



Città di Matera



c_f052_0013341/2019

Prt.G.0013341/2019 - E - 15/02/2019 10:59:26

Smistamento: SETTORE_GESTIONE_DEL_TERRI

A.P.P.C. - Matera Via Lucana n. 275
SUNIA - Matera Viale Della Quercia n.12/D
SICET - Matera Via E. Maiorana n. 31
UNIAT - Matera Via Annunziatella n.34

Matera, 14.02.2019



Al Signor Sindaco
Comune di MATERA

Oggetto: Accordo Territoriale L. 431/98 e D.M. 16.01.2017 del Ministero Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il MEF.=

I sottoscritti, rappresentanti delle

Organizzazioni della Proprietà Edilizia:

- Associazione Piccoli Proprietari Case, con sede in Matera alla, rappresentata dal Presidente Regionale Sig. **Appio Eustachio**

e delle Organizzazioni dei Conduttori:

- S.U.N.I.A. - Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari, con sede in Matera, in persona del Segretario Provinciale Sig. **Casertano Francesco**;
- S.I.C.E.T. - Sindacato Inquilini Casa e Territorio, con sede in Matera, in persona del Segretario Territoriale Generale Sig. **Clemente Antonio**;
- U.N.I.A.T. - Sindacato Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio, con sede in Matera, in persona del Responsabile Territoriale Sig. **Antonucci Angelo Domenico**;

DEPOSITANO

l'Accordo Territoriale sui canoni di locazione agevolati per gli immobili ad uso abitativo ricadenti nel Comune di Matera.

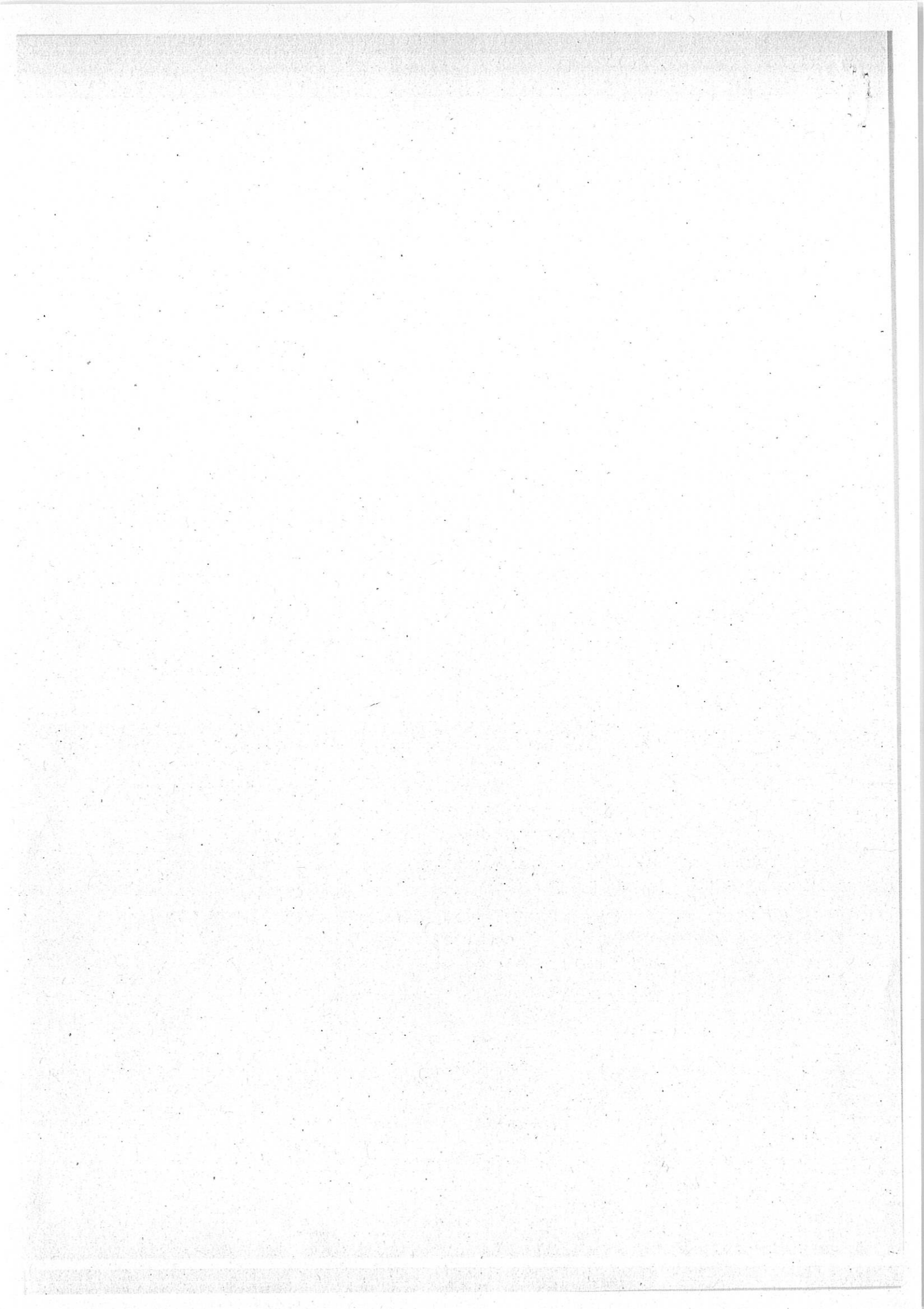
Cordiali saluti

A.P.P.C. - Matera

SUNIA - Matera

SICET - Matera

UNIAT - Matera





Città di Matera



c_f052_0013341/2019

Prt.G.0013341/2019 - E - 15/02/2019 10:59:26

Smistamento: SETTORE_GESTIONE_DEL_TERRI

ACCORDO TERRITORIALE PER LA STIPULA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATA PER IL COMUNE DI MATERA

15 FEB. 2019

Cy

ARRIVO

in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

tra

le seguenti Organizzazioni della Proprietà Edilizia

Associazione Piccoli Proprietari Case

e

Ass. ... Matera
Via Lucania 275
Cell. 329.0187446
Il Presidente Reg. E. Appio

le seguenti Organizzazioni dei Conduttori

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

S.U.N.I.A - Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari

U.N.I.A.T. - Sindacato Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio

[Signature]

[Signature]

[Signature]

ACCORDO TERRITORIALE PER LA STIPULA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATA PER IL COMUNE DI MATERA

in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze
tra

le seguenti Organizzazioni della Proprietà Edilizia:

- Associazione Piccoli Proprietari Case, con sede in Matera alla Via Lucana n. 275, rappresentata dal Presidente Regionale Sig. **Appio Eustachio**

e le seguenti Organizzazioni dei Conduttori:

- S.I.C.E.T. - Sindacato Inquilini Casa e Territorio, con sede in Matera alla Via E. Maiorana n. 31, in persona del Segretario Territoriale Generale Sig. **Clemente Antonio**;
- S.U.N.I.A. - Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari, con sede in Matera al Viale Della Quercia n.12/D, in persona del Segretario Provinciale Sig. **Casertano Francesco**;
- U.N.I.A.T. - Sindacato Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio, con sede in Matera alla Via Annunziata n.34, in persona del Responsabile Territoriale Sig. **Antonucci Angelo Domenico**;

PREMESSO

- che l'Accordo Territoriale attualmente vigente è stato sottoscritto il 30 Luglio 1999 e depositato presso il Comune di Matera il 04 Ottobre 1999, in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999;
- che il 16 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;
- che, pertanto, è necessario provvedere alla stesura di un nuovo Accordo territoriale per il Comune di Matera in sostituzione di quello stipulato il 30 Luglio 1999.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

L'Accordo territoriale stipulato il 30 Luglio 1999 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio del Comune di Matera.

Le parti riconoscono:

- l'importanza dell'Amministrazione Comunale nel divulgare e favorire le tipologie contrattuali del presente accordo mediante la determinazione di un'aliquota IMU agevolata con il riconoscimento della conformità dei contratti alla normativa vigente e ai parametri del presente accordo attraverso delibere e/o protocolli d'intesa;
- l'importanza che siano mantenuti i benefici fiscali e siano riconosciuti a coloro che applicheranno correttamente il presente Accordo che viene sottoscritto tra le

Ass.
Piccoli Proprietari Case
Via Lucana 275
Matera
Tel. 0835/32961874
Il Presidente:

2

Associazioni degli Inquilini e della Proprietà edilizia firmatarie del presente Accordo, il Protocollo di sostegno e orientamento ai contratti concordati e agevolati ex legge 431/1998 e DM 16 Gennaio 2017.

