente per la medesima durata, se il conduttore non comunicherà al locatore disdetta almeno un mese prima della scadenza.
3. Tali contratti possono essere sottoscritti dal singolo o da gruppi di studenti, oppure dalle Aziende per il diritto allo studio.
4. Per le locazioni di porzioni d'immobile si applica quanto previsto nel precedente **art. 14** del presente Accordo.
5. Ai sensi dell'art. 3 del citato D.M. 16.01.2017, il canone di locazione potrà essere maggiorato di una percentuale fino al 10%.

Art. 28

Recesso parziale

1. In caso di pluralità di conduttori del medesimo immobile, qualora uno o più conduttori intendano recedere dal contratto, in presenza di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammesso il subentro nel rapporto di locazione di altra persona avente gli stessi requisiti di cui al precedente art. 26 comma 1.
2. In tal caso la richiesta di subentro dovrà essere comunicata per iscritto da parte del/dei conduttore/i iniziali e dal/dai conduttore/i subentrante/i, con espressa dichiarazione di accettazione di tutte le clausole contrattuali da parte di quest'ultimo/i) e accettazione in forma scritta del locatore il quale avrà l'onere di comunicare la cessione del contratto all'Agenzia delle Entrate.

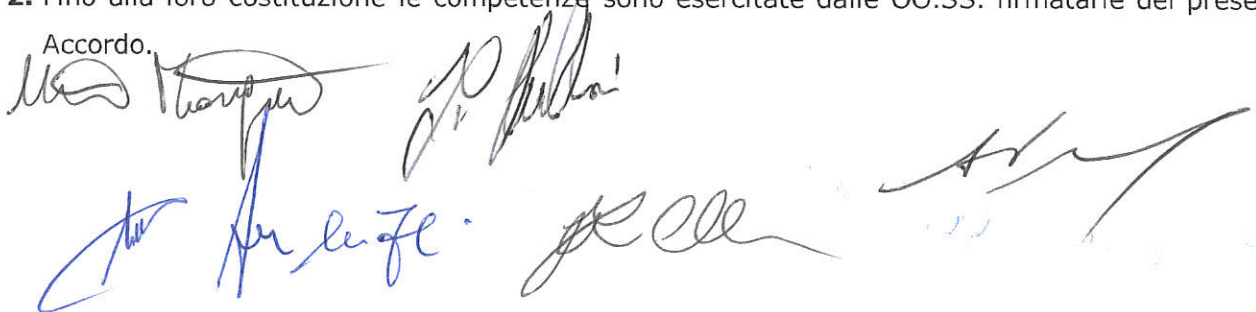
PARTE 5°

DIRITTI SINDACALI E RAPPRESENTANZA

Art. 29

Rappresentanze sindacali

1. Le parti firmatarie del presente Accordo, riconoscono la necessità di definire forme democratiche di rappresentanza sindacale.
2. Fino alla loro costituzione le competenze sono esercitate dalle OO.SS. firmatarie del presente Accordo.



Art. 30

DELEGA PER CONTRIBUTI SINDACALI

1. I locatori, anche attraverso l'Organizzazione Sindacale della proprietà alla quale aderiscono, provvederanno alla trattenuta dei contributi sindacali ai conduttori mediante delega sottoscritta dai medesimi e inviate ai locatori, o alla Organizzazione dei Proprietari alla quale aderiscono, a cura degli stessi conduttori o dell'Organizzazione Sindacale degli inquilini alla quale aderiscono.
2. Le deleghe avranno validità permanente, salvo revoca che può intervenire in qualsiasi momento, e conterranno l'indicazione della Organizzazione Sindacale degli inquilini cui la proprietà, per il tramite della propria Organizzazione dei Proprietari, dovrà versare il contributo sindacale con cadenza trimestrale.

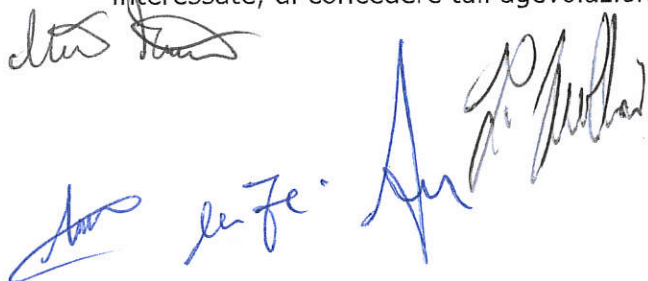
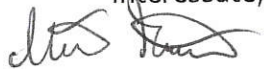
PARTE 6°

