Accordo Locale
per il Comune di LECCO

ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 5 marzo 1999 così come successivamente modificato dal Decreto Interministeriale del 16 gennaio 2017, pubblicato sulla G.U. n.62 del 15/03/2017

Premesso

- che in data 16 gennaio 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, legge 9 dicembre 1998 n. 431, pubblicato sulla G.U. n. 62 del 15/03/2017, contenente i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione da determinare nell'ambito degli Accordi locali previsti dall'art. 2, comma 3, l. cit.;
- che, ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 9 dicembre 1998 n. 431, il Comune di LECCO, di concerto con l'UFFICIO TRIBUTI / AGENZIA CASA, ha convocato le Associazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative, allo scopo di promuovere la definizione dell'Accordo locale da applicarsi nel territorio del Comune di LECCO, convocazione a seguito della quale è stato concluso l'accordo 06/06/2018;
- che in data 06/06/2018 è stato concluso l'Accordo Locale per il Comune di LECCO nel quale si è stabilita una durata triennale dello stesso con facoltà delle organizzazioni firmatarie di richiedere una nuova convocazione e, comunque, prorogarne la sua validità fino ad un eventuale nuovo accordo;
- che le organizzazioni del suddetto Accordo intendendo procedere all'aggiornamento dello stesso, hanno invitato il Comune a provvedere alla loro convocazione, ai sensi dell'art. 2 comma 3 e le organizzazioni sono state convocate dal Comune di Lecco;
- pertanto, le organizzazioni secondo quanto previsto dall'art. 7 D.M. 16/01/2017 si sono riunite per l'aggiornamento dell'Accordo locale costituito dal presente;
- che l'Accordo locale, secondo il disposto dell'art. 1 del Decreto Interministeriale del 16/01/2017 , individuate le zone urbane omogenee in cui suddividere il territorio del suddetto Comune, deve stabilire, per ciascuna di dette zone urbane omogenee, fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali le parti contrattuali private, assistite — a loro richiesta — dalle rispettive organizzazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia, tenendo conto degli elementi previsti al successivo comma 4 della norma citata, devono concordare il canone effettivo di locazione per l'unità immobiliare oggetto del contratto;
- che i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione del canone di locazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, previsti dall'Accordo locale, devono altresì costituire, nell'ambito del territorio del Comune di LECCO, secondo il disposto degli artt. 2 e 3 del D.M.16 gennaio 2017, i limiti di riferimento per la determinazione dei canoni di locazione degli immobili ad uso abitativo per i contratti di natura transitoria, nonché per i contratti per studenti universitari;
- che i canoni di locazione per gli immobili situati nel territorio del Comune di LECCO di proprietà delle imprese di assicurazione, degli enti privatizzati e di soggetti - persone fisiche o giuridiche — detentori di grandi patrimoni immobiliari, nonché degli enti previdenziali pubblici, secondo il disposto dell'art. 1 commi 5 e 6, del D.M. 16 gennaio 2017, devono essere definiti all'interno dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, in base ad appositi accordi integrativi locali fra le stesse proprietà, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della convenzione nazionale o comunque firmatarie dell'Accordo locale;

- che secondo il disposto degli artt. 1 comma 10, 2 comma 7 e 3 comma 4, del D.M. 16 gennaio 2017, i contratti di locazione realizzati in base all'Accordo locale, di cui all'art. 2, comma 4 devono essere stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto di cui all'art. 4 bis legge n.431/98;
- che ai sensi dell'art. 2, comma 4, legge n. 431/98, per promuovere la realizzazione dell'Accordo locale, ogni singolo Comune ha facoltà di deliberare aliquote dell'imposta municipale unica (IMU) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'Accordo locale stesso;
- che è facoltà del Comune deliberare, anche per gli effetti dell'art. 11, comma 5, legge n. 431/98, risorse finanziarie aggiuntive, ricavate dal proprio bilancio, per l'erogazione dei contributi integrativi ai conduttori per il pagamento del canone di locazione, come previsto al comma 4 della norma citata, nonché promuovere con incentivi ai locatori i contratti concordati
- che le organizzazioni firmatarie, nonché le nuove organizzazioni aggiuntesi, con il presente accordo intendono adeguare e modificare dalla data del suo deposito in Comune e in Regione, quello concluso in data 06/06/2018 che avrà applicazione nel testo originario per i soli contratti stipulati, tacitamente rinnovati o prorogati sotto la sua vigenza.
- che il deposito del presente accordo interviene anche al fine di garantire, per coloro che intendono utilizzare il canone concordato, di disporre di uno strumento formato nel pieno rispetto delle norme di legge e/o delle pregresse intese in ambito sindacale;
- che in ragione di ciò i sottoscrittori del presente accordo esprimono la più ampia riserva sulla validità di eventuali altre intese, raggiunte nel medesimo ambito territoriale, in mancanza del rispetto della normativa in materia ed in particolare, senza il rispetto delle disposizioni relative alla procedura di convocazione del tavolo di lavoro.

Tutto ciò premesso, il giorno 12 maggio 2026 nella sede U.S.T. CISL Monza Brianza, in Lecco, via Besonda Inferiore 11

- le Associazioni sindacali territoriali dei conduttori:
  - SUNIA, con sede in Lecco, via Besonda Inferiore 11, rappresentato dal Segretario generale Dell'Oro Natalye
  - SICET, con sede in Lecco, via Besonda Inferiore 11, rappresentato dal Segretario Massironi Andrea

e UNIAT CORSO MARTIRI 54 - LECCO

- le Associazioni della proprietà edilizia:
  - A.S.P.P.I., con sede legale in Lecco, corso Martiri della Liberazione 13, rappresentata dal Presidente Territoriale Avv. Possenti Marco

ACPE ASSOCIAZIONE LECCHESE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA

alla presenza del Sindaco di LECCO Gattinoni Mauro e degli assessori Pietrobelli Roberto e Manzoni Emanuele

si conviene e si stipula quanto segue

1. PREMESSE

Le premesse sono parte integrante del presente accordo.

2. NOVAZIONE ACCORDO PRECEDENTE

Il presente Accordo costituisce modifica ed integrazione di quello concluso il 06/06/2018 e sarà applicato dalla data del suo deposito in Comune e in Regione.
L'accordo del 06/06/2018 avrà applicazione per i soli contratti stipulati sotto la sua vigenza e successivamente tacitamente rinnovati o prorogati. Gli eventuali Accordi integrativi già conclusi in forza dello stesso restano validi ed efficaci secondo le loro stesse previsioni di scadenza.

3. AMBITO DI APPLICAZIONE

I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione e il contratto tipo stabiliti dal presente Accordo, per ciascuno dei regimi pattizi previsti dalla legge 9 dicembre 1998 n.431, art. 2 comma 3 e art. 5, si applicano esclusivamente agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio del Comune di Lecco.

4. MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE SITUATI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI LECCO

Per la determinazione del canone si applicano i criteri e le modalità seguenti:

a. Individuazione delle "zone urbane omogenee"

Le "zone urbane omogenee", secondo il disposto dell'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, sono delimitate sulla base della divisione del territorio comunale in zone, come definite dal presente Accordo, tenuto conto dei valori di mercato, delle dotazioni infrastrutturali e dei tipi edilizi.
Le zone urbane omogenee per il Comune di Lecco sono individuate dalla delimitazione specificata nell'allegata cartografia planimetrica (Allegato 1) e nell'elenco vie (Allegato 2).
Le zone urbane omogenee sono individuate in numero di tre:

- Zona 1
- Zona 2
- Zona 3

Resta inteso che ove singoli edifici vengano attraversati dalla linea di confine delle zone si considererà l'intero edificio incluso nella zona di maggior valore.

b. Criteri per la definizione dei "valori di riferimento" minimo e massimo dei canoni di locazione

Nell'ambito di ogni "zona urbana omogenea" è definita la fascia di oscillazione con un valore limite minimo e un valore limite massimo del canone espresso in €./mq. annuo.
Ciascuna fascia di oscillazione, con il valore minimo e il valore massimo di riferimento per zona urbana omogenea, è suddivisa in tre sub-fasce, i cui valori minimi e massimi del canone sono compresi nei limiti di fascia.

