

Accordo sui contratti di locazione concordati per il territorio del Comune di Alcamo

In attuazione della Legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del Decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, pubblicato in Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 63 del 15 marzo 2017,

fra le seguenti Organizzazioni:

ASPPI - Gaetano Nicoletti
CASA MIA - Concetta Mosca
ANIA - Antonio Selva

viene sottoscritto il presente accordo territoriale il quale sostituisce integralmente il precedente depositato presso il Comune di Alcamo in data 09/08/2005 Prot. N. 39104.

Contratti ordinari concordati

(art. 2 comma 3 L. 431/98 et art. 1 D.M. 16/01/2017)

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Alcamo. Tali contratti hanno una durata di anni 3 + 2.

Il territorio del Comune di Alcamo, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1 comma 2 del D.M. 16/01/2017, viene suddiviso in microzone censuarie et aree omogenee (*Allegato 1*).

Per le suddette microzone censuarie, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni (*Allegato 2*). I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione devono intendersi aggiornate annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice ISTAT.

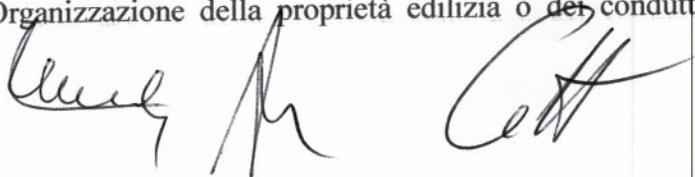
Nella definizione del canone effettivo collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione le parti contrattuali, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive associazioni sindacali, tengono conto dell'anno di costruzione, degli elementi oggettivi caratterizzanti le unità immobiliari (*Allegato 3*) nonché dei criteri di determinazione dei metri quadrati utili (*Allegato 4*).

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni, di cui all'*Allegato 2*, subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento dell'8% per i contratti di durata 4 anni + 2, del 10% per i contratti di durata 5 anni + 2, del 12% per i contratti di durata di 6 anni + 2, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lettera a) della Legge n. 431/98 e per gli alloggi compiutamente arredati le fasce di oscillazione, di cui all'*Allegato 2*, subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 25% a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento è cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

Nel caso di locazione di porzione di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

L'attestazione prevista dall'art. 1 comma 8 del D.M. 16/01/2017, per i contratti non assistiti, è rilasciata alla parte richiedente da una Organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori



firmatarie del presente accordo tramite elaborazione e consegna del modello di Attestazione di rispondenza (*Allegato 5*).

Ai fini di quanto previsto all'art. 1, comma 5 del D.M. 16/01/2017, per "soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari" sono da intendersi quelli aventi in capo più di 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente accordo.

Per i contratti regolati dal presente accordo è applicata la tabella degli oneri accessori (*Allegato D* del D.M. 16/01/2017).

I contratti saranno stipulati usando l'*Allegato A* del D.M. 16/01/2017.

Contratti transitori concordati

(art. 5 comma 1 L. 431/98 et art. 2 D.M. 16/01/2017)

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Alcamo che, ai fini di quanto previsto dall'art.2, comma 2 del D.M. 16/01/2017, risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti pari a 45.371. I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a 18 mesi.

Il territorio del Comune di Alcamo, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1 comma 2 del D.M. 16/01/2017, viene suddiviso in microzone censuarie et aree omogenee (*Allegato 1*).

Per le suddette microzone censuarie, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni (*Allegato 2*). I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione devono intendersi aggiornate annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice ISTAT.

Nella definizione del canone effettivo collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione le parti contrattuali, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive associazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi caratterizzanti le unità immobiliari (*Allegato 3*) nonché dei criteri di determinazione dei metri quadrati utili (*Allegato 4*).