A) CONTRATTI AGEVOLATI

(art.2, c. 3, c. 5, L. 431/98 e art.1 D.M. 16 gennaio 2017)

- 1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in argomento è costituito dall'intero territorio del Comune di Matera;
- 2) Si conviene di mantenere la suddivisione delle aree del Comune di Matera presenti nel precedente accordo e che qui viene, in allegato, integralmente riportato con suddivisione del territorio comunale in 3 ZONE. Ai fini di un'aggiornata individuazione delle zone, in attesa di una nuova perimetrazione che tenga conto dello sviluppo urbano, le strade di nuova realizzazione sono equiparate a strade già censite secondo i criteri della prossimità ed omogeneità edilizia/urbanistica. In caso di prossimità a due diverse zone, la strada di nuova denominazione verrà ricollocata nella zona di miglior pregio. Tutte le strade site nelle zone P.A.I.P. , P.E.E.P. ed ex rurali (borghi) sono ricomprese nella ZONA 3;
- 3) Per le 3 Zone, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 2 (Fasce di oscillazione);
- 4) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione previste e aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione Istat del mese precedente la sottoscrizione del nuovo contratto di locazione da stipularsi o l'indice istat più recente;
- 5) La durata minima contrattuale ordinaria ai sensi del presente articolo è di tre anni più due anni di proroga di diritto. Qualora le parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore alla durata minima contrattuale ai sensi del presente articolo, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato 2 subiscono, nei valori minimi e massimi, un aumento:
 - del 3% per i contratti della durata di 4 anni più 2 ;
 - del 5% per i contratti della durata di 5 o 6 anni più 2;
 - dell'1% per ogni anno successivo ai 6 anni più 2 .
- 6) Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 2, le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri ivi contenuti;
- 7) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è calcolata secondo gli elementi oggettivi/correttivi per la determinazione del canone;
- 8) Le parti possono stipulare in conformità del presente accordo contratti di locazione aventi per oggetto singole camere all'interno di unità abitative. In tal caso, il canone dell'intero alloggio sarà determinato secondo i criteri e le modalità del presente accordo. Nella individuazione della superficie, le parti possono calcolare anche una percentuale di quella destinata ad uso comune pari alla proporzione tra la superficie totale delle camere e la superficie della camera locata. Analogamente, le parti potranno procedere nella determinazione degli oneri accessori;

Ass. Via Lucania 275
Matera
C.A.P.C. Conf. R.3. E. A. 431/98
Il Presidente

- 9) L'attestazione prevista dagli articoli 1 comma 8; 2 comma 8 e 3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017 è rilasciata alla parte richiedente da un'organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato 4;
- 10) I contratti dovranno essere stipulati in conformità al tipo di contratto di cui all'allegato "A" al D.M. 16 gennaio 2017, anche prevedendo eventuali modifiche tra le parti che non alterano sostanzialmente la normativa generale del contratto.

B) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 D.M. 16 gennaio 2017)

- 1) L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Matera che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2 comma 2 del D.M. 16 gennaio 2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti superiore a 10.000;
- 2) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi;
- 3) Ai fini dell'art. 2 comma 2 D.M. 16 gennaio 2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti in epigrafe è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2;
- 4) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è calcolata secondo i parametri indicati nell'allegato n.3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone);
- 5) I limiti inferiori e superiori delle fasce di oscillazione saranno aggiornati applicando le variazioni ISTAT del mese precedente la sottoscrizione del nuovo contratto di locazione da stipularsi;
- 6) Le parti possono stipulare in conformità del presente accordo contratti di locazione di natura transitoria aventi ad oggetto singole camere all'interno di unità abitative. In tal caso, il canone dell'intero alloggio sarà determinato secondo i criteri e le modalità del presente accordo. Nella individuazione della superficie, le parti possono calcolare anche una percentuale di quella destinata ad uso comune pari alla proporzione tra la superficie totale delle camere e la superficie della camera locata. Analogamente, le parti potranno procedere nella determinazione degli oneri accessori;
- 7) 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;
- 8) Per i contratti *ut supra* vengono individuate le seguenti fattispecie per le esigenze dei proprietari e dei conduttori, anche in capo ad una sola delle parti contraenti:
 - 8.1) Fattispecie di esigenze dei proprietari. Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori

per i seguenti motivi : trasferimento temporaneo della sede di lavoro; matrimonio; matrimonio dei figli; rientro da altro Comune o dall'estero; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore; motivi di studio; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio; qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

8.2) Fattispecie di esigenze dei conduttori. Quando il conduttore ha esigenza di : contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza; previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro; trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro; necessità di cure o assistenza a familiari in Comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso; vicinanza momentanea a parenti bisognosi; contratto di locazione a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza; assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o da privati: acquisto di un 'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi dimostrato con compromesso regolarmente registrato; ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore; campagna elettorale; uso seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa nello stesso Comune; qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

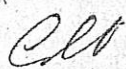
9) In applicazione dell'art. 2 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia documentato sulla base delle fattispecie previste dal precedente paragrafo 8 ovvero ne viene dato atto, nel contratto sottoscritto tra le parti, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatari del presente Accordo che ne attestano la sussistenza;

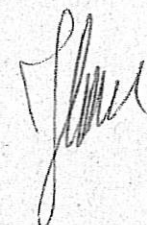
10) L'attestazione prevista dagli articoli 1 c. 8; 2 c. 8 e 3 c. 5 del DM 16 gennaio 2017 è rilasciata alla parte richiedente da un'organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato 4;

11) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1 c. 5 del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 30 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo;

12) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato B al D.M. 16 gennaio 2017.


Ass. S. Vito Luciana 275
APPELLO Cgil 3206187446
Il Presidente Rog. E. Appio



C) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5 commi 2 e 3 L. 431/98 e art. 3 D.M. 16 gennaio 2017)

- 1) L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Matera che, ai sensi dell'art.3 comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017, è sede di università;
- 2) I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi da uno a tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto allo studio;
- 3) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è calcolata secondo i parametri dell'allegato n.3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone);
- 4) I limiti inferiori e superiori delle fasce di oscillazione saranno aggiornati applicando le variazioni ISTAT del mese precedente la sottoscrizione del nuovo contratto di locazione da stipularsi;
- 5) Le parti possono stipulare in conformità del presente accordo contratti di locazione aventi ad oggetto singole camere all'interno di unità abitative. In tal caso, il canone dell'intero alloggio sarà determinato secondo i criteri e le modalità del presente accordo. Nella individuazione della superficie, le parti possono calcolare anche una percentuale di quella destinata ad uso comune pari alla proporzione tra la superficie totale delle camere e la superficie della camera locata. Analogamente, le parti potranno procedere nella determinazione degli oneri accessori;
- 6) L'attestazione prevista dagli art. 1 c.8; art. 2 c. 8 e art. 3 c. 5 del D.M. 16 gennaio 2017 è rilasciata alla parte richiedente dall'organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato 4;
- 7) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato C al D.M. 16 gennaio 2017.

Ass. Matera
Via... 275
...
...

CLAUSOLE COMUNI

CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO E ACCORDO INTEGRATIVO

- 1) I canoni massimi, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008 sono individuati all'interno nelle fasce di oscillazione.
- 2) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del D.M. 16 gennaio 2017.

ONERI ACCESSORI

Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi si applica la Tabella di ripartizione degli oneri accessori di cui all'allegato D) al D.M. 16 gennaio 2017.

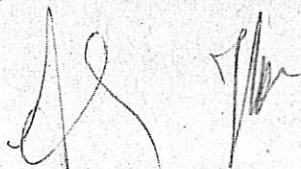
COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Per l'attivazione delle procedure previste dagli artt. 6,14,15,16 D.M. 16 gennaio 2017 di cui ai contratti tipo allegati A), B), C), E) del D.M. 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E) del D.M. medesimo. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 5 (Modello di richiesta) al presente Accordo.

RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

- 1) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7 comma 2 del D.M. 16 gennaio 2017 può essere rinnovato a seguito di richiesta avanzata al Comune da parte di ciascuna delle Organizzazioni sindacali firmatarie.
- 2) Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione richiedente può procedere di propria iniziativa, alla convocazione delle parti firmatarie del presente Accordo.
- 3) In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell' Accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmatarie dell' Accordo, ovvero successivamente aderente e comunque maggiormente rappresentative a livello locale, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.
- 4) Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'organizzazione può procedere di propria iniziativa alla convocazione. Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Ass. S. Via Lucania 275
44018 Col. 2286181446
Il Presidente Rag. E. Appio



Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

- All.1 : Definizione macroaree del Comune di Matera.
- All.2 : Fasce di oscillazione.
- All.3 : Elementi oggettivi per la determinazione del canone.
- All.4 : Attestazione di rispondenza.
- All.5 : Modulo di richiesta procedura negoziazione e conciliazione.

Letto, confermato e sottoscritto in Matera il 15/07/2019 dalle Organizzazioni stipulanti.

Organizzazioni della proprietà edilizia

Associazione ~~Piccola Proprietà Edilizia~~ ^{Piccola Proprietà Casa} aderente all' A.P.P.C.
Ass. Matera
Via Lucana 275
APPC Cell. 3296187446
Il Presidente Rag. E. Apicchio

Organizzazioni dei conduttori

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

Clemente Antonio

S.U.N.I.A - Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari

Giuseppe Nicola Costantini

U.N.I.A.T. - Sindacato Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio

[Signature]

TERRITORIO COMUNE DI MATERA

ZONA CENTRO

Piazza Vittorio Veneto – Via Roma - Via Spine Bianche – Via del Corso –
Via XX Settembre – Via Annunziatella – Piazza Sedile – Cattedrale – Via Moro –
Piazza Matteotti – Via Lanera – Via L. Protospata – Via La Croce – Via Einaudi –
Via Parri – Via Saragat – Via Nenni - Via Ugo la Malfa – Via Cappelluti – Via Passarelli –
Via Lucana – Via Ridola - Via Casalnuovo – Via Gattini – Via Cererie – Via S. Stefano –
Via Amendola – Via S.Biagio – Via Nazionale – V.le Nazioni Unite – Via Timmari -
Rione Piccianello – Zona Sassi

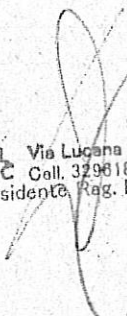
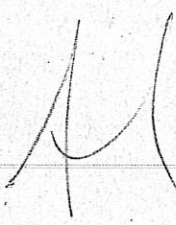
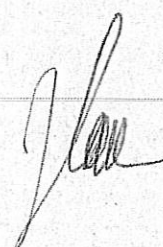
ZONA SEMIPERIFERIA

Via Cappuccini – Via Gravina – Via Taranto – Via Cosenza -
Via La Martella – Rione Lanera – Rione Pini - Rione Serra Venerdi – Rione Serra Rifusa –
Rione Villa Longo – Rione Platani – Rione San Giacomo – Zona Quadrifoglio – Rione
Agnà – Contrada San Francesco – Zona P.A.I.P. 1 e 2 – Zona P.E.E.P. - Zona Palomba

ZONA PERIFERIA

La Martella – Borgo Picciano A e B – Collina di Timmari - Borgo Venusio ed altre zone
confinanti a Nord,Sud,Est ed Ovest .