Le sub-fasce di oscillazione, per ciascuna zona urbana omogenea, sono delimitate con riferimento alla sotto specificata lista degli elementi oggettivi relativi all'immobile:

<u>Elementi di tipo A</u>
A1 bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica;
A2 impianti tecnologici essenziali e funzionanti: adduzione acqua potabile; impianto che eroghi acqua calda; impianto elettrico; impianto di riscaldamento;
A3 stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare funzionale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti;
A4 cucina o angolo cottura;

<u>Elementi di tipo B</u>
B1 cucina abitabile con almeno una finestra;
B2 presenza dell'impianto di ascensore dal 2°piano oppure accesso all'immobile fino al piano primo;
B3 doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica;
B4 posto auto scoperto regolarmente indicato in contratto;
B5 giardino condominiale;
B6 porte blindate;
B7 doppi vetri;
B8 prossimità entro massimo 0,5 km, dell'abitazione all'insieme dei servizi: trasporti, esercizi commerciali e servizi essenziali (ospedale, scuole, farmacia)
B9 presenza di almeno un elemento accessorio: balconi, terrazzi o verande;

Elementi di tipo C

C1 presenza di elementi funzionali: cantina o soffitta;
C2 presenza di impianto fotovoltaico o solare termico;
C3 presenza di impianto di allarme funzionante;
C4 giardino privato o spazio aperto esclusivo;
C5 autorimessa o posto auto coperto esclusivo;
C6 appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 15 anni, di interventi di ristrutturazione migliorativa per i quali è richiesta la dichiarazione in Comune, la comunicazione di inizio attività o altra procedura amministrativa;
C7 immobile rientrante in classe energetica da A a D;
C8 impianto di condizionamento/raffrescamento funzionante;
C9 stabile e alloggio privi di barriere architettoniche o con sistemi per il loro superamento fruibili e funzionanti.

Ai fini dell'individuazione delle sub-fasce di oscillazione deve verificarsi, per ciascuna di esse, la seguente composizione degli elementi oggettivi relativi all'immobile, come sopra specificati:

	Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia se:
sub - fascia 1	hanno tutti gli elementi di tipo A
sub - fascia 2	• se hanno tutti gli elementi di tipo A e almeno tre elementi di tipo B oppure • se hanno tutti gli elementi di tipo A, almeno due di tipo B e almeno due di tipo C
sub - fascia 3	• se hanno tutti gli elementi di tipo A, almeno tre elementi di tipo B e almeno tre elementi di tipo C oppure • se hanno tutti gli elementi di tipo A, almeno quattro elementi di tipo B e almeno due elementi di tipo C

c. Definizione dei "valori di riferimento" minimo e massimo dei canoni di locazione

Nell'ambito di ogni "zona urbana omogenea" sono definiti per ciascuna fascia di oscillazione e per le relative sub-fasce i valori minimi e massimi dei canoni di locazione, espressi in €./mq. (Allegato 3).

Superficie alloggio

La superficie cui applicare il canone di locazione unitario come sopra definito è quella prevista dal DPR 138/98 ovvero quella catastale.
Una misurazione della superficie utile dell'unità immobiliare difforme in più o in meno del 5% di quella indicata in contratto, non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto;

Si specifica che per la determinazione di mq utili alla valorizzazione dell'immobile, facendo riferimento alle "tabelle dei canoni per zona omogenea", deve essere considerata la metratura dell'immobile unitamente ad eventuali pertinenze presenti e locate congiuntamente all'immobile.
Le pertinenze concorrono a formare la metratura utile di riferimento, secondo i seguenti valori:

- Box o posto auto coperto al 50% della metratura catastale
- Balconi, terrazze al 30 % fino a 25 metri quadrati e 10% per la quota eccedente
- Posto auto scoperto, cantina o solaio ovvero ulteriori pertinenze diverse da box al 25%
- Aree verdi di pertinenza esclusiva al 10%

Le pertinenze sopra indicate concorrono al calcolo della superficie esclusivamente qualora non risultino già incluse nella superficie catastale indicata in visura.

Alloggio di piccole dimensioni

Qualora la superficie effettiva dell'abitazione sia inferiore a mq 60, la stessa potrà essere aumentata del 20% ed il computo finale non potrà superare i mq 60; si precisa che l'applicazione di eventuali maggiorazioni circa la superficie dell'immobile è subordinata al preventivo conteggio delle pertinenze.

Ove ricorrano una o più delle seguenti condizioni i valori minimi e massimi delle sub – fasce sono aumentati come segue:

Alloggio ammobiliato

Per beneficiare della maggiorazione per l'arredo, il contratto deve contenere una dicitura specifica che ne attesti la presenza. Requisito minimo essenziale è la disponibilità di una cucina (o angolo cottura) completa di mobili, tavolo con sedie ed elettrodomestici efficienti.

L'incremento dei valori delle sub-fasce è determinato come segue:

- Arredo completo: incremento del 20%, a condizione che mobili ed elettrodomestici siano in perfetto stato di funzionamento
- Arredo parziale: la maggiorazione sarà proporzionale alla dotazione effettiva (ad esempio, il 10% qualora siano completamente arredati solo 2 locali su un totale di 4).

Rinuncia deposito cauzionale

Nel caso in cui la parte locatrice rinunci al deposito cauzionale, i valori delle sub-fasce potranno aumentare fino ad un massimo del 5% a valere per l'intera durata contrattuale.

Rinuncia periodo di recesso

Nel caso in cui le parti contraenti pattuiscano espressamente che al conduttore venga concessa la facoltà di recedere con un periodo massimo di preavviso pari a un mese, senza alcun obbligo di motivazione, i valori delle sub-fasce potranno aumentare fino ad un massimo del 5% a valere per l'intera durata contrattuale.

Maggiore durata contrattuale

Nel caso in cui le parti convengano una durata contrattuale superiore alla minima triennale i limiti minimi e massimi della sub-fascia di appartenenza del singolo bene locato sono aumentati nel modo seguente:

- per durata di 4 anni del 3%
- per durata di 5 anni del 5%
- per durata di 6 anni o superiore del 6%

Tutte le variazioni predette sono tra loro cumulabili.

Non è possibile sublocare gli immobili locati con contratto di tipo agevolato, a esclusione del caso in cui i conduttori siano associazioni di imprese di datori di lavoro, associazioni ONLUS, Cooperative che sublochino per soddisfare esigenze abitative di lavoratori non residenti, di immigrati, profughi, nuclei familiari in condizioni di gravi difficoltà.

d. Determinazione del "valore effettivo" del canone di locazione

Individuata la fascia di oscillazione relativa alla zona urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile e stabilita la sub-fascia in relazione agli elementi oggettivi che caratterizzano lo stesso immobile, le parti contrattuali determineranno l'importo del canone effettivo secondo quanto disposto al comma 4 dell'art. 1 del D.M. 16 gennaio 2017, stabilendo un importo all'interno dei valori minimi e massimi della fascia della zona urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile.

Le parti contrattuali con l'assistenza di almeno una organizzazione della proprietà edilizia e di uno dei sindacati conduttori possono convenire un canone inferiore a quello minimo della zona di riferimento.

Il canone di locazione come sopra determinato potrà essere aggiornato annualmente (a partire dall'anno successivo la stipula del contratto) nella misura massima del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento. Se si effettua la scelta dell'opzione "cedolare secca" le variazioni ISTAT non saranno applicate fino a che la scelta non sia revocata.

5. CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 3, LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n. 431 – locazione abitativa agevolata

Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431 applicando le modalità per la determinazione del canone e il contratto tipo come di seguito definiti.

a. Modalità per la determinazione del canone di locazione

Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge n. 431/98 è determinato dalle parti applicando i criteri e le modalità previste al precedente punto 4 del presente accordo.

b. Contratto tipo per le locazioni ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 le parti private si avvalgono esclusivamente del "Tipo di Contratto" convenuto nel presente Accordo (allegato 6), in conformità al modello di contratto di cui all'allegato A del D.M.16 gennaio 2017.

6. CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 1, LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n. 431 - locazione transitoria

Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge 9 dicembre 1998 n. 431 applicando le modalità per la determinazione del canone e il contratto tipo come di seguito definiti.

a. Modalità per la determinazione del canone di locazione

Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge n. 431/98 è determinato dalle parti applicando i criteri e le modalità previste al precedente punto 4 del presente accordo.

b. Contratto tipo per le locazioni ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge 9 dicembre 1998 n. 431

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 le parti private si avvalgono esclusivamente del "Tipo di Contratto" convenuto nel presente Accordo (allegato 7), in conformità al modello di contratto di cui all'allegato B del D.M.16 gennaio 2017. Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 2, comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017.
Ai sensi del comma 2 dell'art.2 del DM 16 gennaio 2017 i canoni 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.