Nel caso di locazione di porzione di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

I contratti di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

- *Fattispecie di esigenze dei proprietari* - quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i 18 mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:
 - ✓ trasferimento temporaneo della sede di lavoro,
 - ✓ matrimonio dei figli;
 - ✓ rientro dall'estero;
 - ✓ destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;



- ✓ motivi di studio;
 - ✓ destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;
 - ✓ qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a una data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.
- *Fattispecie di esigenze dei conduttori* – quando il conduttore ha esigenza di :
 - ✓ contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
 - ✓ previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
 - ✓ trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
 - ✓ necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
 - ✓ acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;
 - ✓ ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
 - ✓ campagna elettorale;
 - ✓ qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a una data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

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, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva Organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmataria del presente accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

Per la stipula dei contratti transitori è sufficiente la sussistenza delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

L'attestazione prevista dall'art. 2 comma 8 del D.M. 16/01/2017, per i contratti non assistiti, è rilasciata alla parte richiedente da una Organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente accordo tramite elaborazione e consegna del modello di Attestazione di rispondenza (Allegato 5).

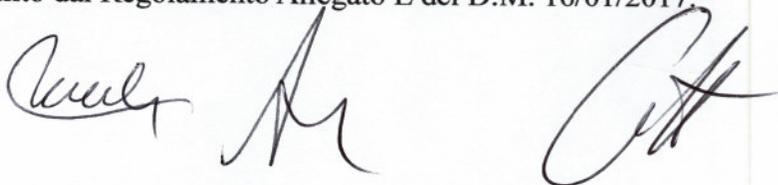
Ai fini di quanto previsto all'art. 1, comma 5 del D.M. 16/01/2017, per “soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari” sono da intendersi quelli aventi in capo più di 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente accordo.

Per i contratti regolati dal presente accordo è applicata la tabella degli oneri accessori (Allegato D del D.M. 16/01/2017).

I contratti saranno stipulati usando l'Allegato B del D.M. 16/01/2017.

Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art.6 D.M. 16/01/2017 e dall'art. 14 del tipo di contratto Allegato A del D.M. 16/01/2017 nonché dall'art. 16 del tipo di contratto Allegato B del D.M. 16/01/2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento Allegato E del D.M. 16/01/2017.



Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modulo di richiesta (*Allegato 6*).

Durata, rinnovo e aggiornamento dell'accordo

Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'art. 7 comma 2 del D.M. 16/01/2017, ha durata di anni 3 a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito.

Prima della scadenza, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di Alcamo di procedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'accordo, da motivare nella richiesta, ogni Organizzazione firmataria dell'accordo, ovvero successivamente aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.

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

Il presente accordo resta in vigore fino alla sottoscrizione del nuovo accordo.

Costituiscono parte integrante di questo accordo i seguenti allegati:

Allegato 1 – Aree del Comune di Alcamo

Allegato 2 – Fasce di oscillazione del Comune di Alcamo

Allegato 3 – Elementi caratterizzanti per la determinazione del canone

Allegato 4 – Determinazione metroquadro utile

Allegato 5 – Attestazione di rispondenza ex D.M. 16/01/2017

Allegato 6 – Modulo di richiesta attivazione commissione di negoziazione paritetica et conciliazione stragiudiziale

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Alcamo, 04.06.2019

ASPPi Epetareo N. 1/19
CASA MIA Casa Te. Rosati
AVIA Al. Montan

Allegato 1

In riferimento a quanto previsto dalla Legge 9/12/1998 e dal Decreto 16/01/2017 emanato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Serie generale n. 63 del 15/03/2017, vengono individuate n. **10 microzone censuarie** del territorio comunale di Alcamo, di seguito chiaramente specificate:

Microzona 1 – Corso VI Aprile, Viale Europa, Viale Italia, Via Madonna Riposo

Microzona 2 – da Piazza Bagolino a Piazza Garibaldi – zona nord di corso VI Aprile

