

ORIGINALE

Originale di deliberazione della Giunta Comunale di Benevento

N 27

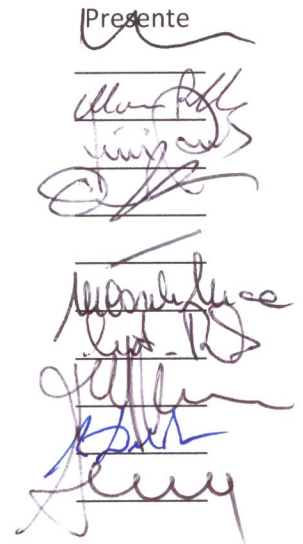
Del 15-2-2018

OGGETTO: Presa d'atto dell'Accordo Territoriale per il Comune di Benevento stipulato ai sensi dell'art. 2 comma 3 L 431/98 e del D.M. 16/01/2017 del Ministero Infrastrutture e dei Trasporti, di recepimento della Convenzione Nazionale del 25/10/2016, pubblicato in G.U. 15/03/2017

L'anno due mila diciotto il giorno quindici del mese di Febbraio alle ore 9,30 nella sala Giunta di Palazzo Mosti, a seguito di convocazione, si è riunita la Giunta Comunale con la partecipazione dei signori:

- | | |
|--------------------------------|-----------|
| Mastella Mario Clemente | Sindaco |
| Avv. Pasquariello Mario | Assessore |
| Dott. Ambrosone Luigi | Assessore |
| Dott. Picucci Oberdan | Assessore |
| Dott.ssa Maio Patrizia | Assessore |
| Dott.ssa Serluca Maria Carmela | Assessore |
| Rag. Antonio Reale | Assessore |
| Avv. Delcogliano Felicita | Assessore |
| Proff.ssa Del Prete Rosa | Assessore |
| Dott. De Nigris Luigi | Assessore |

Presente



Totale Presenti..... 9

Partecipa in qualità di *Segretario Generale* **Dott.ssa Maria Carmina Cotugno** con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97 T.U. 267/2000).

Il Presidente On. Mario Clemente Mastella, nella sua qualità di Sindaco, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

La Giunta Comunale, come sopra riunita, ha approvato il provvedimento entro riportato.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Mario Clemente Mastella



IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Maria Carmina Cotugno



L'Assessore al Patrimonio

Premesso che:

- ✓ l'art 2 comma 3 della L.431/98 così recita *"In alternativa a quanto previsto dal comma 1, le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'articolo 5, comma 1, nel rispetto comunque di quanto previsto dal comma 5 del presente articolo, ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative. Al fine di promuovere i predetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le predette organizzazioni entro sessanta giorni dalla emanazione del decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4. I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata"*
- ✓ in data 10/11/1999 è stato sottoscritto il primo Accordo Territoriale tra le Organizzazioni della Proprietà Edilizia e le Organizzazioni dei Conduttori del territorio di Benevento e depositato presso il Comune di Benevento.
- ✓ in data 15/02/2015 è stato sottoscritto il secondo Accordo Territoriale tra le Organizzazioni della Proprietà Edilizia e le Organizzazioni dei Conduttori valido per la Città di Benevento ed attualmente vigente;

Visto :

- ✓ il Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 16/01/2017, emanato in attuazione di quanto previsto all'art. 4, comma 2, della Legge n. 431/98 *" I criteri generali di cui al comma 1 sono indicati in apposito decreto del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro delle finanze, da emanare entro trenta giorni dalla conclusione della convenzione nazionale ovvero dalla constatazione, da parte del Ministro dei lavori pubblici, della mancanza di accordo delle parti, trascorsi novanta giorni dalla loro convocazione. Con il medesimo decreto sono stabilite le modalità di applicazione dei benefici di cui all'articolo 8 per i contratti di locazione stipulati ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 in conformità ai criteri generali di cui al comma 1 del presente articolo;"*

Considerato che:

- ✓ in data 09/02/2018 alle ore 12:00 si sono riuniti presso la sede del Comune di Benevento, a pal. Mosti, il rappresentante delle Organizzazioni Sindacali Provinciali della proprietà CONFEDILIZIA, Avv. Pierluigi Arigliani, e FEDERPROPRIETA', avv. Sergio Marchitto, i rappresentanti delle Organizzazioni Sindacali Provinciali degli inquilini, quali: l'A.P.P.C. rappresentata dall'Avv. Monica Iachetta, il S.U.N.I.A. rappresentato da Giuseppe Falzarano e Iorio Paolo, il SICET rappresentato dal sig. Iovine Stefano, l'ANIA-SINALP Benevento rappresentato dall'avv. Giovanni Zanone, l'ANIA-SIALP rappresentato da Giovanni Zarro, l'UNIAT Benevento rappresentato da Pagliuca Antonio;