Ai fini della qualificazione dell'esigenza del locatore e/o del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto, sono individuate le condizioni seguenti:

A. quando il locatore abbia l'esigenza di adibire l'immobile ad abitazione propria o dei figli, dei genitori o di parenti fino al 2° grado per motivi di:
   a. trasferimento temporaneo della sede di lavoro
   b. matrimonio, unione civile, convivenza dei figli
   c. separazione o divorzio
   d. vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza
B. quando il conduttore abbia l'esigenza di abitare l'immobile per motivi di:
   a. trasferimento temporaneo della sede di lavoro
   b. apprendistato o formazione professionale
   c. separazione o divorzio
   d. assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o acquisto di abitazione in cooperativa o presso privati entro 18 mesi
   e. vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza
C. quando una associazione senza fini di lucro, che abbia fra le proprie finalità statutarie la realizzazione di programmi di accompagnamento e sostegno alle famiglie in difficoltà economica e sociale, dia in locazione un appartamento per accogliere temporaneamente nuclei familiari in grave emergenza abitativa

D. quando un'associazione senza fini di lucro, dia in locazione un appartamento per accogliere temporaneamente profughi, migranti, rifugiati politici, richiedenti asilo e soggetti più in generale interessati da "crisi umanitarie" così come definito dal OHCHR
E. in presenza di qualsiasi altra esigenza transitoria di una delle parti collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata e comprovata al momento della stipula del contratto di locazione.

In applicazione dell'art.2 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai precedenti punti a, b, c, e d del presente articolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dall'associazione sindacale territoriale dei conduttori firmatari del presente accordo, che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti oppure in un allegato allo stesso.

7. CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 2, LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n. 431 – usi transitori per studenti

Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n. 431 applicando le modalità per la determinazione del canone e il contratto tipo come di seguito definiti.

a. Modalità per la determinazione del canone di locazione

Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 5, comma 2, legge n. 431/98 è determinato dalle parti applicando i criteri e le modalità previste al precedente punto 4 del presente accordo.

b. Contratto tipo per le locazioni ai sensi dell'art. 5, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n. 431

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5, comma 2, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 le parti private si avvalgono esclusivamente del "Tipo di Contratto" convenuto nel presente Accordo (allegato 8), in conformità al modello di contratto di cui all'allegato C del D.M.16 gennaio 2017. Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 2, comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017.
Tale fattispecie contrattuale è utilizzabile esclusivamente per le ipotesi previste dall'art.3 comma 1 del DM 16 gennaio 2017.

Indipendentemente dai gravi motivi, è concesso al conduttore/i di recedere dal contratto, dandone preavviso scritto a mezzo raccomandata al locatore di due mesi, quando si verifichi prima della scadenza contrattuale l'interruzione degli studi.

8. LOCAZIONE DI CAMERE e/o LOCAZIONE PARZIALE

In conformità al presente Accordo, le parti potranno stipulare contratti di locazione (riferiti ai precedenti punti 5, 6 e 7) aventi per oggetto singole camere o porzioni di unità abitative. In tali fattispecie, il canone è determinato secondo i criteri qui stabiliti.
La superficie oggetto di locazione si otterrà sommando alla superficie netta dei vani locati in via esclusiva la quota proporzionale delle parti comuni, calcolata in base al numero di stanze o porzioni locate. Il medesimo criterio di proporzionalità potrà essere applicato per la ripartizione degli oneri accessori.

Il canone di locazione è determinato dalle parti applicando i criteri e le modalità previste al precedente punto 4 del presente Accordo. In nessun caso la somma dei canoni di locazione delle singole stanze e/o porzioni e relative superfici ad uso comune potrà essere superiore al canone di locazione dell'intera unità immobiliare.

9. ACCORDI INTEGRATIVI E PER COMPARTI IMMOBILIARI

Per la stipula dei contratti di locazione degli immobili situati nel territorio del Comune di Lecco di proprietà di compagnie assicurativa, fondi immobiliari, associazioni e fondazioni di previdenza, istituti di credito, enti previdenziali pubblici, e persone giuridiche o fisiche detentrici di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi le proprietà caratterizzate dall'attribuzione in capo ad un medesimo soggetto di più di cento

unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) ovvero di più di sessanta unità abitative situate nel Comune di Lecco i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalla contrattazione territoriale, in base ad appositi "Accordi integrativi e di comparto" fra la proprietà interessata ed almeno una delle Organizzazioni della proprietà edilizia e delle associazioni dei conduttori partecipanti al tavolo di confronto per la Convenzione Nazionale, come previsto dal disposto dell'art. 1, commi 5 e 6, del D.M. 16 gennaio 2017, o comunque firmatarie dell'Accordo locale

Gli accordi integrativi e di comparto stabiliscono i canoni di locazione nei limiti previsti dal presente Accordo locale. Tali accordi integrativi prevedono di norma speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori, nonché la possibilità di modificare ed integrare il tipo di contratto.
Alla sottoscrizione degli Accordi Integrativi e di Comparto possono partecipare i soggetti di cui al comma 6 dell'art.1 del DM 16 gennaio 2017 con le finalità ivi precisate.

10. CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'art.2, comma 3, del Decreto 22 aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore.
Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'art.1, comma 7, secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente accordo.
Le modalità di calcolo dei canoni sono quelle previste nel presente accordo come pure la ripartizione degli oneri accessori.

11. ONERI ACCESSORI

Per tutti i tipi di contratto di cui sopra si applicano i criteri di ripartizione degli oneri accessori di cui all'allegato D del D.M. 16 gennaio 2017 (allegato 9) con acconti e verifica del consuntivo da effettuarsi a fine gestione. L'importo così determinato viene ripartito e versato con le stesse modalità del canone.

12. COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art.6 del DM 16 gennaio 2017 e dagli art.14 del tipo di contratto allegato A al DM citato, del tipo di contratto allegato B al DM e del tipo di contratto allegato C al DM citato, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del DM (allegato 10).

13. ASSISTENZA ED ATTESTAZIONE

Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo e delle clausole contrattuali, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Dell'assistenza si dà atto nel contratto che è sottoscritto dalle organizzazioni che l'hanno prestata con dichiarazione in calce al contratto stesso.
L'attestazione prevista dagli art.1, comma 8; 2, comma 8 e 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, per i casi di contratti non assistiti, è valida solo ove rilasciata congiuntamente da una delle organizzazioni della Proprietà Edilizia e da una dei conduttori firmatarie del presente accordo, prescelte dalle parti, anche con le modalità previste dall'art. 6, comma 3 del D.M. 16 gennaio 2017, tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato 5 al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al D.M.16 gennaio 2017.

14. RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO.

Il presente Accordo, depositato con le modalità previste dall'art. 7 comma 2 del DM 16 gennaio 2017, si applica a decorrere dal giorno del deposito e fino all'adozione di un nuovo decreto ministeriale ai sensi degli artt. 2 e 4 della legge n. 431/98 ed alla attuazione di quest'ultimo secondo le modalità che saranno previste nel nuovo decreto ministeriale.
Resta ferma la possibilità per le associazioni firmatarie di procedere alla convocazione delle altre associazioni firmatarie dandone notizia al Comune per l'avvio della procedura di aggiornamento e/o

integrazione. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione di tutte le organizzazioni firmatarie del presente accordo. Dalla sottoscrizione degli eventuali aggiornamenti e/o integrazioni le stesse si applicheranno unitamente al presente Accordo.
Decorsi due anni dalla stipula del presente accordo, ove le organizzazioni firmatarie del presente accordo non abbiano seguito la procedura del paragrafo precedente, pur seguendola, non abbiano tutte sottoscritto un eventuale aggiornamento o integrazione del presente accordo, i limiti inferiori e superiori delle fasce di oscillazione dei canoni risultanti dal presente Accordo sono incrementati annualmente applicando il 75% delle variazioni ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.
In caso di modifiche all'attuale regime fiscale di riferimento le parti firmatarie si riconvocheranno per le determinazioni in merito.
Il presente Accordo Locale è sottoscritto dalle associazioni che sono state convocate - successivamente al DM 2017 - dal Comune di Lecco per la contrattazione per l'accordo territoriale e così riconosciute dagli stessi quali associazioni maggiormente rappresentative in sede locale.
Al presente Accordo potranno aderire le Associazioni sottoscrittrici della Convenzione Nazionale che abbiano una sede nel territorio del comune di Lecco previo benestare delle associazioni firmatarie.

15. ALTRE CLAUSOLE

In base alle facoltà previste dal D.M. 16 gennaio 2017, in sede di accordo locale si ritiene opportuno formulare alcune precisazioni ai testi contrattuali e di inserire le seguenti clausole:

Privacy

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03 e successivo RGE EU 679/16)

APE

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile locato.