Microzona 3 – da Piazza Bagolino a Piazza P. Renda – zona sud di corso VI Aprile

Microzona 4 – Via Rossotti, Via Francesco Crispi

Microzona 5 – Via Narici, Corso dei Mille

Microzona 6 – Corso Generale Medici, Via Per Monte Bonifato, Tre Noci

Microzona 7 – zone periferiche del centro urbano

Microzona 8 – Via Kennedy, Monte Bonifato, Giardinazzo, Via Per Camporeale

Microzona 9 – zona di espansione compresa tra Cda Virgini, Gammara, San Gaetano

Microzona 10 – zona suburbana di villeggiatura balneare – Alcamo Marina



ALLEGATO 2

MICROZONA 1

Data costruzione alloggio	fino a 3 elementi		da 4 a 5 elementi		oltre 5 elementi	
	min (€)	max (€)	min (€)	max (€)	min (€)	max (€)
Prima del 31/12/1970	2,60	3,90	2,67	4,01	2,74	4,11
Dal 01/01/1971 al 31/12/2000	2,73	4,10	2,80	4,20	2,88	4,82
Dal 01/01/2001 in poi	2,86	4,29	2,94	4,91	3,01	4,52

MICROZONA 2

Data costruzione alloggio	fino a 3 elementi		da 4 a 5 elementi		oltre 5 elementi	
	min (€)	max (€)	min (€)	max (€)	min (€)	max (€)
Prima del 31/12/1970	2,25	3,38	2,32	3,48	2,38	3,57
Dal 01/01/1971 al 31/12/2000	2,36	3,54	2,44	3,66	2,50	3,75
Dal 01/01/2001 in poi	2,47	3,71	2,55	3,83	2,62	3,93

MICROZONA 3

Data costruzione alloggio	fino a 3 elementi		da 4 a 5 elementi		oltre 5 elementi	
	min (€)	max (€)	min (€)	max (€)	min (€)	max (€)
Prima del 31/12/1970	2,30	3,45	2,37	3,56	2,43	3,65
Dal 01/01/1971 al 31/12/2000	2,42	3,63	2,49	3,74	2,55	3,83
Dal 01/01/2001 in poi	2,53	3,80	2,61	3,92	2,67	4,00

MICROZONA 4

Data costruzione alloggio	fino a 3 elementi		da 4 a 5 elementi		oltre 5 elementi	
	min (€)	max (€)	min (€)	max (€)	min (€)	max (€)
Prima del 31/12/1970	2,60	3,90	2,67	4,01	2,74	4,11
Dal 01/01/1971 al 31/12/2000	2,73	4,10	2,80	4,20	2,88	4,82
Dal 01/01/2001 in poi	2,86	4,29	2,94	4,91	3,01	4,52

MICROZONA 5

Data costruzione alloggio	fino a 3 elementi		da 4 a 5 elementi		oltre 5 elementi	
	min (€)	max (€)	min (€)	max (€)	min (€)	max (€)
Prima del 31/12/1970	2,40	3,60	2,47	3,71	2,54	3,81
Dal 01/01/1971 al 31/12/2000	2,52	3,78	2,59	3,89	2,67	4,00
Dal 01/01/2001 in poi	2,64	3,96	2,72	4,08	2,79	4,19

MICROZONA 6

Data costruzione alloggio	fino a 3 elementi		da 4 a 5 elementi		oltre 5 elementi	
	min (€)	max (€)	min (€)	max (€)	min (€)	max (€)
Prima del 31/12/1970	2,20	3,30	2,26	3,39	2,32	3,48
Dal 01/01/1971 al 31/12/2000	2,31	3,47	2,37	3,56	2,44	3,66
Dal 01/01/2001 in poi	2,42	3,63	2,49	3,74	2,55	3,83

MICROZONA 7

Data costruzione alloggio	fino a 3 elementi		da 4 a 5 elementi		oltre 5 elementi	
	min (€)	max (€)	min (€)	max (€)	min (€)	max (€)
Prima del 31/12/1970	1,80	2,70	1,86	2,79	1,90	2,85
Dal 01/01/1971 al 31/12/2000	1,89	2,84	1,95	2,93	2,00	3,00
Dal 01/01/2001 in poi	1,98	2,97	2,05	3,08	2,09	3,14

MICROZONA 8

Data costruzione alloggio	fino a 3 elementi		da 4 a 5 elementi		oltre 5 elementi	
	min (€)	max (€)	min (€)	max (€)	min (€)	max (€)
Prima del 31/12/1970	2,20	3,30	2,26	3,39	2,32	3,48
Dal 01/01/1971 al 31/12/2000	2,31	3,47	2,37	3,56	2,44	3,66
Dal 01/01/2001 in poi	2,42	3,63	2,49	3,74	2,55	3,83