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 31

Equità fiscale

1. Le parti si danno atto dell'importanza delle agevolazioni fiscali conseguenti alla applicazione del presente Accordo. Esse ritengono necessario operare affinché il maggior numero di contratti di locazione, anche quelli già in essere, che prevedano pattuizioni compatibili con quanto previsto dal presente Accordo, possano essere ricondotti all'applicabilità dello stesso, anche anticipatamente alla loro scadenza naturale, al fine della fruizione delle condizioni di miglior favore previste dalla legge.
2. Le parti ritengono necessario operare al fine di evitare che tali condizioni di miglior favore, ivi comprese le agevolazioni fiscali, possano essere godute in presenza di contratti solo nominalmente e apparentemente conformi al presente Accordo, ma sostanzialmente difforni. Per tale ragione, le Organizzazioni della Proprietà Edilizia e le Organizzazione dei Conduttori firmatarie del presente Accordo, convengono sull'opportunità di utilizzare l'apposita attestazione prevista dal D.M. 16.01.2017 (allegato 5), la quale verrà rilasciata congiuntamente da una Organizzazione dei Conduttori e da una Organizzazione della Proprietà Edilizia firmatarie del presente Accordo, e sarà atta a documentare alle PP.AA. la sussistenza degli elementi e delle condizioni utili ai fini dell'accertamento del rispetto di quanto previsto dal presente Accordo e, conseguentemente, della conformità allo stesso del rapporto contrattuale, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.
3. Le parti concordano di chiedere, così come chiedono, alle Amministrazioni Comunali interessate, di concedere tali agevolazioni esclusivamente in presenza di tale attestazione.



4. In tal senso, le parti firmatarie del presente Accordo, auspicano che le Amministrazioni Comunali interessate pongano in essere adeguate forme di controllo e di verifica, anche d'intesa e con la collaborazione delle stesse Organizzazioni.

Art. 32

Deposito

1. Il presente Accordo verrà depositato presso il Protocollo Generale del Comune di Oristano e presso il Protocollo dei seguenti Comuni limitrofi: Baratili San Pietro - Nurachi - Palmas Arborea - Siamaggiore - Siamaxis - Siamanna - Solarussa - Villaurbana - Zeddiani.

2. Fanno parte integrante del presente accordo i seguenti allegati:

- All. 1: planimetria **Area 1 - Area 2 - Area 3**
- All. 2: tabella maggiorazione canone per mobilio
- All. 3: tabella ripartizione oneri accessori
- All. 4: modello di richiesta di Negoziazione paritetica e Conciliazione stragiudiziale
- All. 5: certificazione di conformità del contratto all'Accordo Territoriale
- All. 6: costituzione Commissione di Negoziazione paritetica e Conciliazione stragiudiziale
- All. A: contratto tipo art. 2 comma 3 L. 431/98
- All. B: contratto tipo art. 5 comma 1 L. 431/98
- All. C: contratto tipo art. 5 comma 3 L. 431/98

Ed inoltre:

DICHIARAZIONE CONGIUNTA n° 1

- Le parti firmatarie del presente Accordo, si impegnano a ricercare congiuntamente confronto con l'Amministrazione Comunale di Oristano al fine di stipulare un protocollo di intesa finalizzata alla istituzione dell'**Osservatorio Locale della condizione abitativa** e della costituzione dell'**Agenzia per la casa**.

DICHIARAZIONE CONGIUNTA n° 2

- Le parti firmatarie del presente Accordo, si impegnano a richiedere l'inserimento nell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa dei seguenti comuni: Terralba, Bosa, Cabras, Santa Giusta, Marrubiu, Mogoró, Ghilarza, Abbasanta, Ales, Busachi, S.N. Arcidano, Uras. Si impegnano inoltre a raggiungere una intesa analoga al presente Accordo per i comuni non inseriti nell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa.

DICHIARAZIONE CONGIUNTA n° 3

- Le parti firmatarie del presente Accordo si impegnano ad individuare procedure semplici e rapide che consentano il passaggio contrattuale dal contratto stipulato in base all'art. 2 comma 1 L. 431/98, al contratto definito dal presente Accordo, ritenendo necessario il dover attrarre verso il contratto concordato tutto il mercato cosiddetto libero al fine di favorire una generale riduzione dei canoni di locazione, una contestuale riduzione della pressione fiscale per i proprietari e un ingresso delle parti in un sistema integrato di regole e di diritti contrattuali.

Oristano lì 23.10.2019

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Segr. Gen. SUNIA **Claudia FRONGIA**

SUNIA
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari
PROVINCIALE DI ORISTANO
Corso Umberto I, 16 - 09170 ORISTANO (OR)
Tel. 0783.302931 / Fax 0783.300682
mail: infosunioristano@gmail.com C.F. 90000310954

SICET - ORISTANO
Sindacato Inquilini Casa e Territorio
P.zza Roma Pal. Solico 1° Piano Oristano
Tel. 0783 73945 - Fax: 0783 090224
mail: oristano@sicet.it C.F.: 900 2121 0951

Il Segr. Gen. SICET **Giorgio VARGIU**



Il Pres. UNIAT **Marco FODDAI**
Via Muroni, 5/C 07100 SASSARI

APPC Associazione Piccoli Proprietari Casa
Sede Regionale: Via dei Fabori, 28
09170 ORISTANO
Tel. 0783 775041 - info@appcoristano.it