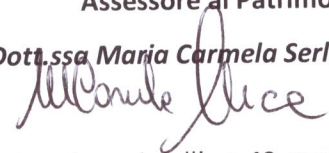
- ✓ le OO.SS. hanno rinnovato l'Accordo Territoriale per il Comune di Benevento al fine di ottemperare all'obbligo normativo disciplinato dalla L. n. 431/98 e tenuto conto che il Ministero delle Infrastrutture ha chiarito che le agevolazioni fiscali (riduzione IMU e cedolare secca ridotta al 10%) previste per i contratti a canone concordato sono possibili solo se c'è la "certificazione di qualità" rilasciata da una OO.SS. che abbia firmato l'Accordo Territoriale Locale;

Tutto ciò premesso, visto e considerato propone:

- di prendere atto dell'Accordo Territoriale per il Comune di Benevento siglato tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, ai sensi della legge 431/98 art. 2 comma 3 che si allega alla presente;
- di procedere alla pubblicazione dell'accordo sul sito del Comune di Benevento,
- di applicare l'accordo ai contratti che si andranno a firmare dopo la pubblicazione dello stesso.

Assessore al Patrimonio

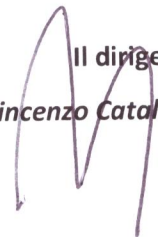
Dott.ssa Maria Carmela Serluca



Il sottoscritto dirigente al Settore Avvocatura - Servizio Patrimonio/Partecipate, ai sensi dell'art 49 comma 1, art 97 comma 2, art 151 comma 4 TUEL 267/2000 esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Il dirigente

Avv. Vincenzo Catalano



Il sottoscritto dirigente al Settore Risorse Economiche, ai sensi dell'art 49 comma 1, art 97 comma 2, art 151 comma 4 TUEL 267/2000 esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

LA GIUNTA COMUNALE



Vista la proposta di deliberazione che precede

Visti i pareri favorevoli espressi per legge

DELIBERA

- di approvare la retro estesa proposta di deliberazione che qui si intende integralmente riportata;
- di rendere la presente immediatamente eseguibile.

Oggetto: accordi territoriali per il Comune di Benevento

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI BENEVENTO

Stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3 L. 9.12.1998 n° 431 e del D.M 16/01/2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di recepimento della Convenzione Nazionale del 25/10/2016, pubblicato in G.U. 15/03/2017.

Le sottoscritte Organizzazioni Sindacali Provinciali della proprietà CONFEDILIZIA, e le sottoscritte organizzazioni Sindacali Provinciali degli inquilini SUNIA-SICET-UNIAT,, riunite in data 9 febbraio 2018 ore 12,00 presso l'Ufficio Patrimonio del Comune di Benevento, in attuazione del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, ritengono necessario esprimere la più profonda preoccupazione per il grave stato in cui versa il mercato delle locazioni nella città e nella provincia di Benevento. Le OO.SS. convengono che tale situazione è determinata da una serie di cause collegate tra loro, quali, ad esempio: il progressivo depauperamento dell'offerta in alloggi sia della E.R.P. che dei privati, la pesante incidenza fiscale sul bene casa, formata da tributi statali e locali, che penalizza fortemente le rendite da affitto, la perdurante assenza di qualsiasi programma di costruzione di immobili, da destinare soltanto alla locazione; la divaricazione presente tra un mercato delle locazioni, sostanzialmente incontrollabile, e i redditi delle famiglie.

Appare evidente come il ruolo dei sindacati di categoria, chiamati istituzionalmente, dalla legge 431/98, a definire le modalità con le quali determinare i canoni di locazione, ai sensi dell'art. 2 comma 3 della citata legge, in assenza di interventi diretti a modificare la situazione esistente, non possa che apparire decisamente, minimale rispetto alla capacità d'incidenza sul mercato immobiliare di Benevento e provincia, in misura corrispondente alle necessità ed alle attese dei cittadini.

Le OO.SS. degli inquilini hanno, comunque, convenuto di assolvere in pieno al loro compito di rinnovare l'accordo territoriale per il comune capoluogo di Benevento, già sottoscritto nel 2015, assumendosi, senza incertezze, la responsabilità di ricercare (e trovare) gli equilibri praticabili in un contesto così estremamente complesso e difficoltoso, da non consentire positive aspettative per nessuna delle parti sindacali. Con altrettanta convinzione e fermezza, rivendicano, a pieno titolo, che, almeno, altrettanto senso di responsabilità mostrino le istituzioni ad ogni livello territoriale, nel porre in essere, senza ulteriori, ingiustificabili, indugi, ciascuno per il proprio settore d'intervento, gli strumenti fiscali e programmatici in grado di dare prospettive reali alle migliaia di famiglie alla affannosa ricerca di una abitazione dignitosa, ad un canone corretto e "possibile". Pertanto le sottoscritte Organizzazioni Sindacali Provinciali della proprietà e degli Inquilini, approvano e sottoscrivono l'Accordo Territoriale per il Comune di Benevento allegato e facente parte integrante del presente verbale. In fede.