MICROZONA 9

Data costruzione alloggio	fino a 3 elementi		da 4 a 5 elementi		oltre 5 elementi	
	min (€)	max (€)	min (€)	max (€)	min (€)	max (€)
Prima del 31/12/1970	1,92	2,88	1,97	2,96	2,02	3,03
Dal 01/01/1971 al 31/12/2000	2,02	3,03	2,07	3,11	2,12	3,18
Dal 01/01/2001 in poi	2,11	3,17	2,17	3,26	2,22	3,33

MICROZONA 10

Data costruzione alloggio	fino a 3 elementi		da 4 a 5 elementi		oltre 5 elementi	
	min (€)	max (€)	min (€)	max (€)	min (€)	max (€)
Prima del 31/12/1970	2,60	3,90	2,67	4,01	2,74	4,11
Dal 01/01/1971 al 31/12/2000	2,73	4,10	2,80	4,20	2,88	4,82
Dal 01/01/2001 in poi	2,86	4,29	2,94	4,91	3,01	4,52

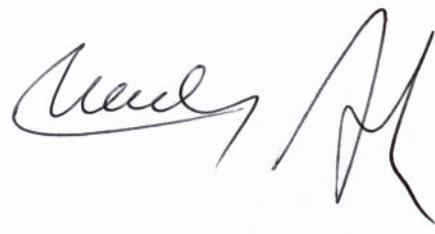
RIEPILOGO oscillazioni

	Minimo (€)	Massimo (€)	Oscillazione (€)
Microzona 1	2,60	4,52	1,92
Microzona 2	2,25	3,93	1,68
Microzona 3	2,30	4,00	1,70
Microzona 4	2,60	4,52	1,92
Microzona 5	2,40	4,19	1,79
Microzona 6	2,20	3,83	1,63
Microzona 7	1,80	3,14	1,34
Microzona 8	2,20	3,83	1,63
Microzona 9	1,92	2,33	0,41
Microzona 10	2,60	4,52	1,92

Caro Al *OK*

Elementi che caratterizzano le unità immobiliari

1	Autorimessa o autoparcheggio
2	Cortile o giardino comune
3	Dotazione riserva idrica
4	Terrazzo con lavanderia
5	Impianto di riscaldamento
6	Impianto di condizionamento aria
7	Ascensore o montacarichi
8	Antenna TV centralizzata
9	Doppi servizi
10	Porta ingresso blindata
11	Infissi con doppi vetri
12	Citofono o videocitofono
13	Videosorveglianza ingresso condominiale
14	Abbattimento barriere architettoniche
15	Allacciamento rete gas-metano
16	Certificazione energetica in classe E o superiore

Determinazione di metroquadro utile

Il metroquadro utile viene definito secondo i seguenti criteri:

- a) la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili (con una tolleranza, per eccesso o per difetto, pari e sino ad un massimo del 5%);
- b) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
- del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a),
 - del 25%, qualora non comunicanti;
- c) la superficie dei balconi, terrazze, verande e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
- del 30% fino a 25 m² e del 10% la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a),
 - del 15% fino a 25 m² e del 5% la quota eccedente, qualora non comunicanti;
- d) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10% per la superficie definita nella lettera a) e del 2% per le superficie eccedenti detto limite.
- Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei punti precedenti, entrano nel computo della superficie utile fino ad un massimo della metà della superficie dei vani di cui alla lettera a).
- e) in caso di superficie inferiore ai 60 m², la stessa viene moltiplicata per il COEFFICIENTE DI 1,20 =



ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/01/2017

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

PREMESSO CHE

il sig. C.F. residente a in Via/Pza n. nella qualità di locatore/conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za n. piano int., con contratto stipulato con il sig. C.F., residente a in Via/P.za il e decorrenza il, registrato il al n. presso l'Agenzia delle Entrate/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, i seguenti elementi:

(A SOLO TITOLO ESEMPLIFICATIVO)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale

Superficie calpestabile appartamento: mq		= mq
Superficie calpestabile appartamento: mq		= mq
Autorimessa singola: mq. x		= mq
Posto macchina in comune: mq. x		= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili: mq. x		= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq. x		= mq
Sup. a verde condominiale (quota MM) mq. x		= mq

TOTALE SUPERFICIE Mq. _____

ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI:

.....
.....
.....
.....