ALLEGATI — Sono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

1. Planimetria del Comune di LECCO con suddivisione del territorio in zone urbane omogenee
2. Elenco delle vie afferenti a ciascuna delle zone
3. Tabelle dei canoni per zone omogenee
4. Modello richiesta
5. Modello attestazione
6. Allegato A al D.M 16 Gennaio 2017 - Contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 – locazione abitativa agevolata con dichiarazione di assistenza
7. Allegato B al D.M 16 Gennaio 2017 - Contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 – locazione abitativa di natura transitoria con dichiarazione di assistenza
8. Allegato C al D.M 16 Gennaio 2017 - Contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 5, comma 2, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 – locazione abitativa per studenti universitari con dichiarazione di assistenza
9. Allegato D al D.M 16 Gennaio 2017 - Tabella oneri accessori ripartizione fra locatore e conduttore
10. Allegato E al D.M 16 Gennaio 2017 - Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della commissione

il,

A.S.P.P.I.
Avv. Marco Possenti

ALPE LECCO
Viale Cottano 76
x delega Sig. Rossi

S.U.N.I.A
Seg. Generale Natalye Dell'Oro

SICET
Seg. Andrea Massironi

SICET
Sindacato Inquilini Casa E Territorio
Monza Brianza Lecco
Via Dante, 17/a - 20900 Monza
C.F. 94569100152

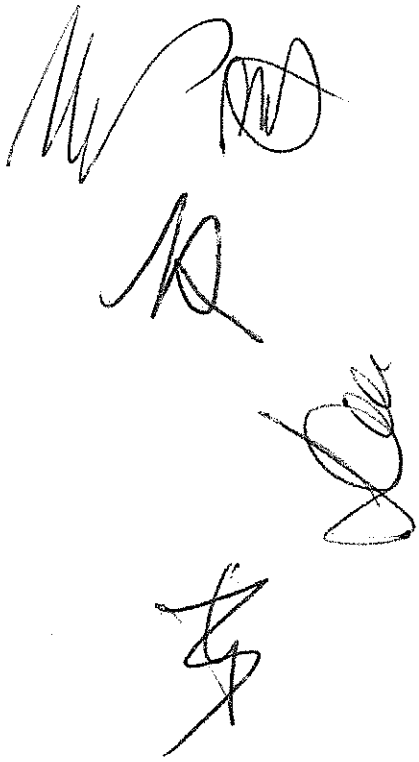
UNIAT LECCO
Via Campanini, 7 - 20124 Milano
C.F. 97581610157

COD_VIA	T030101_TP	Tipo_area
51	CORSO BERGAMO	3
111	CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA	2
111	CORSO CARLO ALBERTO DI SAVOIA	3
187	CORSO EMANUELE FILIBERTO	3
299	CORSO GIACOMO MATTEOTTI	1
299	CORSO GIACOMO MATTEOTTI	2
294	CORSO MARTIRI DELLA LIBERAZIONE	1
294	CORSO MARTIRI DELLA LIBERAZIONE	2
315	CORSO MONTE ORTIGARA	3
317	CORSO MONTE SAN GABRIELE	3
318	CORSO MONTE SANTO	2
318	CORSO MONTE SANTO	3
404	CORSO PROMESSI SPOSI	2
404	CORSO PROMESSI SPOSI	3
446	CORSO SAN MICHELE DEL CARSO	3
90	LARGO DEL CALEOTTO	1
90	LARGO DEL CALEOTTO	2
192	LARGO EUROPA	1
324	LARGO MONTE NERO	1
36	LOCALITA' BARCO	3
201411	LOCALITA' CAMPO DE' BOI	3
201413	LOCALITA' COSTA	3
152	LOCALITA' COSTADORNA	3
251	LOCALITA' GUGGIAROLO	3
281	LOCALITA' MALNAGO	3
201415	LOCALITA' NEGUGGIO	3
191	LOCALITA' PIANI D'ERNA	3
400	LOCALITA' PRATO RUBINO	3
422	LOCALITA' ROCCA DELL' INNOMINATO	3
462	LOCALITA' SELVA GRANDE	3
513	LOCALITA' VERSASIO	3
43	LUNGOLARIO CESARE BATTISTI	1
257	LUNGOLARIO ISONZO	1
84	LUNGOLARIO LUIGI CADORNA	1
376	LUNGOLARIO PIAVE	1
376	LUNGOLARIO PIAVE	2
408	LUNGOLARIO QUATTRO NOVEMBRE	1
285	PIAZZA ALESSANDRO MANZONI	1
173	PIAZZA ANTONIO DELL'ORO	2
477	PIAZZA ANTONIO STOPPANI	1
176	PIAZZA ARMANDO DIAZ	1
28	PIAZZA ATLETI AZZURRI D'ITALIA	3
4	PIAZZA DEGLI AFFARI	1
59	PIAZZA DEL BIONE	2
521	PIAZZA DELLA VITTORIA	3
337	PIAZZA DELLE NAZIONI	3
188	PIAZZA ERA	1
122	PIAZZA FELICE CAVALLOTTI	2
110	PIAZZA GIOSUE' CARDUCCI	2
226	PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI	1
302	PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI	1
128	PIAZZA MARIO CERMENATI	1
350	PIAZZA PADRE CRISTOFORO	2
201425	PIAZZA PAPA GIOVANNI PAOLO SECONDO	3
409	PIAZZA QUINTO REGGIMENTO ALPINI	2
201429	PIAZZA SAGRATO BASILICA	1

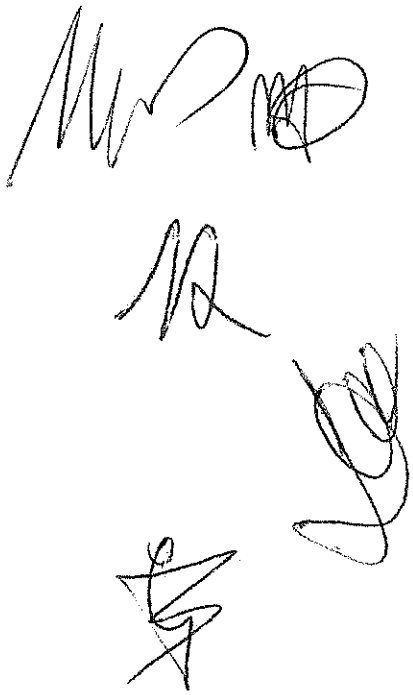
10	VIA AMILCARE AIROLDI	1
387	VIA AMILCARE PONCHIELLI	3
16	VIA ANCILLATE	3
19	VIA ANDREA APPIANI	1
201401	VIA ANGELO MAGGI (DETTO RICCI)	2
67	VIA ANTONIO BONAITI	3
236	VIA ANTONIO CARLOS GOMES	3
148	VIA ANTONIO CORTI	1
148	VIA ANTONIO CORTI	2
207	VIA ANTONIO FOGAZZARO	2
230	VIA ANTONIO GHISLANZONI	1
230	VIA ANTONIO GHISLANZONI	2
242	VIA ANTONIO GRAMSCI	2
349	VIA ANTONIO PACINOTTI	3
379	VIA ANTONIO PILONI	3
430	VIA ANTONIO ROSMINI	2
18	VIA ANZIO	2
20	VIA AQUILEIA	2
231	VIA ARISTIDE GILARDI	2
22	VIA ARLENICO	2
23	VIA ARMONIA	3
63	VIA ARRIGO BOITO	3
493	VIA ARTURO TOSCANINI	3
25	VIA ASILO MONUMENTO	2
27	VIA ASPROMONTE	1
29	VIA AZZECCAGARBUGLI	2
520	VIA AZZONE VISCONTI	1
31	VIA BAINSIZZA	2
201402	VIA BALILLA	3
42	VIA BATTELLO	2
44	VIA BEATO ANGELICO	2
45	VIA BEATO LUIGI GUANELLA	2
47	VIA BELFIORE	2
48	VIA BELLA VISTA	2
50	VIA BELVEDERE	1
50	VIA BELVEDERE	2
125	VIA BENVENUTO CELLINI	2
272	VIA BERNARDINO LUINI	3
53	VIA BERSAGLIO	2
55	VIA BESONDA INFERIORE	2
56	VIA BESONDA SUPERIORE	2
57	VIA BEZZECCA	1
58	VIA BICOCCA	1
58	VIA BICOCCA	2
65	VIA BOLZANO	2
74	VIA BROGNO	3
78	VIA BRUNO BUOZZI	3
76	VIA BRUSO	3
79	VIA CA' DE' GATTI	2
80	VIA CA' FRANCOSCIO	2
82	VIA CA' ROSSA	2
83	VIA CABAGAGLIO	2
86	VIA CADUTI LECCHESI A FOSSOLI	2
88	VIA CALATAFIMI	2
89	VIA CALDONE	2
124	VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR	1
95	VIA CAMPOVAI	3