Il Coordinatore APPC **Antonello SOLINAS**

Confabitare®
ASSOCIAZIONE PROPRIETARI IMMOBILIARI
Sede Provinciale di Oristano
Via Tharros, 54 - 09170 ORISTANO
C.F. 900 5379 0953

Il Pres. CONFABITARE **Adolfo Valentino BRUNZU**

CONFEDILIZIA
PROVINCIA DI ORISTANO
Via Simeto, 22 - Tel. Fax 0783 359344
Cod. Fisc.: 900 2085 0955
- MERCOLEDÌ 17.00 - 19.00
- MARTEDÌ - VENERDÌ 10.00 - 12.00

Il Pres. CONFEDILIZIA **Ivan MELLAI**

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sezione Prov.le di Oristano
Via Diaz, 52 - ORISTANO
C.F. 01170950958

Il Pres. UPPI **Alberto MARGARITELLA**

Handwritten notes and signatures:
Handwritten signature at the top right.
Handwritten signature in the middle right.
Handwritten signature at the bottom right.

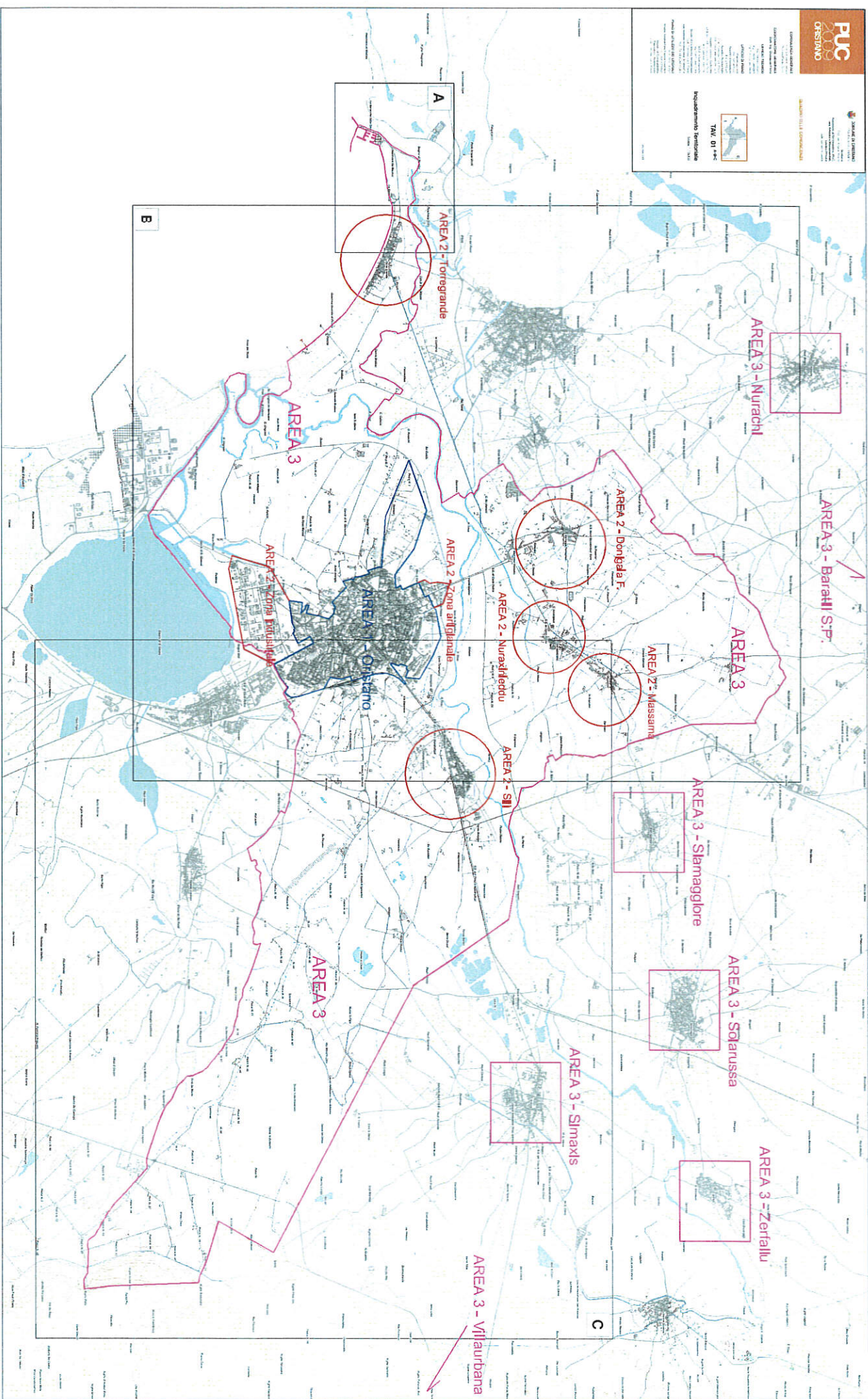


TABELLA MAGGIORAZIONE CANONE PER MOBILIO

Mobilio (in buone condizioni)