ZONA FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX /

ELEMENTI E PARAMETRI n. SUBFASCIA min/max / Valore applicato €

CANONE € mq/mese x mq = € mensili = € annuo

Tutto ciò premesso, l'Organizzazione....., come sopra rappresentata, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di depositato in data

Il dichiarante

p. l'Organizzazione

.....


MODULO DI RICHIESTA PER L' AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE
PARITETICA E CONCILIAZIONE (D.M. 16/01/2017)

Il / la sottoscritto/a _____

c.f. _____

_____ residente in _____

Via/piazza _____

_____ n. _____, sc. _____, int. _____, cap _____,

mail / mail pec _____

telefono _____

cellulare _____

proprietario (ovvero) 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:

- Concordato (3+2)
- Transitorio;
- Studenti universitari,
- Altro _____

sottoscritto in data ___/___/___ e registrato in data ___/___/___ per la durata di _____

anni/mesi _____ con il Sig./Sig.ra/Soc. (Locatore ovvero conduttore)

c.f. _____

_____ residente in _____

via/piazza _____

_____ n. _____, sc. _____, int. _____, cap _____, al canone mensile

Di Euro _____ avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolo _____ del

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;

[Handwritten signatures]

- Cessazione della locazione;
- Risoluzione anticipata;
- Recesso;
- Contratti di natura transitoria delle condizioni di permanenza e cessazione dei motivi di transitorietà e rinegoziazioni delle condizioni contrattuali
- Regolamento condominiale

Altro _____

Fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

CHIEDE

Alla organizzazione dei conduttori/Organizzazione della
 proprietà _____

quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi art.2, comma3, L.9 dicembre 1998, n.431 e del D.M. 16/01/2017,, depositato in data __/__/____/presso il comune di _____

Organizzazione che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il negoziatore, procede ai successivi adempimenti previsti dall'art.3 del regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.D. 16/01/2017, 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 mail pec sopra indicata.

_____ li _____

Firma _____

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.

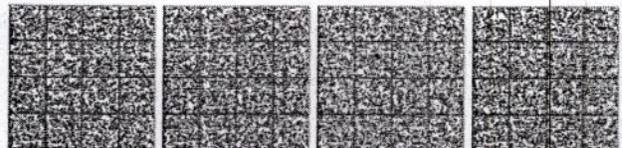
B) una porzione dell'unità immobiliare posta in via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente 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 riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.



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.

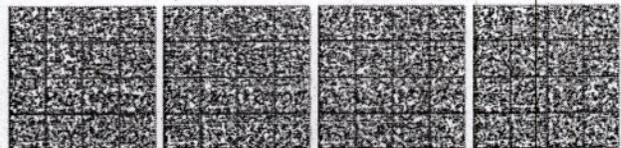
Articolo 8
(Recesso del conduttore)

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.



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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15

(Varie)

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

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

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

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

Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto

....., li,

Il locatore

Il conduttore

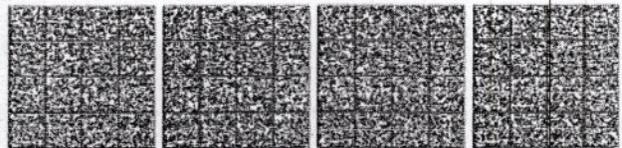
A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 4 (*Oneri accessori*), 6 (*Pagamento, risoluzione*), 9 (*Consegna*), 10 (*Modifiche e danni*), 12 (*Impianti*), 13 (*Accesso*), 14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

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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



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

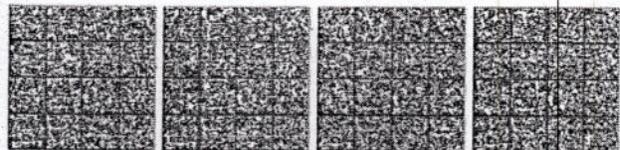
aleuro

aleuro

salvo conguaglio.