259	VIA DEL LABIRINTO	3
339	VIA DEL NIBBIO	3
171	VIA DEL POZZO	1
423	VIA DEL ROCCOLO	2
458	VIA DEL SARTO	3
463	VIA DEL SEMINARIO	2
466	VIA DEL SOLE	3
202	VIA DELLA FILANDA	2
210	VIA DELLA FONTANELLA	3
348	VIA DELLA PACE	2
367	VIA DELLA PERGOLA	2
367	VIA DELLA PERGOLA	3
424	VIA DELLA ROGGIA	3
1	VIA DELL'ABBADIA	2
202205	VIA DELL'AMBULANZA	2
202204	VIA DELLE CAPRE	3
189	VIA DELL'EREMO	2
172	VIA DELL'ISOLA	1
172	VIA DELL'ISOLA	2
528	VIA DELLO ZUCCO	2
344	VIA DELL'ORATORIO	2
114	VIA DETTA CASTAGNERA	1
177	VIA DIGIONE	1
135	VIA DOMENICO CIMAROSA	3
180	VIA DON ANTONIO INVERNIZZI	2
297	VIA DON ANTONIO MASCARI	1
143	VIA DON CARLO CONSONNI	2
239	VIA DON CARLO GOTTIFREDI	3
179	VIA DON FERRANTE	2
181	VIA DON GIOVANNI MINZONI	3
375	VIA DON GIOVANNI PIATTI	2
375	VIA DON GIOVANNI PIATTI	3
396	VIA DON GIUSEPPE POZZI	2
369	VIA DON LORENZO PEROSI	3
330	VIA DON LUIGI MONZA	2
345	VIA DON LUIGI ORIONE	2
514	VIA DON LUIGI VICINI	3
182	VIA DON RODRIGO	3
331	VIA DON SERAFINO MORAZZONE	3
201403	VIA DONATORI DEL SANGUE	2
168	VIA EDMONDO DE AMICIS	3
186	VIA ELETTROCHIMICA	3
170	VIA EMILIO DE MARCHI	3
298	VIA ENRICO MATTEI	2
494	VIA ENRICO TOTI	2
54	VIA ERNESTO BERTHÔ	2
374	VIA ERRICO PETRELLA	3
492	VIA EVANGELISTA TORRICELLI	3
203	VIA FABIO FILZI	2
195	VIA FANTASIA	3
505	VIA FAUSTO VALSECCHI	2
69	VIA FEDERICO BORROMEO	2
198	VIA FERRIERA	1
200	VIA FIANDRA	2
499	VIA FILIPPO TURATI	1
499	VIA FILIPPO TURATI	2
205	VIA FIUME	2

416	VIA GIUSEPPE RESINELLI	1
465	VIA GIUSEPPE SIRTORI	1
512	VIA GIUSEPPE VERDI	3
527	VIA GIUSEPPE ZELIOLI	3
235	VIA GOITO	2
237	VIA GONDOLA	3
238	VIA GORIZIA	2
238	VIA GORIZIA	3
240	VIA GRADISCA	2
241	VIA GRADO	2
498	VIA GRAZIANO TUBI	2
289	VIA GUGLIELMO MARCONI	2
252	VIA IGUALADA	3
247	VIA IL GRISO	2
253	VIA INNOMINATO	3
380	VIA IPPOLITO PINDEMONTE	2
91	VIA ISIDORO CALLONI	3
256	VIA ISOLA VILLATICO	3
262	VIA LAZZARETTO	1
264	VIA LEGNANO	2
265	VIA LEONARDO DA VINCI	1
268	VIA LINNEO	2
33	VIA LORENZO BALICCO	1
270	VIA LUCIA MONDELLA	3
283	VIA LUCIANO MANARA	1
21	VIA LUDOVICO ARIOSTO	2
464	VIA LUDOVICO SETTALA	3
271	VIA LUERA	2
271	VIA LUERA	3
160	VIA LUIGI DA PORTO	3
274	VIA MACON	3
276	VIA MAGENTA	2
277	VIA MAGGIORE	1
277	VIA MAGGIORE	2
279	VIA MAGNODENO	2
282	VIA MALPENSATA	1
284	VIA MANDRIA	3
288	VIA MARCO D'OGGIONO	1
126	VIA MARESCIALLO FRANCESCO CENTRONE	1
7	VIA MARIA GAETANA AGNESI	3
327	VIA MARIA MONTESSORI	2
327	VIA MARIA MONTESSORI	3
495	VIA MARIA TRAMAGLINO	3
290	VIA MARINAI D'ITALIA	3
293	VIA MARIO MARTELLI	3
292	VIA MARSALA	2
201422	VIA MARTIRI DI NASSIRIYA - 12 NOVEMBRE 2003	2
295	VIA MASACCIO	2
167	VIA MASSIMO D'AZEGLIO	2
62	VIA MATTEO MARIA BOIARDO	3
435	VIA MATTIA RUSCONI	2
304	VIA MENICO	3
305	VIA MENTANA	2
307	VIA MICHELANGELO BUONARROTI	3
308	VIA MILAZZO	2
312	VIA MONFALCONE	3
385	VIA MONSIGNOR GIUSEPPE POLVARA	2

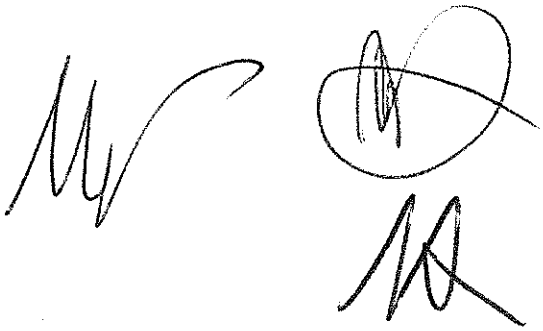


407	VIA QUATTR'ASSI	2
410	VIA RAFFAELLO SANZIO	1
411	VIA RAMELLO	3
201427	VIA RAVALLE	3
221	VIA RENATO FUCINI	2
221	VIA RENATO FUCINI	3
414	VIA RENZO TRAMAGLINO	3
415	VIA RESEGONE	3
419	VIA RISORGIMENTO	2
420	VIA RIVOLTA	2
425	VIA ROMA	1
426	VIA RONCALE	3
428	VIA RONCO INFERIORE	3
433	VIA ROVERETO	2
266	VIA RUGGERO LEONCAVALLO	3
437	VIA SALERNO	2
438	VIA SALITA DEI BRAVI	3
459	VIA SALVATORE SASSI - MEDAGLIA D'ORO	1
161	VIA SALVO D'ACQUISTO	2
440	VIA SAN FILIPPO NERI	3
441	VIA SAN FRANCESCO DA ASSISI	1
443	VIA SAN GIOVANNI BOSCO	3
445	VIA SAN MARTINO	3
447	VIA SAN NICOLã - PATRONO DELLA CITT·	1
448	VIA SAN ROCCO	3
70	VIA SANDRO BOTTICELLI	3
449	VIA SANTA BARBARA	3
450	VIA SANTA MARIA	2
452	VIA SANT'AMBROGIO	3
455	VIA SANT'ANTONIO	3
456	VIA SANT'EGIDIO	3
473	VIA SANTI PIETRO E PAOLO	3
457	VIA SANTO STEFANO	2
219	VIA SAVERIO FRITSCH	3
365	VIA SILVIO PELLICO	3
467	VIA SOLFERINO	2
468	VIA SONDRIO	2
471	VIA SPIROLA	1
471	VIA SPIROLA	2
483	VIA STEFANO E FRANCESCO TICOZZI	2
476	VIA STELVIO	2
479	VIA TAGLIAMENTO	2
480	VIA TARTARI	3
334	VIA TEODORO MULLER	3
484	VIA TIMAVO	3
469	VIA TITO SPERI	2
93	VIA TOMMASO CAMPANELLA	3
248	VIA TOMMASO GROSSI	1
486	VIA TONALE	2
487	VIA TONIO DA BELLEDO	2
488	VIA TONIO E GERVASO	3
481	VIA TORQUATO TASSO	2
496	VIA TRENTO	2
497	VIA TRIESTE	1
500	VIA TURBADA	2
397	VIA UBERTO POZZOLI	2
38	VIA UGO BARTESAGHI	2



Allegato 3 Tabelle dei canoni per zone omogenee

Zona	SubFascia	MIN	MAX
zona 1	sub1	50	68
zona 1	sub2	62	88
zona 1	sub3	78	109
zona 2	sub1	47	62
zona 2	sub2	59	81
zona 2	sub3	71	88
zona 3	sub1	39	53
zona 3	sub2	49	70
zona 3	sub3	61	77



ASPPI LECCO - SUNIA LECCO - SICET LECCO ALPE Lecco

Richiesta di attestazione di rispondenza

Il sottoscritto _____ C. F. _____ nato a _____ il _____ residente in _____ (_____) Via/P.zza _____ n. _____ tel. _____ email _____

RICHIEDE

l'attestazione di rispondenza dei contenuti economici e normativi del rapporto contrattuale all'Accordo locale per il Comune di Lecco sottoscritto in data _____.