Cucina

☐

Piano di cottura 0.50%

☐

Forno elettrico e/o a microonde 0.50%

☐

Cappa con tubo di aspirazione 0.25%

☐

Piano di lavoro 0.25%

☐

Sedie (minimo 4) 0.25%

☐

Tavolo 0.25%

☐

Scaffali e ripiani 0.20%

☐

Mobilette pensili e scolapiatti 0.10%

☐

Armadietti e cassettiere 0.10%

☐

Stoviglie 0.10%

MAX 2,50%

Bagno

☐

Vasca o box doccia 1.50%

☐

Scaldabagno 1.00%

MAX 2,50%

Elettrodomestici

☐

Frigorifero 1.00%

☐

Lavastoviglie 0.50%

☐

Lavatrice 0.50%

☐

Congelatore 0.50%

☐

Televisore 0.50%

MAX 3,00%

Mr. T. Napolitano

P. M. M.

Dr. A.

Dr. M. M.

Dr. A.

Camera	(mobilio in ottime condizioni per singola camera)	
☐	Letto	1.00%
☐	Tavolo per studio	1.00%
☐	Armadio guardaroba	0.50%
☐	n. 2 sedie	0.25%
☐	Tende	0.25%
☐	Comò a cassetiera	0.20%
☐	n. 2 comodini con cassetti	0.10%
☐	Lampada da studio	0.10%
☐	Scaffali	0.10%
MAX 3.50%		

(MAX APPLICABILE 20%)

Per Cee

P. Pich

Med. T. T. T.

Luigi A.

[Signature]

ALLEGATO D

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

ASCENSORE

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

AUTOCLAVE

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

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI

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

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

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

Man. N. 10/2017

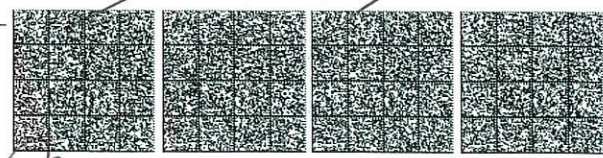
[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

110



IMPIANTI SPORTIVI

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

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

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

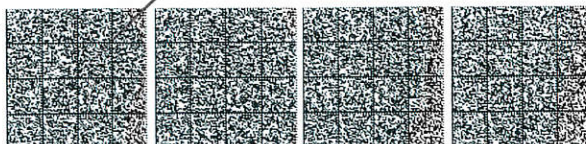
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche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

PARTI COMUNI

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

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

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



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

PORTIERATO

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

PULIZIA

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

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

LEGENDA

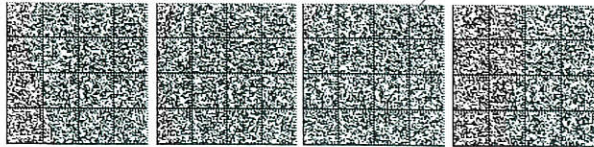
L = locatore

C = conduttore

M. Napolitano *L. Napolitano* *L. Napolitano*

L. Napolitano *L. Napolitano*

— 112 —



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

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

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

sottoscritto in data ____/____/____/ e registrato in data ____/____/____/ per la durata di ____
anni/mesi _____ con _____ il _____ locatore
Sig./Sig.ra/Soc. _____ c.f. _____

residente in _____ via/piazza _____
n. _____, sc. _____, int. _____, cap _____, al canone mensile

di Euro _____
avendo interessè ad avviare la procedura prevista dall'articolodel contratto di locazione per
questioni inerenti:

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

e fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

Marta Regatta
[Signature] *[Signature]* *[Signature]*

CHIEDE

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

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

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

_____ li _____ Firma _____

Alberto Targheri
[Signature] *[Signature]*
[Signature] *[Signature]* *[Signature]*

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' EX D.M. 16/01/2017

L'Organizzazione in persona di

e l'Organizzazione in persona di

firmatarie dell'Accordo territoriale per la Città di Oristano depositato il 30 Luglio 2019,

premessi che

Il Sig./ra

C.F. residente

In Via/Piazza n°

Nella sua qualità di Locatore / Conduttore dell'immobile e/o porzione di immobile sito in

a/Piazza n°

Censito al comune censuario di Codice Comune

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	RENDITA CATASTALE

Ha stipulato un contratto di locazione con il Sig./ra

C.F. registrato il

al n° serie identificativo telematico

☐ presso l'Agenzia delle entrate di

☐ in corso di registrazione essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando sotto la sua responsabilità tutti gli elementi che hanno contribuito alla determinazione del calcolo come da allegato.

Il Sig./ra dichiara di avere preso visione e di essere stato/a informata sul contenuto dell'Accordo territoriale vigente e di autorizzare il trattamento dei dati personali ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali".