Aes.  Matera
Via Lucana 275
PPC Cell. 3298187448
Il Presidente, Reg. E. Appio

FASCE DI OSCILLAZIONE DEL COMUNE DI MATERA

ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI LOCAZIONE:

- ☐ Appartamenti dal 1° piano fuori terra;
- ☐ Allacciamento gas metano;
- ☐ Ascensore;
- ☐ Impianto elettrico interno adeguato alle norme;
- ☐ Riscaldamento autonomo o centralizzato;
- ☐ Infissi interni ed esterni in buono stato e/o con vetro camera;
- ☐ Servizi igienici completi;
- ☐ Doppi servizi;
- ☐ Verde/cortile in uso comune;
- ☐ Impianto di ricezione TV/satellitare;
- ☐ Rete internet;
- ☐ Porta blindata;
- ☐ Ripostiglio e/o cantina;
- ☐ Impianto di condizionamento;
- ☐ Impianti tecnologici per il risparmio energetico;
- ☐ Posto auto;
- ☐ Box auto;
- ☐ Giardino privato;
- ☐ Terrazzo e/o balconi

Crocettare gli elementi presenti

MACROAREA 1 – ZONA CENTRO

FASCIA A (fino a 12 elementi)

MINIMO: € 6,50/MQ MASSIMO: € 7,00/MQ

FASCIA B (fino a 7 elementi)

MINIMO: € 5,50/MQ MASSIMO: € 6,00/MQ

FASCIA C (fino a 4 elementi)

MINIMO € 4,50/MQ MASSIMO: € 5,00/MQ

Aaa. Via Lucana 275
Matera
C.A. 200918714
R. E. C.

**ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI
LOCAZIONE:**

- ☐ Appartamenti dal 1° piano fuori terra;
- ☐ Allacciamento gas metano;
- ☐ Ascensore;
- ☐ Impianto elettrico interno adeguato alle norme;
- ☐ Riscaldamento autonomo o centralizzato;
- ☐ Infissi interni ed esterni in buono stato e/o con vetro camera;
- ☐ Servizi igienici completi;
- ☐ Doppi servizi;
- ☐ Verde/cortile in uso comune;
- ☐ Impianto di ricezione TV/ satellitare;
- ☐ Rete internet;
- ☐ Porta blindata;
- ☐ Ripostiglio e/o cantina;
- ☐ Impianto di condizionamento;
- ☐ Impianti tecnologici per il risparmio energetico;
- ☐ Posto auto;
- ☐ Box auto;
- ☐ Giardino privato.
- ☐ Terrazzo e/o balconi

Crocettare gli elementi presenti

MACROAREA 2 – ZONA SEMIPERIFERIA

FASCIA A (fino a 12 elementi)

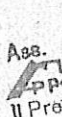
MINIMO: € 5,50/MQ MASSIMO: € 6,00/MQ

FASCIA B (fino a 7 elementi)

MINIMO: € 4,50/MQ MASSIMO: € 5,00/MQ

FASCIA C (fino a 4 elementi)

MINIMO: € 3,50/MQ MASSIMO: € 4,00/MQ

Ass.  Via Lucania 275
Matera
Cell. 3296187446
Il Presidente Reg. E. Appio







**ELEMENTI PER LA DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DEL CANONE DI
LOCAZIONE:**

- ☐ Appartamenti dal 1° piano fuori terra;
- ☐ Allacciamento gas metano;
- ☐ Ascensore;
- ☐ Impianto elettrico interno adeguato alle norme;
- ☐ Riscaldamento autonomo o centralizzato;
- ☐ Infissi interni ed esterni in buono stato e/o con vetro camera;
- ☐ Servizi igienici completi;
- ☐ Doppi servizi;
- ☐ Verde/cortile in uso comune;
- ☐ Impianto di ricezione TV/satellitare;
- ☐ Rete internet;
- ☐ Porta blindata;
- ☐ Ripostiglio e/o cantina;
- ☐ Impianto di condizionamento;
- ☐ Impianti tecnologici per il risparmio energetico;
- ☐ Posto auto;
- ☐ Box auto;
- ☐ Giardino privato.
- ☐ Terrazzo e/o balconi

Crocettare gli elementi presenti

MACROAREA 3 – ZONA PERIFERIA

FASCIA A (fino a 12 elementi)

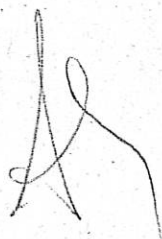
MINIMO: € 4,50/MQ MASSIMO: € 5,00/MQ

FASCIA B (fino a 7 elementi)

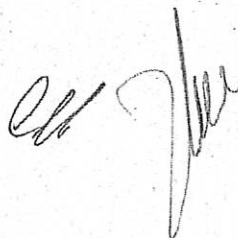
MINIMO: € 3,50/MQ MASSIMO: € 4,00/MQ

FASCIA C (fino a 4 elementi)

MINIMO: € 2,50/MQ MASSIMO: € 3,00/MQ



Ass. Via Lucana 275
Matera
Cof. 3298187445
Il Presidente Reg. E. / 10/10



ELEMENTI OGGETTIVI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

CALCOLO DEL METRO QUADRO AUMENTI E DETRAZIONI

Con riferimento alla suddivisione del territorio del Comune di Matera in n. 3 macroaree e relativa suddivisione in fasce, i canoni di locazione sono determinati dalla superficie convenzionale.

Per superficie convenzionale dell'immobile si intende la superficie netta misurata in metri quadri al netto dei muri perimetrali e di quelli interni (cosiddetta superficie calpestabile).

Per gli appartamenti con superficie convenzionale non superiore ai 120 mq si può applicare una maggiorazione del 10% delle rispettive fasce.

Per gli appartamenti con superficie netta non superiore a 80 mq si può applicare una maggiorazione del 5% delle rispettive fasce.

Per gli appartamenti con superficie netta non superiore a 50 mq si può applicare una maggiorazione del 10% delle rispettive fasce.

Nel calcolo della superficie convenzionale si devono tenere presenti i seguenti indicatori:

- 1) balconi, terrazze ad uso esclusivo, cantine al 25%;
- 2) autorimesse singole al 50%;
- 3) posto macchina in autorimesse di uso comune al 20%;
- 4) posto macchina in spazi comuni al 10%.
- 5) la superficie dei vani con altezza utile compresa fra metri 1.00 e metri 1.70 va calcolata al 70%.

Immobili di nuova costruzione, o ristrutturati integralmente da non oltre 10 anni il canone risultante dal presente Accordo può essere aumentato nella misura del 10%.

Per gli immobili rientranti nella classe energetica C (inclusa o superiore) il canone risultante dal presente Accordo, può essere aumentato del 10%.

N.B.: Le due fattispecie non sono cumulabili.

Appartamento interamente ammobiliato: Il canone risultante dal presente Accordo può essere aumentato del 25%.

Appartamento parzialmente ammobiliato: Il canone risultante dal presente Accordo può essere aumentato del 15%.

Ass.
ppc
Via Lucana 275
Matera
Cell. 3296187446
Il Presidente Rag. E. Appio

ced

ll

ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA D.M. 16/01/2017

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

PREMESSO CHE

Il sig. C.F. residente in
..... alla via/piazza.....n. sc
int....., cap, mail / mail pec, telefono,
conduttore/locatore di immobile sito alla via/piazza
con contratto stipulato con il sig..... C.F.
residente in alla via/piazza n., sc....., int.
cap, mail / mail pec....., telefono , con
decorrenza dal registrato/in corso di registrazione presso l'Agenzia delle

Entrate di, essendo i termini non scaduti, ha presentato richiesta di
attestazione ex DM 16/2017 dichiarando sotto la sua responsabilità, le caratteristiche
dell'immobile oggetto della locazione agevolata/ad uso transitorio/per studenti universitari,
come da elementi oggettivi dichiarati dallo stesso ai fini del calcolo agevolato.

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

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto
previsto dall'Accordo Territoriale vigente del Comune di
depositato in data

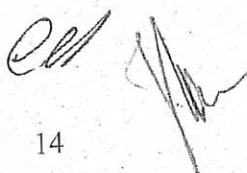
Luogo e data

Il dichiarante _____

L'Organizzazione _____



Agg. PPC Via Lucana 275 Matera
Cell. 9206187448
Il Presidente S. E. Appio



MODULO DI RICHIESTA

per l'avvio della procedura di negoziazione paritetica e conciliazione (D.M. 16/01/2017)

Il/la sottoscritto/a _____, C.F. _____ residente in _____ all'via/piazza _____ n. _____, sc _____, int _____, cap _____, ma il/mailpec _____, telefono _____, cellulare _____, conduttore/locatore di immobile sito all'indirizzo di residenza sopra indicato, ovvero in _____ alla via/piazza _____ n. _____, sc _____, int _____, cap _____, con contratto di locazione abitativa:

- ☐ agevolato;
- ☐ transitorio;
- ☐ studenti universitari;
- ☐ ex art. 2, comma 1, L. 431/98;
- ☐ ex art. 23 D.L. 133/2014, come convertito in legge (Rent to buy);
- ☐ altro _____

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

C.F. _____ residente alla via/piazza _____ n. _____, sc _____, int _____, cap _____, al canone mensile di Euro _____, avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolo _____ del contratto di locazione per questioni inerenti:

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

e fa presente quanto segue (indicazione delle motivazioni a supporto della richiesta) :

CHIEDE

alla Organizzazione dei conduttori/proprietà edilizia _____ quale firmataria dell'Accordo Territoriale sottoscritto ai sensi art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 16/01/2017, depositato in data _____ presso il Comune di _____ che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il negoziatore, proceda ai successivi adempimenti previsti dall'art. 3 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M. , con accettazione da parte dello scrivente, in caso di formale costituzione della Commissione, di quanto previsto dagli artt. 6,7 e 8 del citato Regolamento.