A tal fine dichiara sotto la propria responsabilità di assumersi l'integrale responsabilità della veridicità delle informazioni e dei dati forniti ai fini del calcolo, ai sensi del dpr 28 dicembre 2000, n. 445.

Tipo Contratto

- ☐ Art. 2 comma 3 Legge 431/98 (contratti concordati 3+2)
- ☐ Art. 5 comma 1 Legge 431/98 (contratti transitori)
- ☐ Art. 5 comma 2 Legge 431/98 (contratti per studenti universitari)

Locatore

	Cognome	Nome	Residenza	Città	Provincia
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

Conduttore

	Cognome	Nome	Nato il	Città	Provincia
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					

Immobile Locato

	Denominazione	Indirizzo	Città	Provincia
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				

Zona

Zona 1	Zona 2	Zona 3

Calcolo Della Superficie Convenzionale

	mq. reali		mq. rivalutati	da visura
Superficie catastale appartamento/porzione locata				
Spazi comuni (locazione parziale)				
Autorimessa o posto auto coperto		50%		
Posto auto scoperto		25%		
Cantina, solaio		25%		
Balconi, terrazzi		30% fino a metri quadrati 25 e 10% per la quota eccedente		
Verde ad uso esclusivo		10%		

Alloggio di piccole dimensioni: superficie totale < mq 60 si potrà +20% (risultato non oltre mq 60) ☐

Elementi di tipo A

- ☐ A1 bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica;
- ☐ A2 impianti tecnologici essenziali e funzionanti: adduzione acqua potabile; impianto che eroghi acqua calda; impianto elettrico; impianto di riscaldamento;
- ☐ A3 stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare funzionale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti;
- ☐ A4 cucina o angolo cottura;

Elementi di tipo B

- ☐ B1 cucina abitabile con almeno una finestra;
- ☐ B2 presenza dell'impianto di ascensore dal 2° piano oppure accesso all'immobile fino al piano primo;
- ☐ B3 doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica;
- ☐ B4 posto auto scoperto regolarmente indicato in contratto;
- ☐ B5 giardino condominiale;
- ☐ B6 porte blindate;
- ☐ B7 doppi vetri;
- ☐ B8 prossimità entro massimo 0,5 km, dell'abitazione all'insieme dei servizi: trasporti, esercizi commerciali e servizi essenziali (ospedale, scuole, farmacia)
- ☐ B9 presenza di almeno un elemento accessorio: balconi, terrazzi o verande;

Elementi di tipo C

- ☐ C1 presenza di elementi funzionali: cantina o soffitta;

- ☐ C2 presenza di impianto fotovoltaico o solare termico;
- ☐ C3 presenza di impianto di allarme funzionante;
- ☐ C4 giardino privato o spazio aperto esclusivo;
- ☐ C5 autorimessa o posto auto coperto esclusivo;
- ☐ C6 appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 15 anni, di interventi di ristrutturazione migliorativa per i quali è richiesta la dichiarazione in Comune, la comunicazione di inizio attività o altra procedura amministrativa;
- ☐ C7 immobile rientrante in classe energetica da A a D;
- ☐ C8 impianto di condizionamento/raffrescamento funzionante;
- ☐ C9 stabile e alloggio privi di barriere architettoniche o con sistemi per il loro superamento fruibili e funzionanti.

Sub-fascia

Sub-fascia 1	Sub-fascia 2	Sub-fascia 3

Calcolo del canone

		mq. totali		mq. locazione parziale	
		x € (minimo)	x € (massimo)	x € (minimo)	x € (massimo)
Totale					
Alloggio ammobiliato	max 20% - proporzionale ai locali				
Rinuncia deposito cauzionale	max 5%				
Rinuncia periodo di recesso	max 5%				
Maggiore durata contrattuale	3% - 5% - 6%				
Totale aumentato € annui					
Totale aumentato € mensili					

Lecco, lì _____

Il Dichiarante

_____

p. l'Associazione (timbro e firma)

_____

ASPPI Lecco - SUNIA Lecco - SICET Lecco

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

- ☐ Il sindacato nazionale unitario inquilini ed assegnatari (S.U.N.I.A)
- ☐ Il sindacato inquilini case e territorio (S.I.C.E.T.)
- ☐ Associazione sindacale piccoli proprietari immobiliari (A.S.P.P.I.)
- ☐ ALPE Associazione Lecchese delle Proprietà Edilizia

PREMESSO CHE

Il/La Sig./ra _____ C.F. _____ residente a _____ (____) in _____ n.____ nella qualità di locatore dell'immobile sito in _____ (____) a _____ con contratto di locazione ai sensi:

- ☐ Art. 2 comma 3 Legge 431/98 (contratti concordati 3+2)
- ☐ Art. 5 comma 1 Legge 431/98 (contratti transitori)
- ☐ Art. 5 comma 2 Legge 431/98 (contratti per studenti universitari)

stipulato in data _____ con Il/La Sig./ra _____ C.F. _____ nato il _____ a _____ (____) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di _____ il _____ al numero _____ serie _____ / in corso di registrazione essendo i termini non ancora scaduti

ha presentato presso questa Associazione richiesta di rilascio dell'attestazione ex art.1 comma 8, art.2 comma 8 ed art.3 comma 5 del D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la propria esclusiva responsabilità:

Presenza degli elementi ESSENZIALI (A) di PREGIO (B) e OPZIONALI (C)

A ELEMENTI ESSENZIALI

- ☐ A1 bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica;
- ☐ A2 impianti tecnologici essenziali e funzionanti: adduzione acqua potabile; impianto che eroghi acqua calda; impianto elettrico; impianto di riscaldamento;
- ☐ A3 stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare funzionale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti;
- ☐ A4 cucina o angolo cottura;

B ELEMENTI DI PREGIO

- ☐ B1 cucina abitabile con almeno una finestra;
- ☐ B2 presenza dell'impianto di ascensore dal 2°piano oppure accesso all'immobile fino al piano primo;
- ☐ B3 doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica;
- ☐ B4 posto auto scoperto regolarmente indicato in contratto;
- ☐ B5 giardino condominiale;
- ☐ B6 porte blindate;
- ☐ B7 doppi vetri;
- ☐ B8 prossimità entro massimo 0,5 km, dell'abitazione all'insieme dei servizi: trasporti, esercizi commerciali e servizi essenziali (ospedale, scuole, farmacia)
- ☐ B9 presenza di almeno un elemento accessorio: balconi, terrazzi o verande;

C ELEMENTI OPZIONALI

- ☐ C1 presenza di elementi funzionali: cantina o soffitta;
- ☐ C2 presenza di impianto fotovoltaico o solare termico;
- ☐ C3 presenza di impianto di allarme funzionante;
- ☐ C4 giardino privato o spazio aperto esclusivo;
- ☐ C5 autorimessa o posto auto coperto esclusivo;
- ☐ C6 appartamenti fatti oggetto, negli ultimi 15 anni, di interventi di ristrutturazione migliorativa per i quali è richiesta la dichiarazione in Comune, la comunicazione di inizio attività o altra procedura amministrativa;
- ☐ C7 immobile rientrante in classe energetica da A a D;
- ☐ C8 impianto di condizionamento/raffrescamento funzionante;
- ☐ C9 stabile e alloggio privi di barriere architettoniche o con sistemi per il loro superamento fruibili e funzionanti.

Elementi di maggiorazione del canone di locazione:

- ☐ immobile arredato
- ☐ maggiore durata contrattuale (contratto concordato 3+2) _____
- ☐ rinuncia del deposito cauzionale
- ☐ rinuncia del periodo di recesso

Canone di locazione stabilito contrattualmente in _____ euro annui

Accertato che l'immobile in oggetto rientra nella zona _____
che la metratura ricalcolata secondo l'Accordo è pari a:

- ☐ _____ mq (intero immobile) oppure
- ☐ _____ mq (porzione di immobile), pari a _____% dell'intero immobile

e che il testo contrattuale è conforme alle vigenti disposizioni normative in materia.

Tutto ciò premesso la scrivente Associazione, sulla base degli elementi oggettivi e delle informazioni rilasciate dal richiedente, che con la sottoscrizione del presente atto conferma la veridicità di quanto dichiarato, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali

ATTESTA CHE

i contenuti economici e normativi del contratto sopra citato, corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale per il Comune di **Lecco (LC)**, ai sensi dell'art. 2 comma 3 L. 431/98.

Lecco, li _____

Il Dichiarante
Per conferma dell'esattezza dei dati sopra riportati

_____

p. l'Associazione (timbro e firma)

_____

p. l'Associazione (timbro e 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.