DATA: _____ FIRMA _____

Tutto ciò premesso le Organizzazioni

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

ATTESTANO

Che i contenuti economici e normativi del contratto di locazione sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per la Città di Oristano in vigore alla data attuale.

P. l'Organizzazione proprietari _____

P. l'Organizzazione inquilini _____

APPC - CONFABITARE - CONFEDILIZIA - UPPI
SUNIA - SICET - UNIAT
PROVINCIALI DI ORISTANO

ACCORDO SULLE LOCAZIONI AD USO ABITATIVO PER LA CITTÀ DI ORISTANO
E PER I COMUNI LIMITROFI DI: BARATILI - NURACHI - PALMAS ARBOREA - SIAMAGGIORE - SIMAXIS -
SIAMANNA - SOLARUSSA - VILLAUROBANA - ZEDDIANI

(Art. 2, comma 3, Legge 9 dicembre 1998 n. 431 - D.M. del 16.01.2017)

Costituzione Commissione di Negoziazione paritetica e Conciliazione Stragiudiziale

Oristano l'anno 2019 il giorno 23 del mese di ottobre, presso la Sede del SICET, tra le Organizzazioni della Proprietà Edilizia e le Organizzazione dei Conduttori firmatarie del presente Accordo e maggiormente rappresentative nell'area amministrativa del Comune di Oristano, si stipula quanto segue :

1. Nel contratto tipo per locazione ad uso abitativo ai sensi dell'art.2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n° 431 e del DM del 16.01.2017, sarà prevista la seguente clausola: "*Ciascuna parte potrà adire, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine alla esatta applicazione dell'Accordo territoriale, anche in relazione al canone, la Commissione di Negoziazione paritetica e di Conciliazione stragiudiziale, come previsto dall'art. 20 dell'Accordo territoriale del 23.10.2019*".
2. La Commissione è costituita da due componenti scelti fra gli appartenenti alle Organizzazioni della Proprietà Edilizia e dei Conduttori firmatarie del presente Accordo, sulla base delle designazioni effettuate rispettivamente dal locatore e dal conduttore.
3. In caso di incremento o diminuzione dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del presente Accordo, la parte interessata potrà adire la Commissione stragiudiziale di conciliazione, la quale determinerà, entro i termini previsti dall'allegato E del D.M. 16.01.2017, il nuovo canone a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Segr. Gen. SUNIA **Claudia FRONGIA**

Il Segr. Gen. SICET **Giorgio VARGIU**

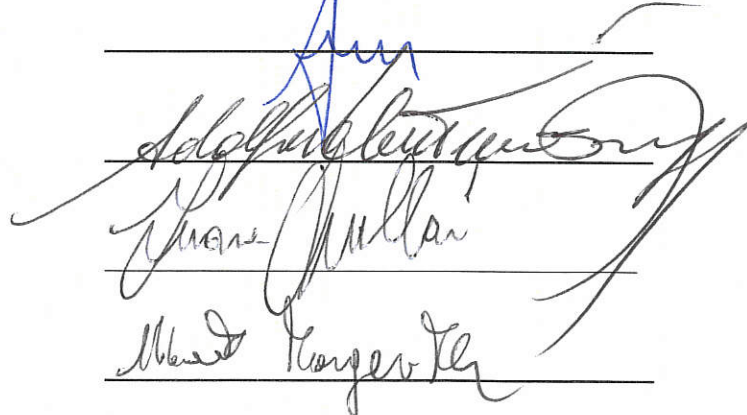
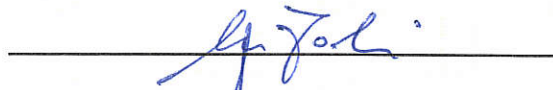
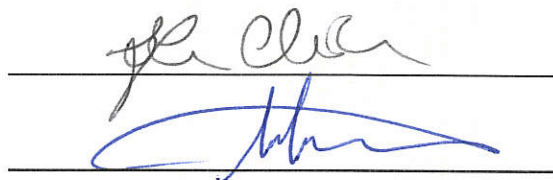
Il Pres. UNIAT **Marco FODDAI**

Il Coordinatore APPC **Antonello SOLINAS**

Il Pres. CONFABITARE **Adolfo Valentino BRUNZU**

Il Pres. CONFEDILIZIA **Ivan MELLAI**

Il Pres. UPPI **Alberto MARGARITELLA**



ALLEGATO A**LOCAZIONE ABITATIVA**

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

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

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

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

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

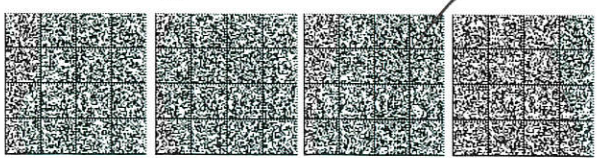
Articolo 1

(Durata)

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

[Handwritten signatures and stamps]

88



Articolo 2*(Canone)*

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

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

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

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

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

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

Articolo 4*(Oneri accessori)*

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

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

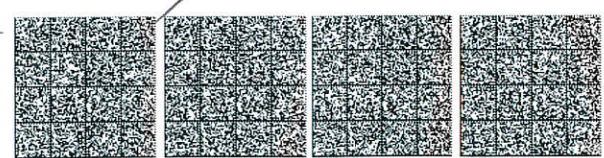
M. J. Reggiani

Luigi A.