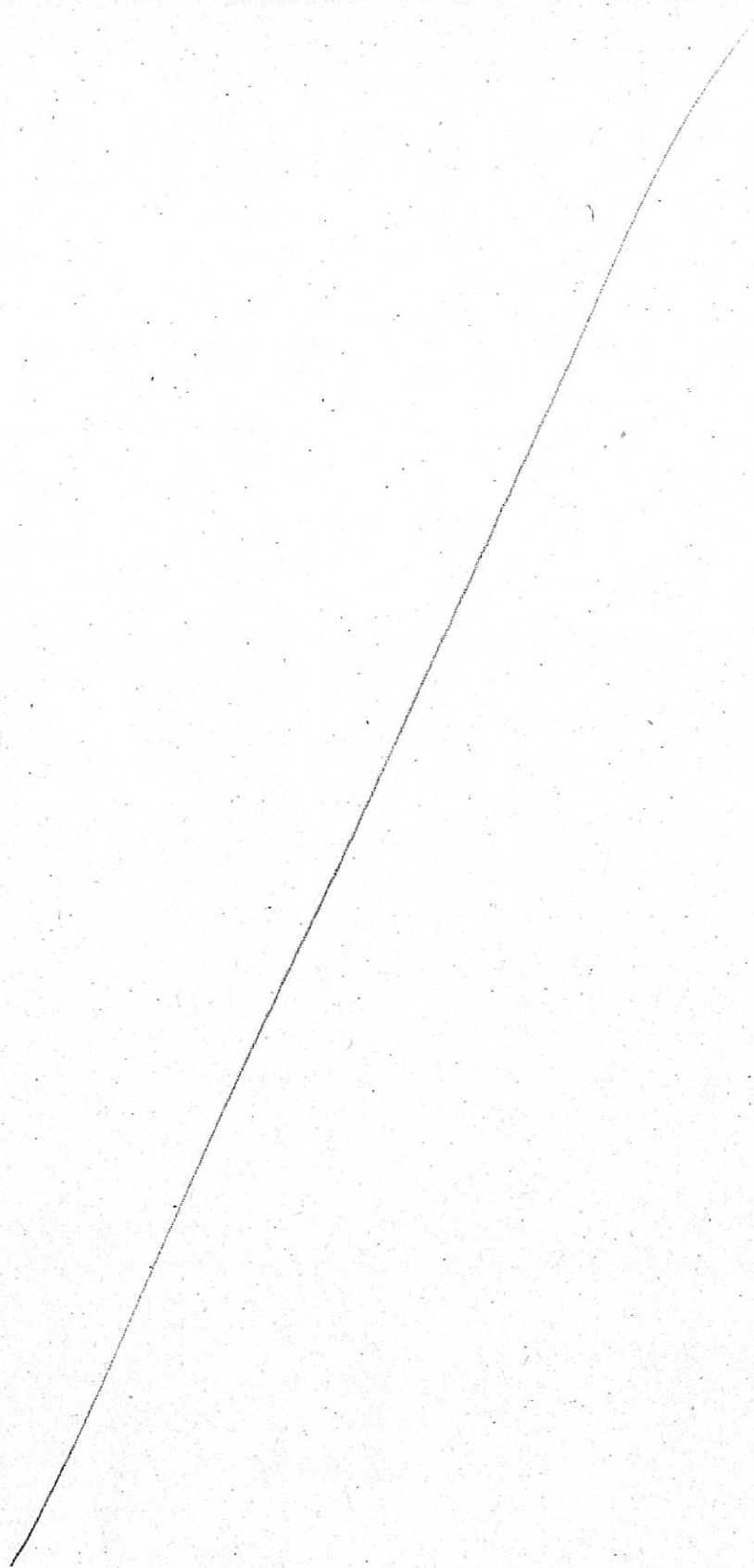
Ai fini della comunicazione al locatore/conduttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui alla premessa, ovvero _____

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

Luogo e data

Firma

Aas.
APPC
Via Lucana 275
Cell. 3396187446
Il Presidente Sig. E. Appio



ALLEGATO A

LOCAZIONE ABITATIVA

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

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

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

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

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

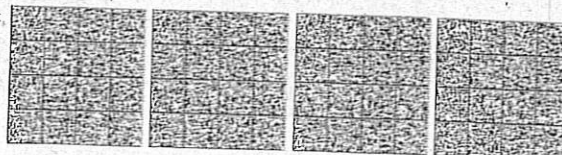
La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

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

Ass.
PPC Via Lucana 275
Il Presidente Reg. E. Appio
Matera
Cell. 3298187446



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)

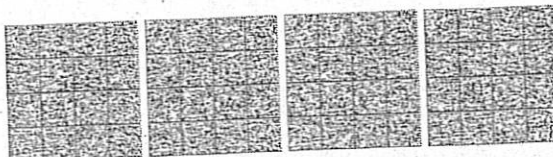
Articolo 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

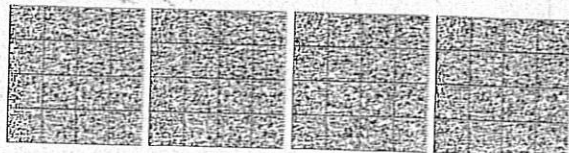
(Consegna)

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.

Ass.
PPC
Il Presidente
Via Lucina 275
10096187446
Matera
Ref. E. Ac.



Articolo 10 (Modifiche e danni)

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

Articolo 11 (Assemblee)

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

Articolo 12 (Impianti)

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

Articolo 13 (Accesso)

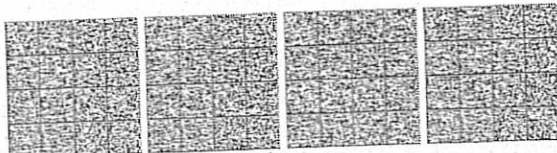
Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi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

.....

.....

Articolo 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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



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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15

(Varie)

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

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

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

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

Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto

..... li.

Il locatore

Il conduttore

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

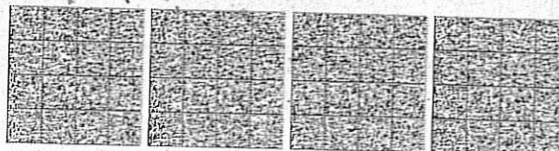
Il locatore

Il conduttore

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è contestato 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.

Ass.
PPC
Il Presidente Reg. E. Appio
Via Lucania 275
Matera
Coll. 3290187446



(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata minima è di anni tre.

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

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

(9) Massimo tre mensilità.

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

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

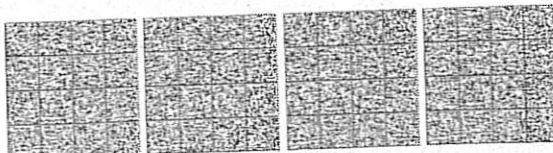
Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma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

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

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

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

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



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

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

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

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

aleuro

aleuro

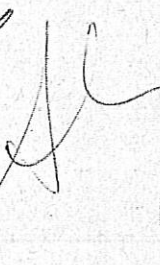
aleuro

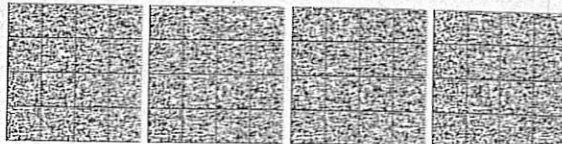
al euro
salvo conguaglio.

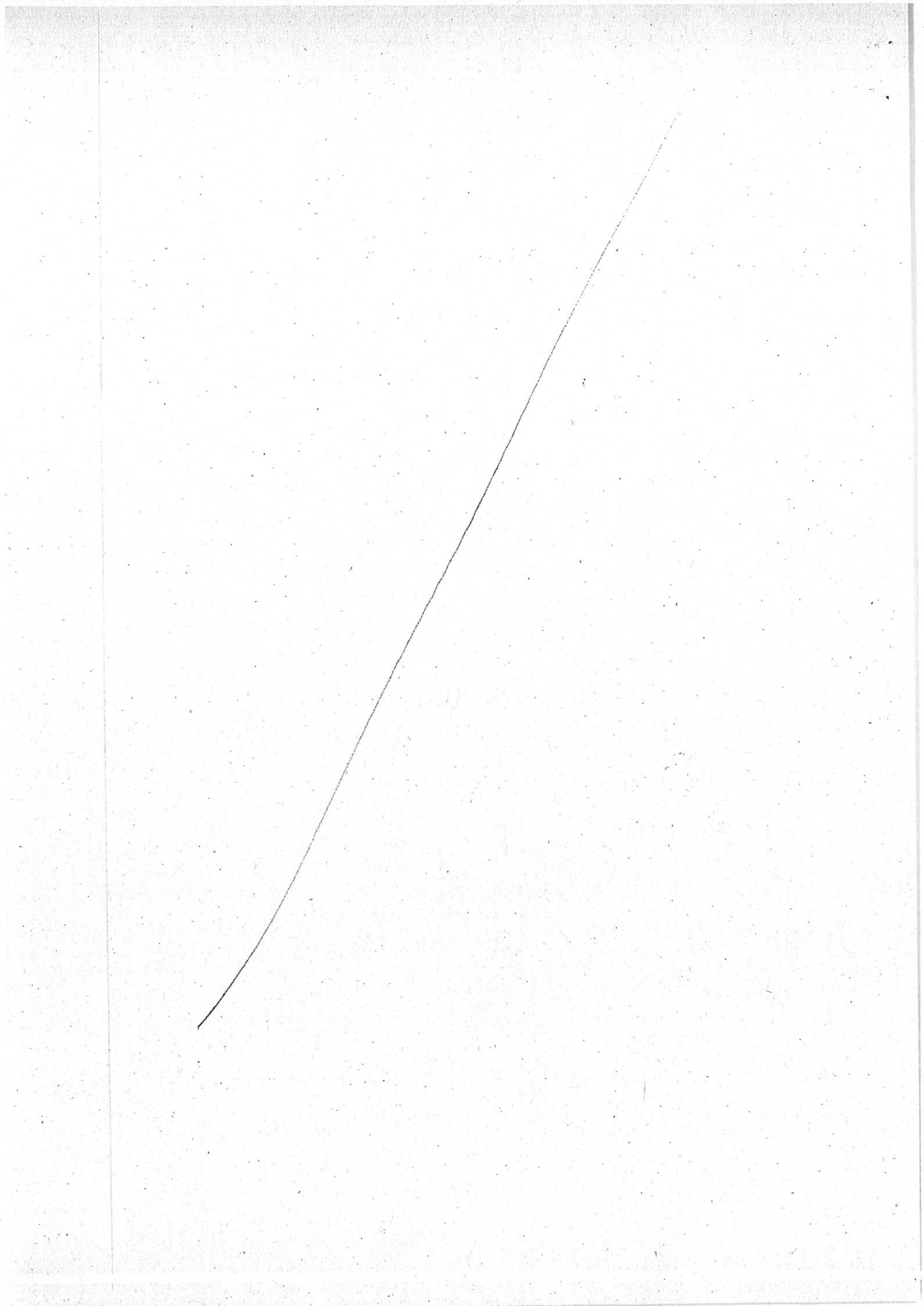
(12) Indicare: mensile, bimestrale, trimestrale, ecc.