Articolo1
(Durata)

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

Articolo 2
(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra ..... e depositato il ..... presso il Comune di ..... , ovvero dall'accordo integrativo sottoscritto tra .....**(7)** in data ....., è convenuto in euro ..... , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: ..... **(4)**
Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del ....., che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione. **(8)**

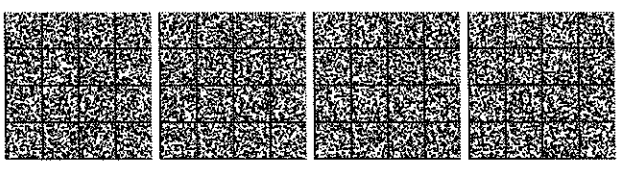
B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro ....., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro .....ciascuna, alle seguenti date ..... **(4)**
Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del .....,che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" **(8)**

Articolo 3
(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

Articolo 4
(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, *allegato D* al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'*allegato A.*
In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non



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

Articolo 5
(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore.
Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998.
Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. **(13)**

Articolo 6
(Pagamento)

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

Articolo 7
(Uso)

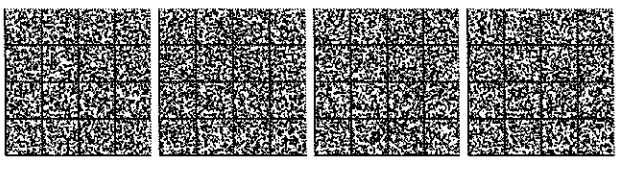
L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi .....
Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione e di comodato sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8
(Recesso del conduttore)

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

Articolo 9
(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.
Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:
.....
..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.



Articolo 10
(Modifiche e danni)

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

Articolo 11
(Assemblee)

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

Articolo 12
(Impianti)

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

Articolo 13
(Accesso)

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

Articolo 14
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto.
La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.
La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15
(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.
Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.
Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

Altre clausole: .....
.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., lì, ...

Il locatore .....

Il conduttore .....

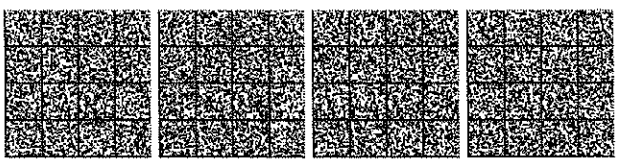
A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 *(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*, 4 *(Oneri accessori)*, 6 *(Pagamento, risoluzione)*, 9 *(Consegna)*, 10 *(Modifiche e danni)*, 12 *(Impianti)*, 13 *(Accesso)*, 14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

Il locatore .....

Il conduttore .....

NOTE

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



(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata minima è di anni tre.

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

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

(9) Massimo tre mensilità.

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

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

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.
In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.
La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:
a) spese generali .....
b) spese ascensore .....
c) spese riscaldamento .....
d) spese condizionamento .....
e) .....
f) .....
g) .....
La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il

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

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

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

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

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

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

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

al ..... euro .....,

salvo conguaglio.

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

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

ALLEGATO B

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

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

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

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

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

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

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

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 riacquistato 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 riacquistato 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)

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,

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

Articolo 9
(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi: .....
.....
Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 10
(Recesso del conduttore)

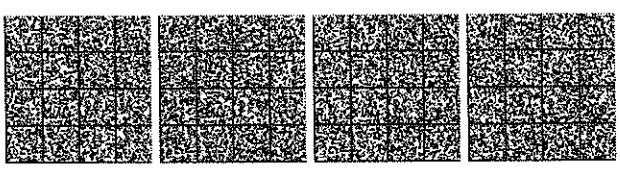
Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno ..... prima.
(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 11
(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.
Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue:...../ di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. **(4)**

Articolo 12
(Modifiche e danni)

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



Articolo 13
(Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.
Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.
(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 14
(Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.
Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n.192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.
(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 15
(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.
Nel caso in cui il locatore intenda vendere o locare l'unità immobiliare, in caso di recesso anticipato del conduttore, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: ..... **(4)**
(Il secondo periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 16
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione" Allegato E, al sopracitato decreto.
La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.
La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

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

Letto, approvato e sottoscritto

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

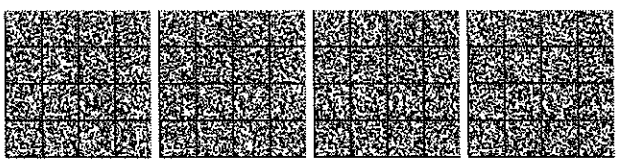
Il locatore .....

Il conduttore .....

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

Il locatore .....

Il conduttore .....



NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

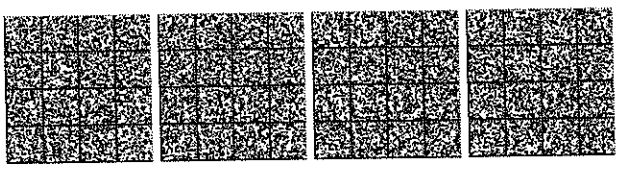
(7) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori)

(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



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

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

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

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

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

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

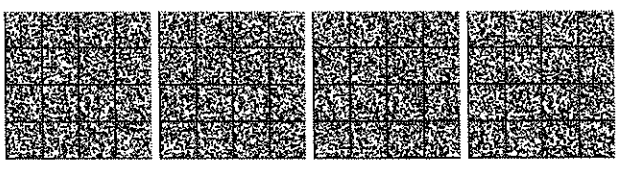
al .....euro .....

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

salvo conguaglio.

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

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



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.

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

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)

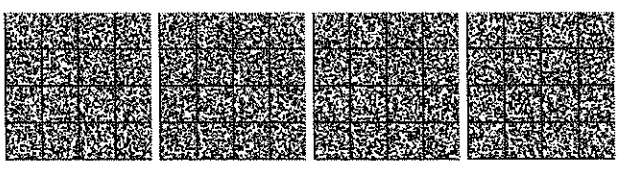
Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo55 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)

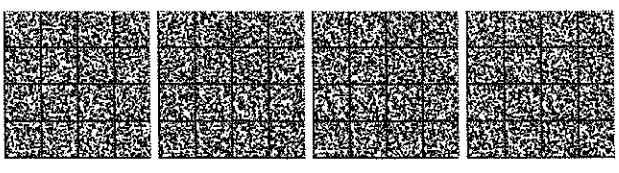
Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.
Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti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

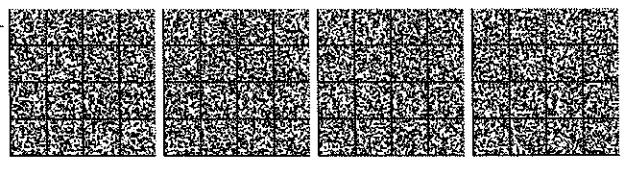
(8) Indicare il corso di laurea o di formazione post-laurea (quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti) in un comune diverso da quello di residenza, presso Università, o sedi universitarie distaccate, e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal Regio decreto 31/08/1933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



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 in .....rate alle seguenti scadenze:
al .....euro .....
al .....euro .....
al .....euro .....
al ..... euro .....,
salvo conguaglio.

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

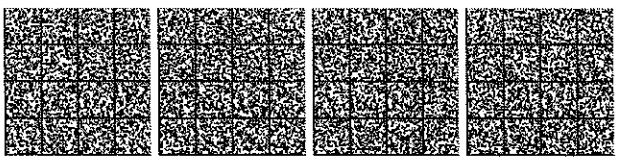
(14) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.

ALLEGATO D

TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

ASCENSORE		
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
Ispezioni e collaudi		C
AUTOCLAVE		
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C
IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI		
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme		C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L	
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni		C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili		C
Installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza	L	
Manutenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza		C
IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA,		
Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C
Lettura dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C

IMPIANTI SPORTIVI		
Installazione e manutenzione straordinaria	L	
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)		C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)		C
IMPIANTO ANTINCENDIO		
Installazione e sostituzione dell'impianto	L	
Acquisti degli estintori	L	
Manutenzione ordinaria		C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	C	
IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE DATI INFORMATIVI		
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare		C
PARTI COMUNI		
Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L	
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico		C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L	
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari		C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti		C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L	
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		C
Installazione e sostituzione di serrature	L	
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati		C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L	
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		C
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	
PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO		
Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		C



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

PORTIERATO

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

PULIZIA

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

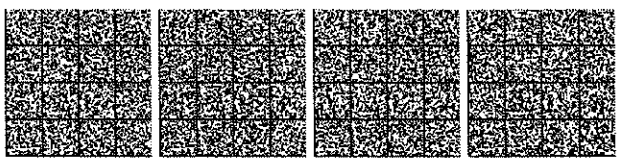
SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore



ALLEGATO B

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

Articolo 1
(Ambito di applicazione)

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

- controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali o integrativi;

- attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento;

- variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, nonché sopravvenienza di altro elemento o condizione che incida sulla congruità del canone della locazione in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, per la rinegoziazione tra le parti del nuovo canone da corrispondere;

- accertamento, con riferimento ai contratti di natura transitoria, delle condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà e rinegoziazione delle condizioni di durata e di ogni altra clausola contrattuale.