Stefano

Stefano

— 89 —



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

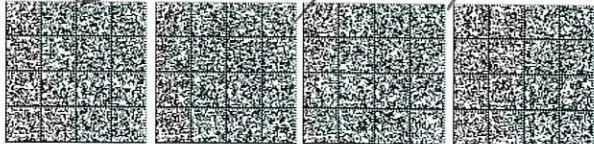
(Consegna)

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.

Alberto Tasgeri
Luigi A.
90


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:

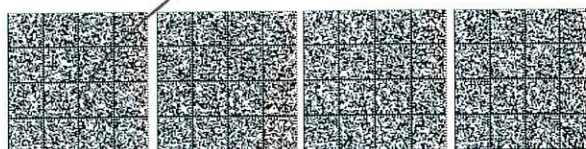
.....
.....

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

NOTE

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

[Handwritten signatures and stamps]

— 92 —

[Four square security patterns]

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata minima è di anni tre.

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

(8) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto.

(9) Massimo tre mensilità.

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

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

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

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

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

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

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

Handwritten signatures and stamps:

M. Negro
93
Stamps: Four rectangular stamps with illegible text.

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

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

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

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

aleuro

aleuro

aleuro

al euro,

salvo conguaglio.

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

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

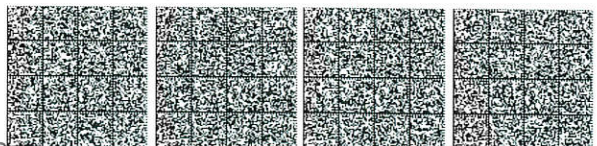
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



ALLEGATO B**LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA***(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)*

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

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

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1*(Durata)*

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

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

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

[Signature]

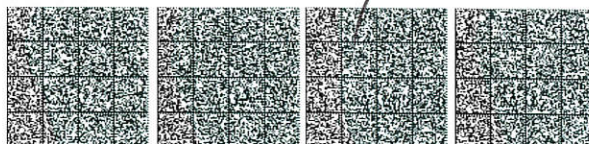
[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

95



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

Articolo 3

(Inadempimento delle modalità di stipula)

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

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

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

Articolo 4

(Canone)

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

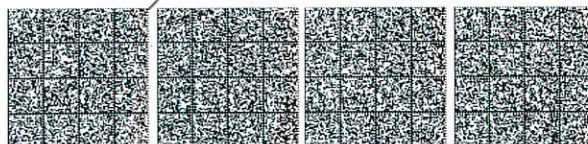
B. Nei Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale depositato il presso il Comune di, ovvero dall'Accordo integrativo (7) sottoscritto tra..... in data.....,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

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

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

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

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



Articolo 5*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

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

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

Articolo 6*(Oneri accessori)*

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

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

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

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

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

Articolo 7*(Spese di bollo e registrazione)*

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore.

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

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

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

Articolo 8*(Pagamento)*

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

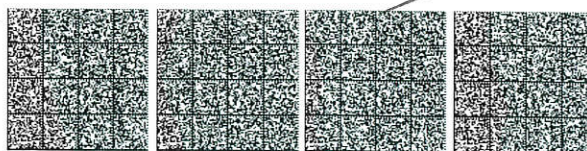
Handwritten signature: M. Di Stefano

Handwritten signature: [illegible]

Handwritten signature: [illegible]

Handwritten signature: [illegible]

Handwritten signature: [illegible]



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)

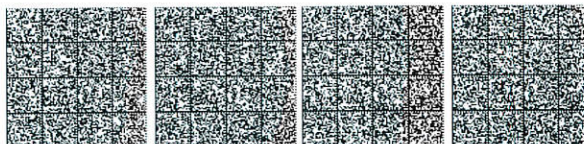
Articolo 12

(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.

Monte Targio
Leffe
Sp. Ce



Articolo 13*(Assemblee)*

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

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

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

Articolo 14*(Impianti)*

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

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

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

Articolo 15*(Accesso)*

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

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

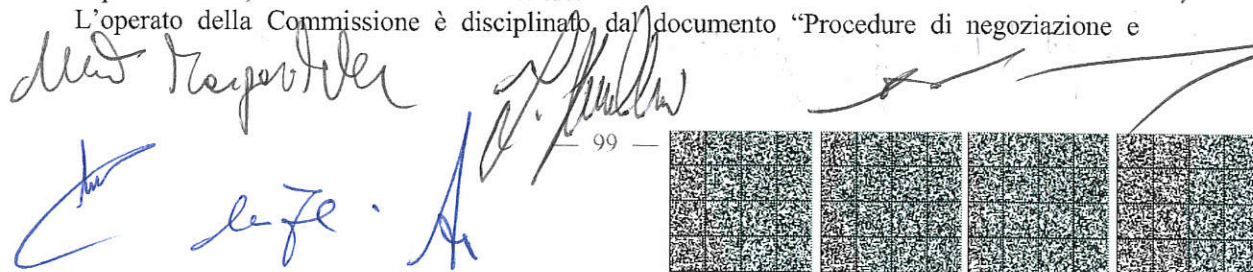
..... (4)