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

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



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

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

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

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

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

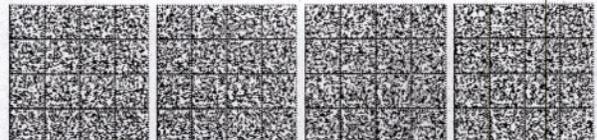
La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

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

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

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



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)*

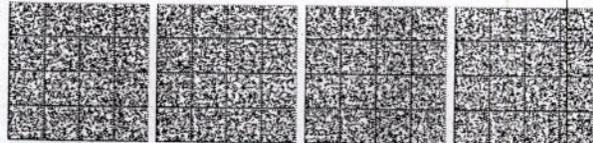
Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio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



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:

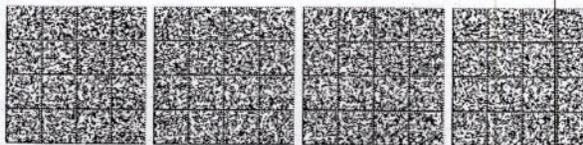
..... (4)

(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



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:

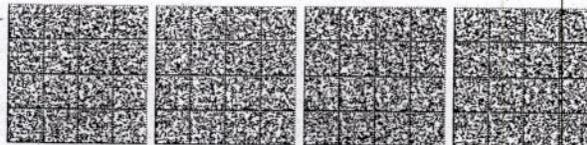
Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 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



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

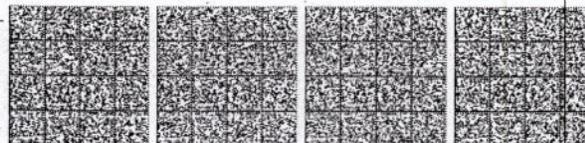
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C

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



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

PORTIERATO

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

PULIZIA

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

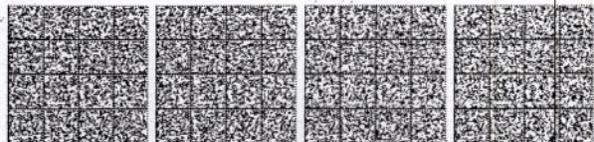
SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore



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

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

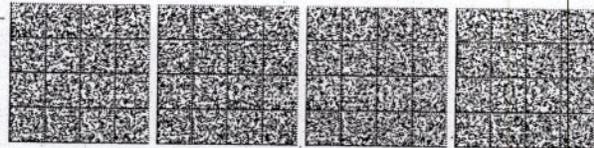
- controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali o integrativi;
- attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento;
- variazione dell'imposizione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

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

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.



Articolo 6
(Avvio della procedura)

Con il ricevimento dell'adesione da parte della Organizzazione scelta dal richiedente, la Commissione, composta dai due negoziatori indicati, è formalmente costituita.

I negoziatori, nel primo contatto, esaminate attentamente le caratteristiche della controversia, valutano in particolare se, data la natura della stessa ed in presenza di richiesta delle parti, sia possibile e opportuno formulare una proposta di definizione senza necessità di un incontro di negoziazione, comunicandola alle parti per l'accettazione. Ove si ritenga opportuno tenere un incontro di negoziazione, stabiliscono concordemente una data e una sede dandone comunicazione alle parti. Possono indicare alle parti documenti, certificazioni, conteggi e ogni altro elemento utile alla Commissione per una corretta e informata disamina della materia.

I negoziatori concordano le modalità di svolgimento delle necessarie attività di segreteria connesse all'espletamento della procedura.

Articolo 7
(Nomina di consulenti)

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

Articolo 8
(Proposta di risoluzione)

Al termine della procedura, la Commissione, ove richiesto concordemente dalle parti, formula, non oltre 60 giorni dalla sua costituzione, una proposta di verbale di accordo che, sottoscritto dalle parti, definisce la controversia quale atto transattivo ai sensi dell'articolo 1965 del Codice civile.

Il verbale stabilisce altresì ogni conseguente adempimento fiscale e contrattuale a carico delle parti, compresa la possibilità di stipulare un nuovo contratto, per assicurare compiuta attuazione dell'accordo.