Articolo 2
(Richiesta per l'avvio della procedura)

La parte interessata ad attivare la procedura rivolge ad una delle Organizzazioni della proprietà immobiliare o dei conduttori firmatarie dell'accordo territoriale, richiesta per la procedura di negoziazione paritetica e conciliazione presentando istanza nelle forme previste dall'Organizzazione .
L'Organizzazione, valutata l'ammissibilità della richiesta, indica il negoziatore.
La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 3
(Comunicazione)

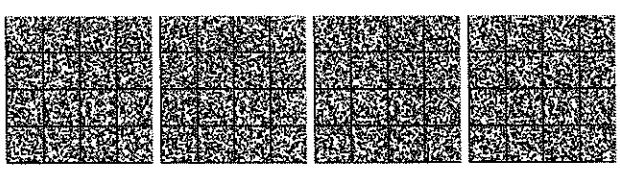
Il negoziatore indicato provvede, nel termine di 7 giorni dalla presentazione, a dare comunicazione all'altra parte della richiesta ricevuta allegando l'istanza sottoscritta dal richiedente, copia del presente Allegato E e dichiarazione di adesione alla procedura.
Tale dichiarazione contiene l'indicazione della Organizzazione scelta dal ricevente e la sottoscrizione da parte del negoziatore da questa nominato.
Trascorsi 20 giorni dal ricevimento, in assenza della adesione ovvero in caso di esplicito rifiuto, l'Organizzazione comunica alle due parti il mancato esito.

Articolo 4
(Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori)

I negoziatori non assumono poteri decisionali o arbitrali e sono tenuti a svolgere il loro ruolo con diligenza e imparzialità con la finalità di consentire alle parti, con il necessario apporto di competenza ed esperienza, il raggiungimento di un accordo.
E' loro obbligo astenersi dal partecipare alla procedura, ovvero di sospenderne il proseguimento se iniziata, ove ravvisino motivi, anche sopraggiunti, connessi ai rapporti con le parti, che costituiscano possibile pregiudizio all'imparzialità nello svolgimento dell'incarico.
E' loro obbligo astenersi dall'assumere il ruolo di difensore o arbitro o conciliatore in qualsiasi procedimento di natura contenziosa instaurato tra le parti.
E' loro obbligo portare a termine le procedure di negoziazione per le quali sono stati nominati. Solo nel caso di comprovata impossibilità a proseguire l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'Organizzazione di riferimento nomina un nuovo negoziatore.

Articolo 5
(Obblighi di riservatezza)

La procedura di negoziazione è riservata e non è consentita la verbalizzazione di qualsiasi dichiarazione, comunicazione e scambio di informazioni.
E' vietato a negoziatori, parti, tecnici, consulenti e comunque ad ogni altro partecipante alla negoziazione ed agli incontri conseguenti, di comunicare a terzi quanto appreso nel corso della procedura.
E' altresì vietato, in ogni eventuale procedimento giudiziario o arbitrale o conciliativo relativo alla stessa controversia, avvalersi delle informazioni di cui i partecipanti abbiano avuto conoscenza in ragione della loro presenza alla procedura.
Le parti si impegnano ad astenersi dal chiamare il negoziatore ovvero chiunque abbia partecipato, a qualsiasi titolo, alla procedura, a testimoniare, nel corso del giudizio eventualmente promosso sulla stessa controversia, in merito ai fatti ed alle circostanze di cui essi siano venuti a conoscenza in ragione della procedura
I negoziatori ed ogni eventuale collaboratore sono tenuti al rispetto di quanto previsto dal D. lgs n.196 del 2003.



Articolo 6

(Avvio della procedura)

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

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

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

Articolo 7

(Nomina di consulenti)

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

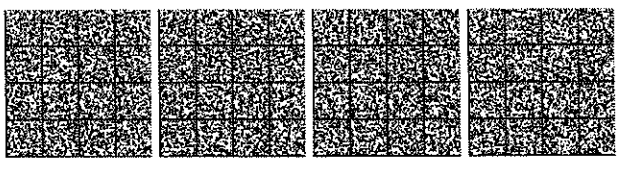
Articolo 8

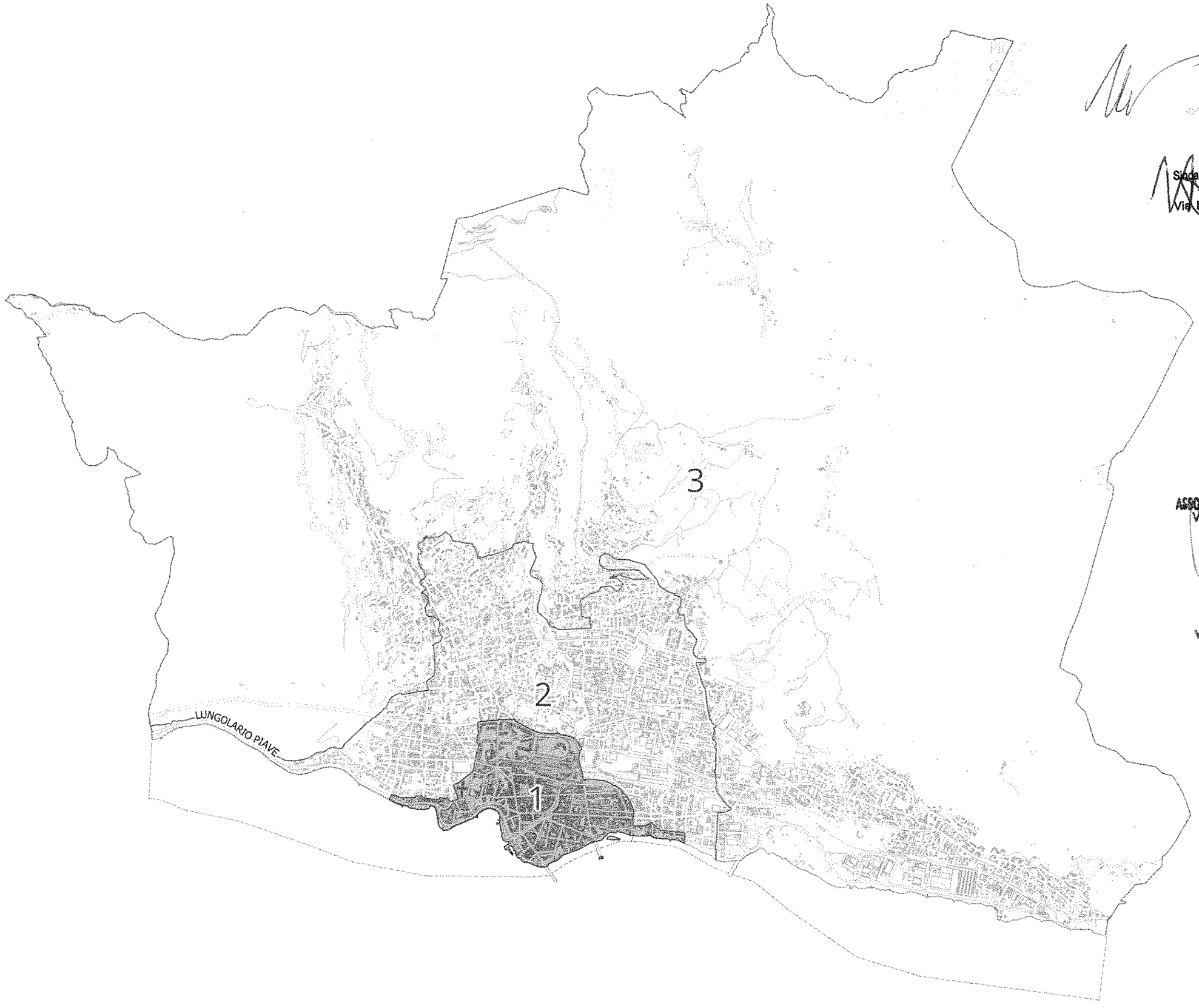
(Proposta di risoluzione)

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

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

17A01858





SICET
Sindacato Inquilini Casa E Territorio
Monza Brianza Lecco
Via Dante, 17/a - 20900 Monza
C.F. 94569100152

A.L.P.E.
ASSOC. LECCHESE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA
Via C. Cattaneo, 75 - LECCO

UNIAT LECCO
Via Campania, 12 - 20124 Milano
C.F. 97[illegible]16 10157