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

Articolo 16*(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

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

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



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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 17

(Varie)

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

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

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

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

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

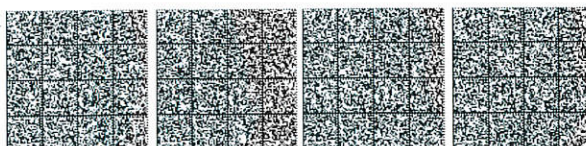
A mente degli articoli 1341 e 1342, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (*Esigenza del locatore/conduttore*), 3 (*Cessazione delle condizioni di transitorietà*), 4 (*Canone*), 5 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 6 (*Oneri accessori*), 8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

Il locatore

Il conduttore

Alfredo Nappi
Luigi
Giuseppe
Caro

A



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 massima è di mesi diciotto.

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

(8) Massimo tre mensilità.

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

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

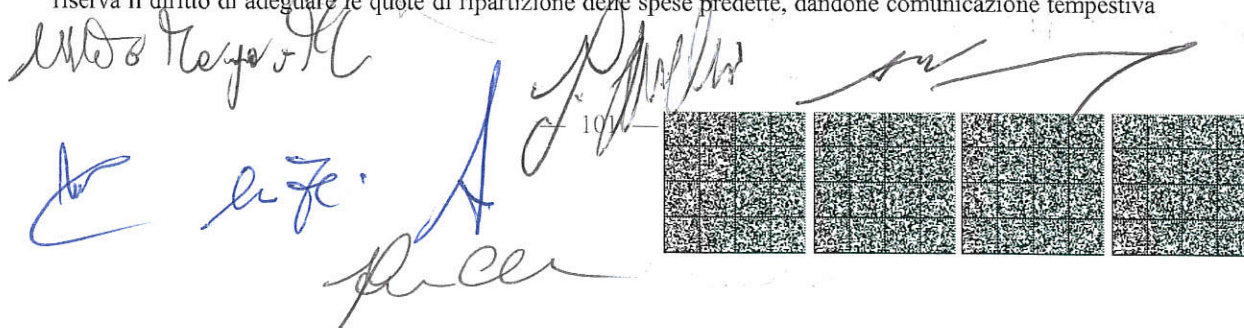
Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma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

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

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

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

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

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. To the right, there are four rectangular stamps, each containing a grid of small squares, likely for official recording or verification. A faint number '101' is visible in the center of the page, below the text.

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

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

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

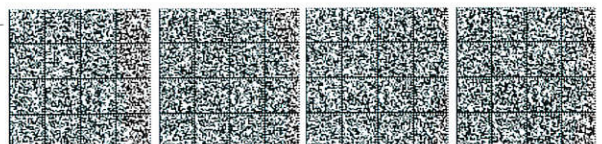
Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro, da corrispondere inrate alle seguenti scadenze:

aleuro
 aleuro
 aleuro
 aleuro
 salvo conguaglio.

(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.

Alba Perotti
Alba Perotti
Alba Perotti
Alba Perotti
Alba Perotti



ALLEGATO C**LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI***(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3)*

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

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

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

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

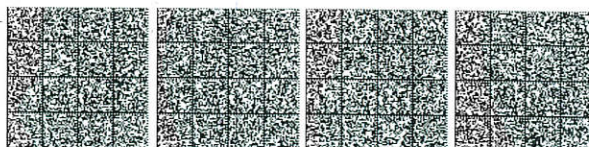
La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

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

MR. Rega de
Luigi

[Signature]



Articolo 2*(Natura transitoria)*

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

Articolo 3*(Canone)*

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

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

Articolo 4*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

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

Altre forme di garanzia: (11)

Articolo 5*(Oneri accessori)*

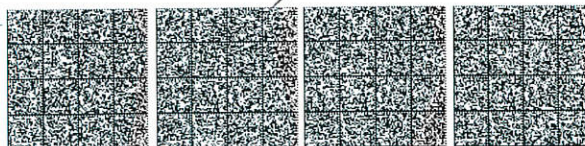
Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente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

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

Manfredi
L. L. L.