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

Ass.  Via Luana 275
32030 Col di Lana (TN)
Presidente Rag. E. Appio





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)

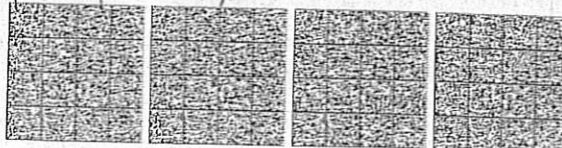
Il contratto è stipulato per la durata di mesi/giorni (6), dal al , allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

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

Ass. S. Maria Luana 275
 Imp. Civ. Proprietà
 V. Proprietà E. Apilio



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....., ovvero dall'Accordo integrativo depositato il presso il Comune di, le parti concordano, assistite con il supporto, quanto al sottoscritto tra..... (7) in data..... e quanto al conduttore da in persona di che la locatore da in persona di ha natura transitoria per il seguente motivo.....
(Il presente periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 3

(Inadempimento delle modalità di stipula)

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

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

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

Articolo 4

(Canone)

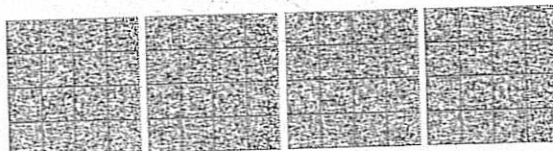
A. Il canone di locazione è convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:(4)

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

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

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

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



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.

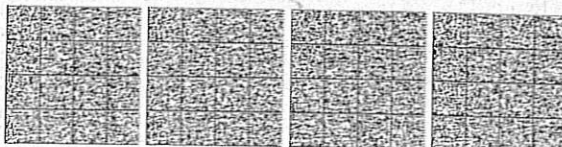
Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (12)

(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,

*Ass. Via Lucina 215
15092 Cell. 290181448
S. E. Arduo*



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

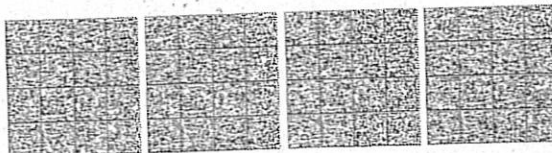
(Consegna)

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)

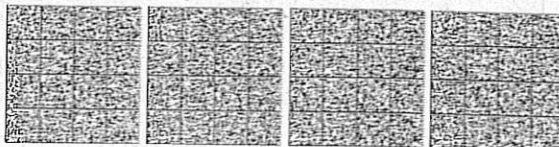
(Il secondo periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

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

Matteia
Ass. S. V. Lucare 275
PPC Cont. 308/18748
Il Presidente Reg. E. Ardu
ces



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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 17

(Varie)

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

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

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

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

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

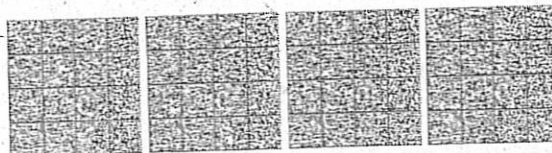
Il conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (*Esigenza del locatore/conduttore*), 3 (*Cessazione delle condizioni di transitorietà*), 4 (*Cànone*), 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

[Handwritten signatures and stamps]



NOTE

- (1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è contestato 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 espresse 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.

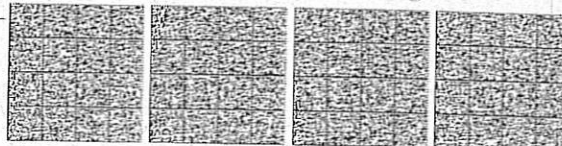
In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche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

[Signature]
[Stamp: Ass. S. Maria Liciana 715, Il Presidente, 15/03/2017]
[Signature]



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

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

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

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

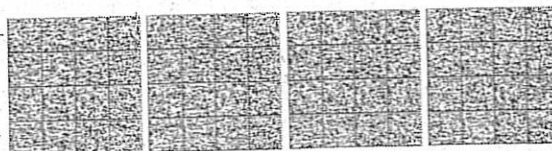
aleuro
aleuro
aleuro
aleuro
salvo conguaglio.

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

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

Ass. S. Vito Lucania 275
PPE Cell. 29818711
Il Presidente Rog. E. Ap.

cel



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.

Ass. S. M. C. Cuccaro 275
120100013996187448
E. Abbio



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)

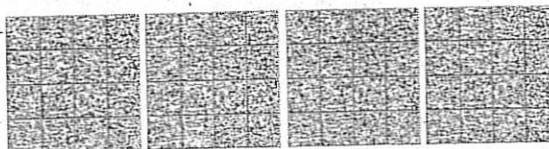
Articolo 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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'articolo 55 della legge n. 392/78.

Articolo 8

(Uso)

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

Articolo 9

(Recesso del conduttore)

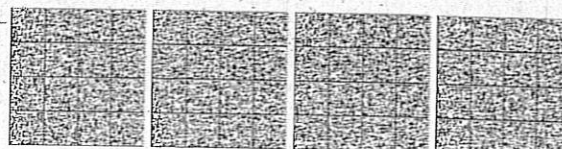
Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari ed in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti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

Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti:

Ass. C. Via Lucania 275
72012 C. Can. 0296187446
Il Presidente Reg. E. Apio

ces

105



Handwritten signature or mark.

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)

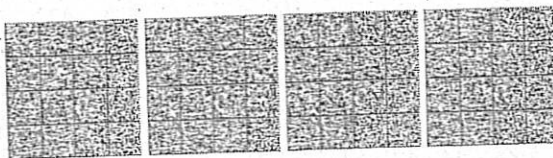
Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti 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 rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole

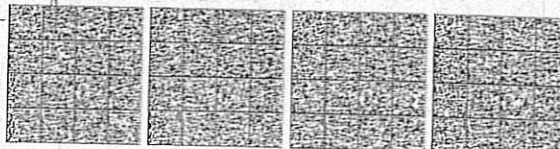
Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

Ass.
APC
Il Presidente
Via Lucana 275
Cell. 3296197446
Matera
Sig. E. Appio



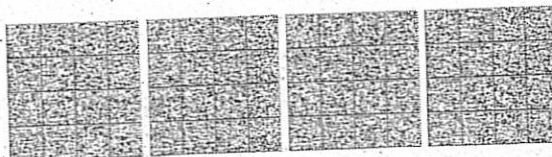
A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (*Natura transitoria*), 4 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 5 (*Oneri accessori*), 7 (*Pagamento, risoluzione*), 9 (*Recesso del conduttore*), 10 (*Consegna*), 11 (*Modifiche e danni*), 13 (*Impianti*), 14 (*Accessi*), 15 (*Commissione di negoziazione paritetica*), 16 (*l'arie*) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

NOTE

- (1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.
- (2) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le Aziende per il diritto allo studio indicare: sede, codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.
- (3) L'assistenza è facoltativa.
- (4) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui, il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.
- (5) Cancellare la parte che non interessa.
- (6) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.
- (7) La durata minima è di sei mesi e quella massima di trentasei mesi.
- (8) Indicare il corso di laurea o di formazione post-laurea (quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti) in un comune diverso da quello di residenza, presso Università, o sedi universitarie distaccate, e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal Regio decreto 31/08/1933 n. 1592 e dalla legge 21/12/1999 n. 508.
- (9) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).
- (10) Massimo tre mensilità.
- (11) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.
- (12) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione sostitutiva dell'intero articolo:
Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, Allegato D, al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n.



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

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

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

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

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

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

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

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

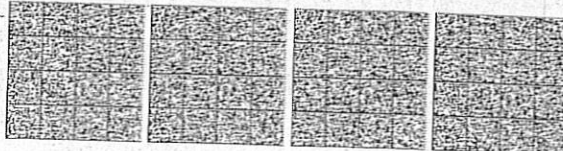
- aleuro
- aleuro
- aleuro
- aleuro
- salvo conguaglio.