Benevento 9 febbraio 2018

Per le organizzazioni della proprietà edilizia

CONFEDILIZIA Benevento [Signature]

A.R.P.C. Benevento [Signature]

FEDERPROPRIETA Benevento [Signature]

..... Benevento _____

Per le organizzazioni sindacali dei conduttori

SUNIA Benevento [Signature]

SICET Benevento [Signature]

UNIAT Benevento _____

ANIA. Benevento [Signature]

ANIA. SINALP Benevento [Signature]

..... Benevento _____

ACCORDO TERRITORIALE PER LA CITTÀ DI BENEVENTO

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del D.M. del 16/01/2017 del Ministro delle Infrastrutture/ e dei Trasporti, di recepimento della Convenzione Nazionale 25/10/2016, pubblicato in G.U n. 62 del 15/03/2017

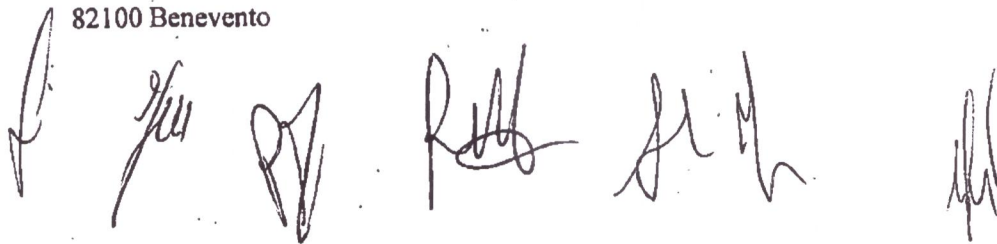
tra le organizzazioni della proprietà edilizia:

- CONFEDILIZIA - sede di Benevento, rappresentata dall'avv. Pierluigi Ariegiani, nato a Benevento il 06.01.1963 – viale Atlantici n.45 n° 10 – 82100 Benevento;
- A.P.P.C.- sede di Benevento, rappresentato dall'avv. Monica Iachetta - nata a Benevento il 24.02.1974, via San Vito n. 6, 82100 Benevento
- Federproprietà - sede di Benevento rappresentato da

e le organizzazioni sindacali dei conduttori

1. S.U.N.I.A. – sede di Benevento – rappresentato da Giuseppe Falzarano, nato a Benevento il 25.04.1962 – via Iandoli 12 – 82100 Benevento; E ~~WOLCO PADO~~ *Wolco Pado*
2. SICET - sede di Benevento – rappresentato da Stefano Iovini nato a Benevento il 26.12.1969 - via Nicola da Monteforte, 1 – 82100 Benevento;
3. UNIAT – sede di Benevento – rappresentato da - piazzetta S. Donato - - 82100 Benevento;
4. ANIA sede di Benevento – rappresentato da *Adriante Conia* *Giovanni Paolo* *Fonnesco* - via T. Rossi 33 San Giorgio del Sannio (BN).
5. *ANASINAP* ~~Assoc.~~ sede di Benevento- rappresentato da *Gianni Zaccaro* via ~~.....~~

82100 Benevento



PREMESSO

che il 12/02/2015 è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale attualmente vigente, in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999 del Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002;

che il 16/01/2017 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 stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per il Comune di Benevento in sostituzione di quello stipulato il 12/02/2015 e depositato il 13.02.2015.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

L'Accordo Territoriale stipulato il 12/02/2015 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Benevento.

A) CONTRATTI AGEVOLATI

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

Art.1

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Benevento ~~che~~, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16/01/2017.

Art. 2

Il territorio del Comune di Benevento, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16/01/2017, viene suddiviso in n. 3 aree omogenee come da allegato 1 (Aree e stradario del Comune). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.

Art 3

Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 2 (Fasce di oscillazione).

Art. 4

Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 3 (Elementi oggettivi e criteri) e aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT e sarà espresso in €/mq/mese.

Art. 5

Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato 3 (Elementi oggettivi e criteri).

Art. 6

La misura in mq. utili dell'unità immobiliare - con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno - ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:

- a) l'intera superficie calpestabile;
- b) *non oltre* il 80% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
- c) *non oltre* il 50% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) *non oltre* il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;

- e) *non oltre* il 20% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) *non oltre* il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
- g) *non oltre* il 50% della superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70.
- h) *non oltre* il 30% della superficie degli alloggi eccedente i mq 125.
- i) *non oltre* il 30% di maggiorazione della superficie degli alloggi, aventi superficie inferiore ai mq 70, con ricalcolo fino ad un massimo di mq 70.