A. L. L.

Gerda



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)

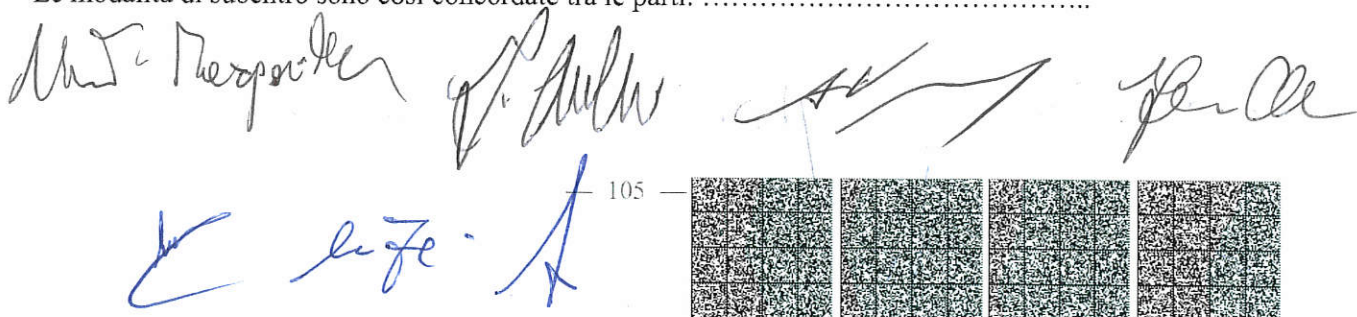
L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

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)

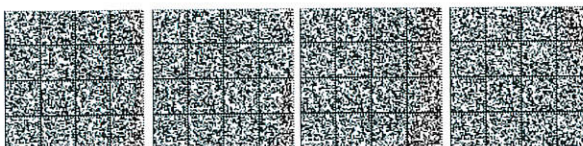
Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti 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*(Accessi)*

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

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

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

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

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 16*(Varie)*

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

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

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

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti 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.

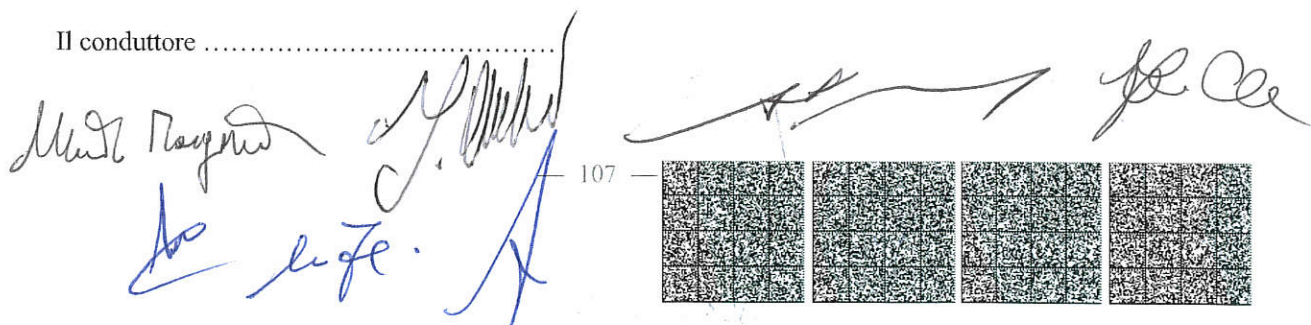
Altre clausole

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.

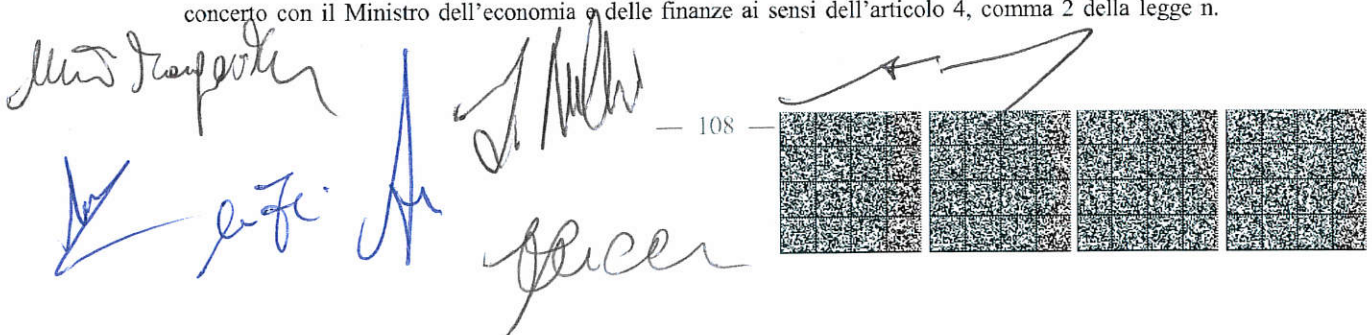
(9) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).

(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.

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. To the right of the signatures is a rectangular area containing a grid of small, dark, square-like marks, possibly a stamp or a placeholder for a seal. The page number '108' is visible in the center, between the signatures and the grid.

431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

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

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

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

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

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

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

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

- aleuro
 - aleuro
 - aleuro
 - aleuro
- salvo conguaglio.

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

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

Luigi Rapisarda
Luigi