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

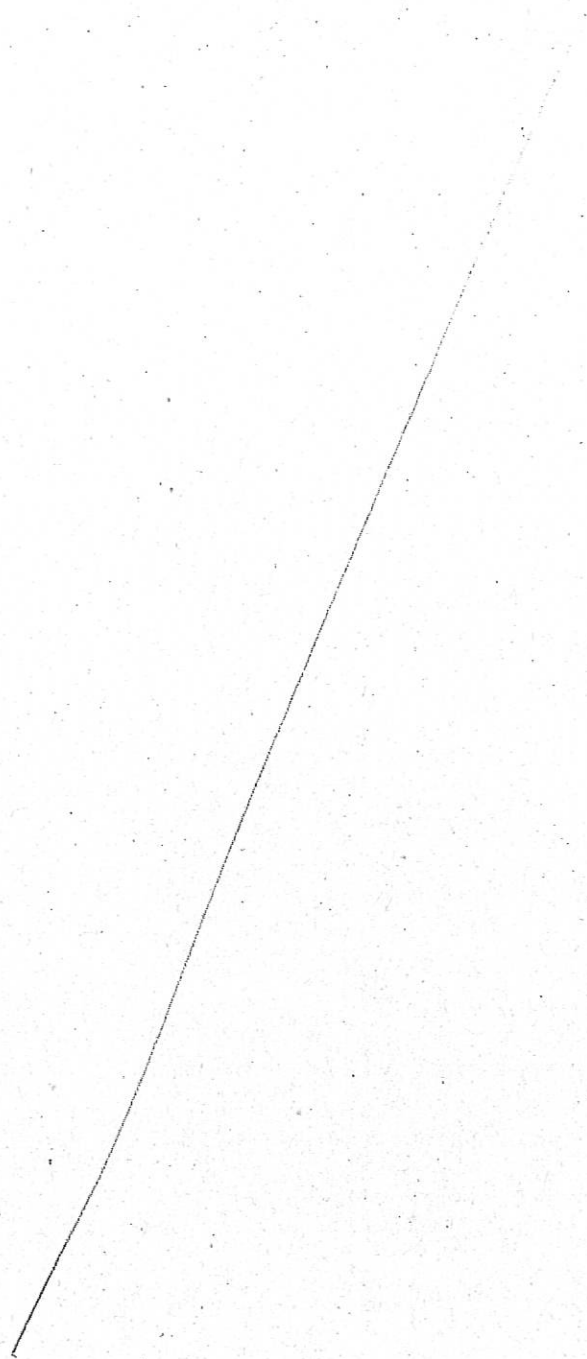
(14) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.

[Firma]
 Aut. Loc. Roma 275
 Aut. Loc. Roma 19446
 Aut. Loc. Roma E. Aprile

[Firma]
 109



[Firma]



ALLEGATO D

TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

ASCENSORE

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

L
 L
 C
 C
 C

AUTOCLAVE

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

L
 L
 C
 C
 C
 C

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

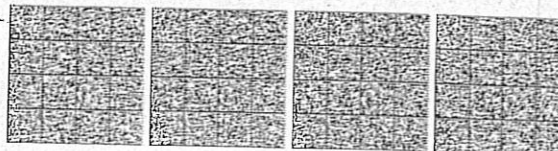
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione
 Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione
 Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme
 Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme
 Installazione e sostituzione dei citofoni e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

L
 L
 L
 L
 L
 L
 L
 L
 C

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

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

L
 L
 C
 C
 C
 C



IMPLANTI SPORTIVI

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

L C

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

L
L
C

IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE
DATI INFORMATIVI

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

Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare

L
C

PARTI COMUNI

PARTI COMUNI

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

L	C
L	C
L	
	C
L	C
	C
L	C
L	
	C
	C
L	

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

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

L 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	C

PORTIERATO

Treatmento 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	
Treatmento 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	C
Spese per le pulizie appaltate a ditta		C
Materiale per le pulizie		C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L	C
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, trespolti e contenitori	L	C
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C

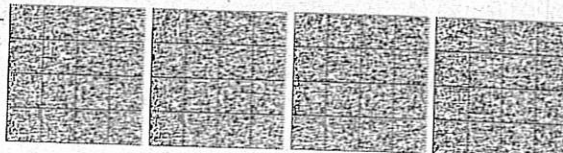
SGOMBERO NEVE

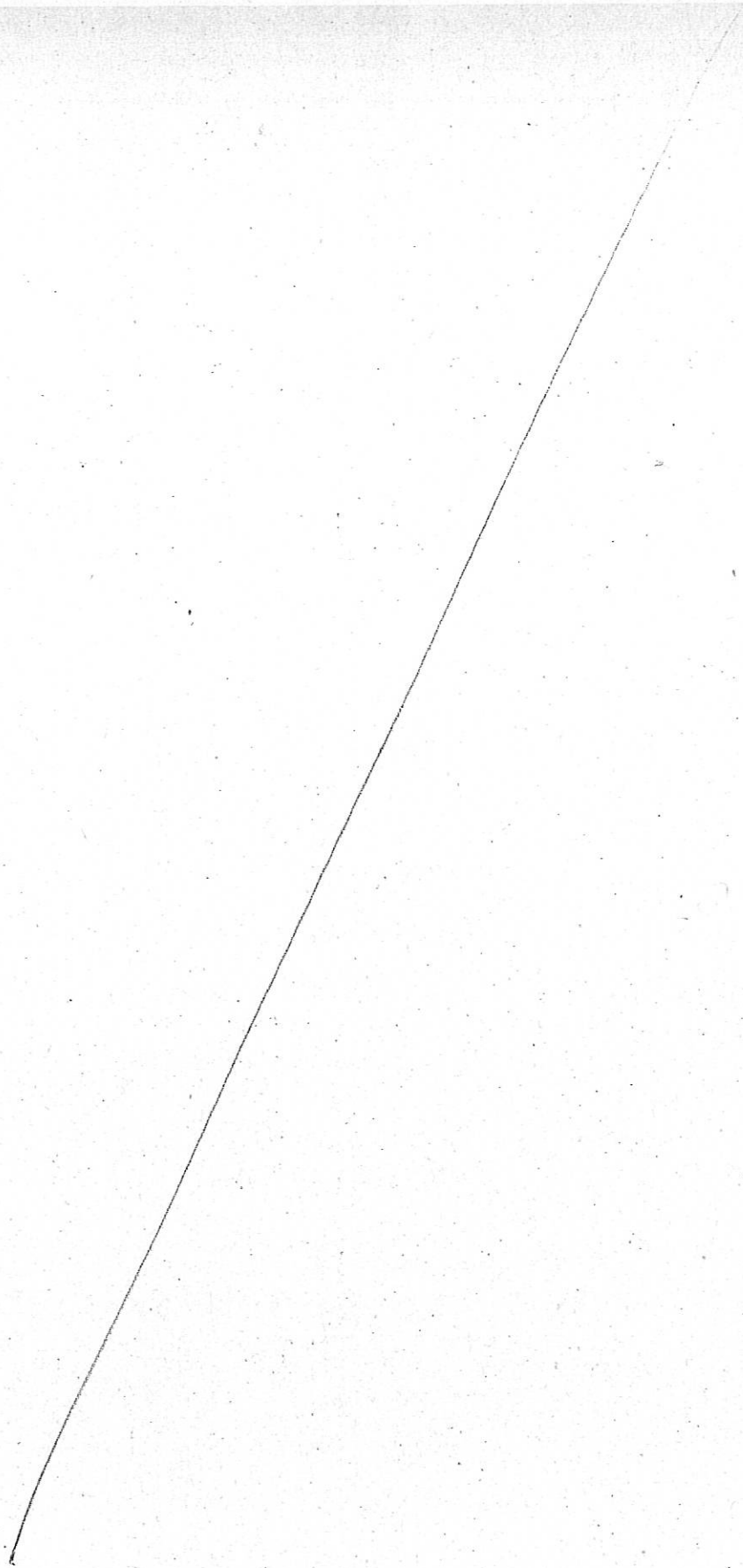
Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

LEGENDA

L = locatore
C = conduttore

[Handwritten signatures and stamps]
 Via Lucania 275
 00187 Roma
 Tel. 06/4781111
 Fax 06/4781112
 E-mail: info@sgombero.it
 P.I. 0123456789





ALLEGATO E

**PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE E CONCILIAZIONE
STRAGIUDIZIALE NONCHÉ MODALITÀ 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:

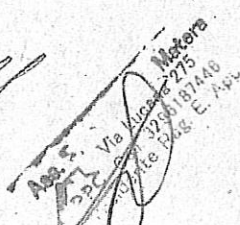
- controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali o integrativi;
- attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento;
- variazione dell'imposizione 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)*

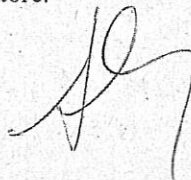
La parte interessata ad attivare la procedura rivolge ad una delle Organizzazioni della proprietà immobiliare o dei conduttori firmatarie dell'accordo territoriale, richiesta per la procedura di negoziazione paritetica e conciliazione presentando istanza nelle forme previste dall'Organizzazione.

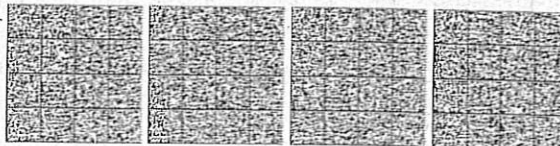
L'Organizzazione, valutata l'ammissibilità della richiesta, indica il negoziatore.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.


13





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)

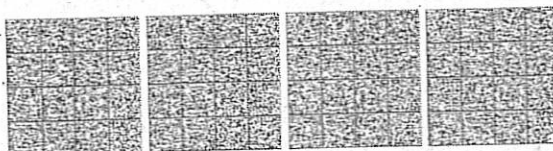
La procedura di negoziazione è riservata e non è consentita la verbalizzazione di qualsiasi dichiarazione, comunicazione e scambio di informazioni.

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.

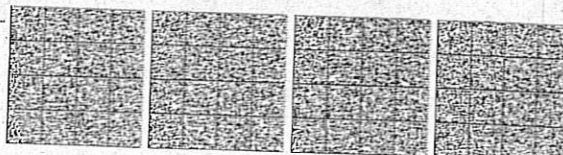
Articolo 7*(Nomina di consulenti)*

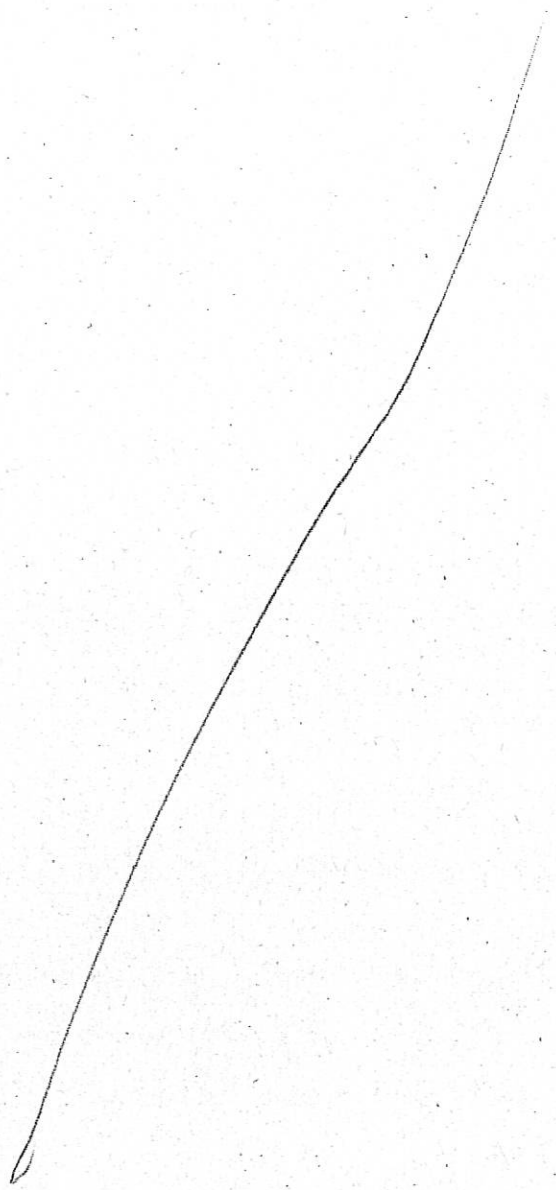
Ove la particolare natura della controversia lo richieda, le parti possono concordare la nomina di un consulente tecnico terzo sulla base di criteri di scelta condivisi e il cui onere ricade sulle due parti in uguale misura.

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 di stipulare un nuovo contratto, per assicurare compiuta attuazione dell'accordo.

17A01858







DICHIARAZIONE A VERBALE DEL SICET MATERA
DA ALLEGARE ALL'ACCORDO LOCALE DI MATERA

In riferimento a quanto previsto dell'Accordo Locale del Comune di MATERA relativamente al punto 9 art. 10 e al punto 10 art. 5 il Sicet non può che ribadire quanto già argomentato in sede di confronto ministeriale per la stesura della Convenzione Nazionale permanendo un forte dissenso sugli art. 1 comma 8, art. 2 comma 8, art. 3 comma 5 (attestazione) e sull'art. 2 comma 5 (particolari contratti transitori) della Convenzione stessa.

9 art. 10 punto 10 art. 5 punto 6 art. 6

Nel merito dell'attestazione di cui al punto _____ dell'Accordo Locale.

In via prioritaria e pregiudiziale rileviamo l'illegittimità dell'obbligatorietà dell'attestazione della rispondenza dei contratti ai contenuti dell'Accordo Locale stesso.

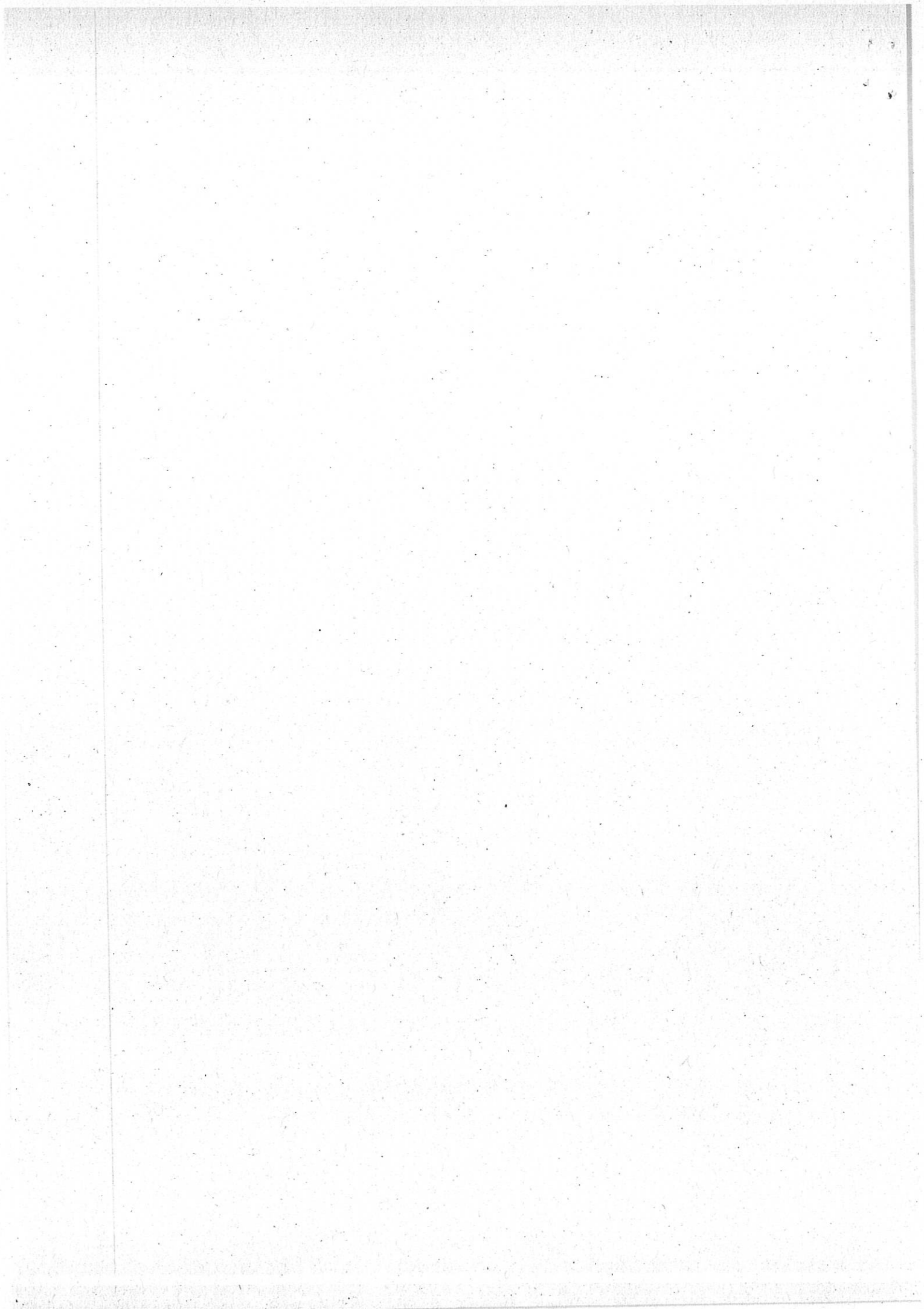
Il presupposto dell'obbligatorietà potrebbe risultare in contrasto con la libertà di associazione, garantita anche nel suo aspetto negativo (art. 18 della Costituzione: "I cittadini hanno diritto di associarsi liberamente...").

Difatti, imporre di ricorrere alla consulenza di determinate associazioni private, le sole legittimate a svolgere l'attività di attestazione (associazioni dei proprietari e degli inquilini), che dà anche titolo ad un compenso, significherebbe obbligare di fatto il cittadino ad associarsi, chiedendogli di contribuire economicamente alla vita di una organizzazione, i cui fini egli può anche non condividere.

Poiché è chiaro che l'obbligo di avvalersi dell'assistenza di determinate associazioni implicherebbe il pagamento di un compenso senza che ne siano fissati in alcun modo, in base alla legge, i criteri di determinazione, ci si troverebbe in presenza di una prestazione patrimoniale la cui imposizione contrasterebbe con l'art. 23 della Costituzione (Nessuna prestazione personale o patrimoniale può essere imposta se non in base alla legge).

L'accesso alle agevolazioni fiscali non può essere subordinato all'assunzione di responsabilità di una delle organizzazioni firmatarie del contratto, in quanto l'agevolazione stessa è posta a favore

CS



del soggetto che stipula il contratto, il quale dichiara pertanto di averne i presupposti. Evidentemente, l'eventuale dichiarazione non conforme o falsa può avere conseguenze dirette solo sul soggetto che ha usufruito illecitamente delle agevolazioni fiscali e non può *de facto* coinvolgere l'associazione che procede all'attestazione.

L'attestazione potrà limitarsi al massimo alla rispondenza di quanto dichiarato dalla parte contrattuale ai parametri economici e normativi che quella dichiarazione comporta, ma non potrà estendersi anche alle conseguenze che quella attestazione determina, cioè le agevolazioni fiscali.

L'organizzazione firmataria non ha, e non le può essere assegnato, alcun potere di controllo circa l'attendibilità di quanto dichiarato dalle parti in sede di stipulazione e, quindi, in sede di attestazione, non può assumersi la responsabilità con riguardo alle agevolazioni fiscali, poiché tali poteri attengono invece alla funzione pubblica dello Stato ed Enti Locali.

L'assunzione di responsabilità è, in concreto, solo in capo al soggetto che effettua la dichiarazione sulla consistenza dell'alloggio, il quale è l'unico peraltro a poter essere assoggettato alle relative sanzioni in caso di dichiarazioni mendaci o inattendibili, quali la perdita delle agevolazioni, il pagamento di imposte fiscali diverse e altre sanzioni di tipo economico.

Nell'ipotesi si voglia attribuire un ruolo di controllo a soggetti diversi, la norma per evitare eccezioni di legittimità ed eventuali pericolose forzature nella sua applicazione in ambito locale con contenziosi conseguenti, debba attenersi, in sintesi, alle seguenti disposizioni:

- essere esplicitamente facoltativa, in modo da escludere l'introduzione surrettizia di un vincolo oneroso nei confronti dei soggetti contrattuali;
- non limitare ai firmatari dell'accordo locale i soggetti che accertano e attestano la rispondenza ai contenuti dell'accordo, anche per non creare un contrasto di competenza evidente e irrazionale tra i soggetti dell'assistenza e i soggetti firmatari;

Oltre ad una limitazione della libertà di scelta della propria rappresentanza sindacale da parte dei soggetti contrattuali, ci si potrebbe trovare in un contenzioso giudiziario in cui, da un lato, una associazione sindacale firmataria ha attestato la regolarità del contratto e, dall'altro lato, un'altra associazione sindacale ha ritenuto di fare impugnare lo stesso contratto al proprio assistito:

- non subordinare le eventuali agevolazioni fiscali alla attestazione, né fare assumere alle organizzazioni sindacali le responsabilità conseguenti, salvo specificarne i compiti, le modalità e le sanzioni.

22

In questo caso, però, si determinerebbe evidentemente una impropria attribuzione di competenze, sostanzialmente legate all'ambito fiscale, a soggetti di rappresentanza degli interessi diretti dei destinatari dei controlli.

Per mantenere la possibilità di attestazione da parte delle organizzazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari, condizione sulla quale il SICET non è pregiudizialmente contrario, il punto ____ dell'Accordo Locale dovrebbe essere così formulato:

"Le parti contrattuali, a loro richiesta, possono essere assistite in sede di stipula dalle rispettive organizzazioni sindacali. Le stesse parti contrattuali possono chiedere alle proprie organizzazioni sindacali di accertare la rispondenza del contenuto economico e normativo del singolo contratto all'accordo territoriale. L'attività di controllo e accertamento della rispondenza del contratto all'Accordo Locale, ai fini dell'applicazione dei benefici fiscali localmente previsti, può essere, altresì, richiesta dal Comune alle Organizzazioni Sindacali di rappresentanza previo la sottoscrizione di una Convenzione che individui le modalità, le finalità e i costi di tale attività".

Sui particolari contratti transitori di cui al punto 4 dell'Accordo Locale

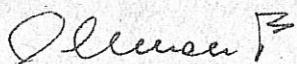
Il comma 5 dell'art. 2 della Convenzione Nazionale introduce una sostanziale deroga alle condizioni, già definite ai sensi dei commi 1 e 4 dell'art. 2, che rendono possibile la transitorietà del contratto di locazione.

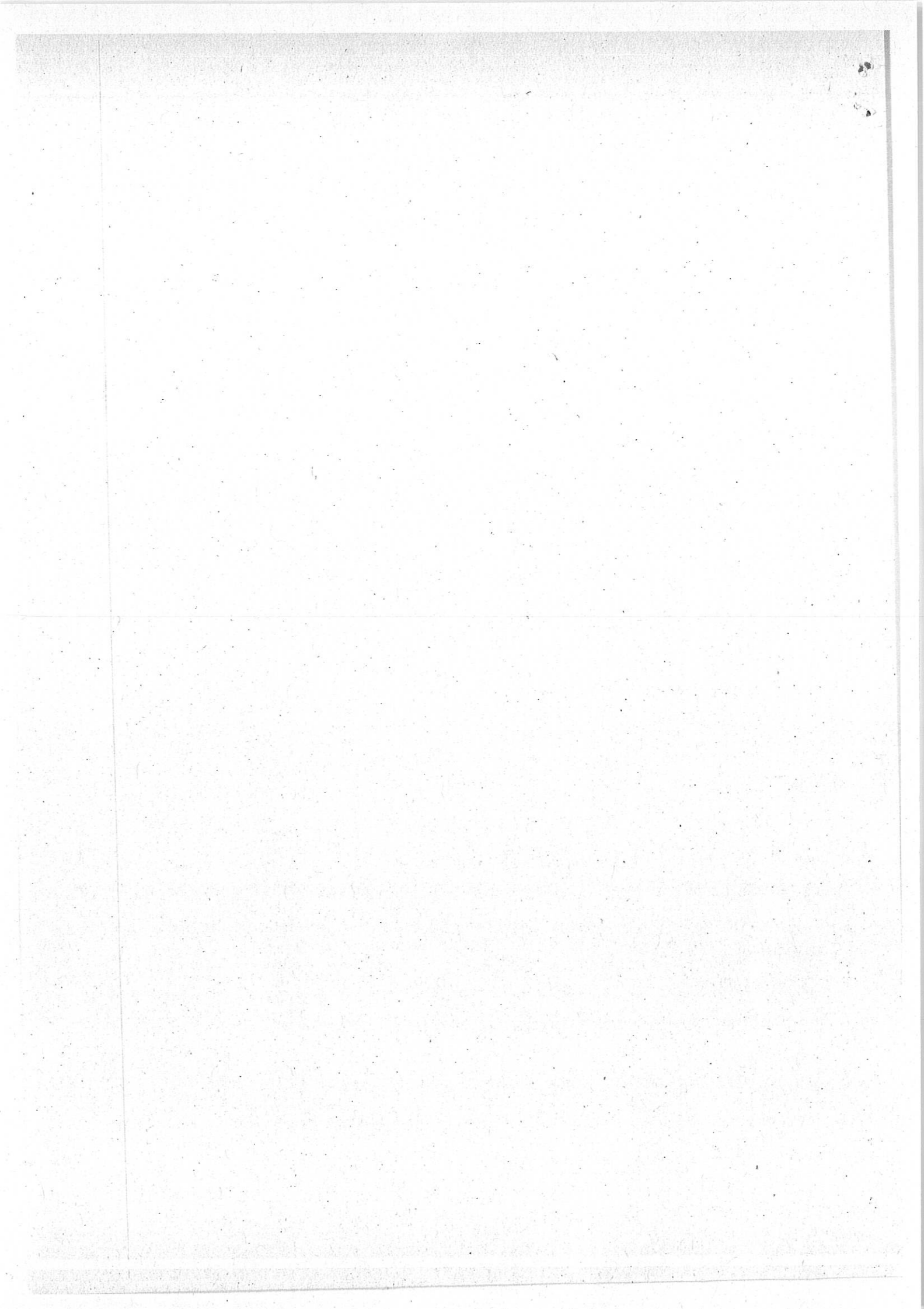
Il SICET ritiene che tale nuova norma - non obbligatoria, ma recepita al punto ____ dell'Accordo Locale - possa determinare forme di transitorietà contrattuale molto vaste e diversificate, in alcuni casi anche ricercate, creando situazioni di grande disomogeneità contrattuale sul territorio anche in riferimento alla applicazione dell'art 13 della Legge 431/98.

Si potrebbero creare le condizioni per un totale snaturamento dello "stato di eccezione" della locazione transitoria, facendo diventare legittima ogni necessità del locatore di ridurre la durata contrattuale.

Anche in questo caso con il contributo "obbligatorio" in sede di stesura contrattuale delle associazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie dell'accordo locale.

Ciò argomentato il SICET appone la propria firma all'Accordo Locale, poiché ne condivide sia gli aspetti economici sia quelli normativi, esprimendo le proprie riserve e il dissenso unicamente sui punti indicati.





**IN DATA 07.03.2019 IL SEGRETARIO DELL'UNIONE INQUILINI DI
MATERA, HA APPOSTO LA FIRMA DI ADESIONE ALL'ACCORDO
TERRITORIALE SOTTOSCRITTO IN DATA 15.02.2019 CHE SI ALLEGA IN
COPIA.**



Unione Inquilini

SEDE PROVINCIALE MATERA

75100 - Matera, Rec. C, Firrao 24/a -
tel. 0835 334359 – fax 0835 334359

UnioneinquiliniMatera@virgilio.it - www.unioneinquilini.it



Comune di Matera

Spett/le Sig. Sindaco

Spett/le Assessore al Patrimonio

Via A. Moro

75100 Matera

Città di Matera



c_f052_0019173/2019

Prt.G.0019173/2019 - E - 07/03/2019 10:10:21
Smistamento: SETTORE_GESTIONE_DEL_TERRI

Integrazione all'accordo territoriale firmato in data 15/02/2019;

Il sottoscritto Martoccia Fortunato Responsabile Provinciale dell'UNIONE INQUILINI di Matera, comunica che:

pur non avendo potuto partecipare al tavolo per la firma dell'accordo territoriale firmato in data 15/02/2019, nonostante che l'Unione Inquilini sia firmataria della Convenzione nazionale recepita dal decreto Ministero delle infrastrutture e trasporti del 16 gennaio 2017 e quindi avendo il diritto ad essere convocato in qualità di sindacato maggiormente rappresentativo, come da art. 1 del citato decreto relativo ai criteri della determinazione dei canoni dei contratti di locazione nella contrattazione territoriale che recita:

1 – gli accordi territoriali in conformità delle finalità indicate all'art. 2, comma 3, della legge 9 Dicembre 1998, n° 431 e successive modificazioni, stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione;

2 – a seguito delle convocazioni avviate dai comuni, singolarmente o in forma associata, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale. Al fine della realizzazione degli accordi di cui al comma 1;

L'UNIONE INQUILINI in quanto Sindacato maggiormente

rappresentativo sia a livello Nazionale che a livello locale, nella persona del **Segretario Provinciale Rag. Fortunato Martoccia** appone la firma di adesione all'accordo territoriale, con la presente, dalla data odierna.

Matera li 06/02/2019

ASSEGNAZIONE	
DIVISIONE	
PATR.	
ASS. "	
Funz. Resp. P.D.	Data 7 MAR 2019

Il Segretario Provinciale

Rag. Fortunato Martoccia

Fortunato Martoccia



UNIONE INQUILINI
Segreteria Provinciale Matera

Rec. C. Firrao 24/a - 75100 Matera

Cod. Fisc.: 93054860775