Art. 7

In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16/01/2017/2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile: caso di alloggio situato oltre il terzo piano, in fabbricato privo di ascensore, o privo di riscaldamento, autonomo o centralizzato, o avente una vetustà superiore ai cinquanta anni e mai sottoposto ad interventi di radicale ristrutturazione, il canone massimo come definito ai precedenti articoli 3,4,5,6 è ridotto del 10%.

Art. 8

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 (art. 1 comma 2. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 7, 8 e 13 della presente legge non si applicano: a) ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che sono sottoposti esclusivamente alla disciplina di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile qualora non siano stipulati secondo le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 2 della presente legge 431/98), le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.

Art. 9

Le parti contrattuali, individuata, l'area urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile oggetto del rapporto locativo e, in base agli elementi di caratterizzazione, la fascia di oscillazione in cui questo si colloca, concorderanno il canone, tra il valore minimo ed il valore massimo attribuiti alla fascia di competenza, e dalla superficie utile calcolata secondo i criteri indicati nell'art. 4. Tutti gli eventuali incrementi (ammobiliato, durata anni, immobile con veduta libera, strada di maggior interesse commerciale, superficie immobile inferiore a 70 mq.) e/o diminuzioni percentuali (superficie immobile superiore a mq. 130) previsti per determinare il valore al mq. si sommano tra di loro per determinare il valore al mq.

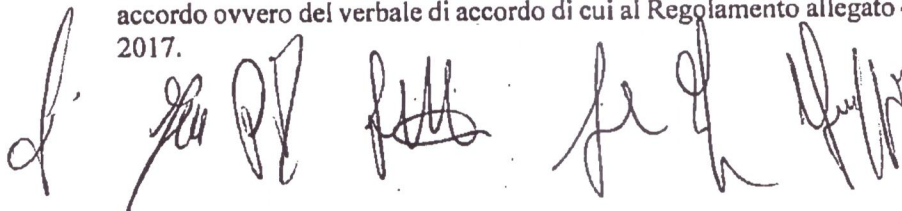
Art. 10

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

Art. 11

L'attestazione prevista dall'art. 1 comma 8, art 2 comma 8 e art 3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente secondo una delle modalità previste ai seguenti punti a) o b):

- a) da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori scelta tra le firmatarie del presente Accordo Territoriale tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato 4;
- b) dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori scelte tra i firmatari del presente Accordo, anche con le modalità previste dall'art. 6, comma 3 del D.M. 16 gennaio 2017, tramite la congiunta elaborazione e consegna del modello allegato E) al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato 4 bis al D.M. 16 gennaio 2017.



Art. 12

Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M.16/01/2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate sul territorio nazionale, ovvero più di 20 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

Art. 13

I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato A al D.M. 16/01/2017

B) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

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

Art.1

L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Benevento che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M16/01 /2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti pari a 61.489 abitanti

Art. 2

I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.

Art. 3

Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.M 16/01/2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati 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.

Art. 4

La misura in mq. utili dell'unità immobiliare - con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno - ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:

- a) l'intera superficie calpestabile;
- b) *non oltre* il 80% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
- c) *non oltre* il 50% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) *non oltre* il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) *non oltre* il 20% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) *non oltre* il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.
- g) non oltre il 50% della superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70.
- g) *non oltre* il 50% della superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70.
- h) *non oltre* il 30% della superficie degli alloggi eccedente i mq 125.
- i) *non oltre* il 30% di maggiorazione della superficie degli alloggi, aventi superficie inferiore ai mq 70, con ricalcolo fino ad un massimo di mq 70.

Art.5

In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16/01/2017/2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile: caso di alloggio situato oltre il terzo piano, in fabbricato privo di ascensore, o privo di riscaldamento, autonomo o centralizzato, o avente una vetustà superiore ai cinquanta anni e mai sottoposto ad interventi di radicale ristrutturazione, il canone massimo come definito ai precedenti articoli 3,4 è ridotto del 10%.

Art. 6

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 (art. 1 comma 2. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 7, 8 e 13 della presente legge non si applicano:



a) ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che sono sottoposti esclusivamente alla disciplina di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile qualora non siano stipulati secondo le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 2 della presente legge), le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.

Art. 7

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

Art. 8

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.

Art. 9

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

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

Fattispecie di esigenze dei conduttori. Quando il conduttore ha esigenza di: contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza; 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; acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi; ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore; campagna elettorale; qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

Per la stipula dei contratti di cui al presente articolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche a una sola delle parti contraenti.

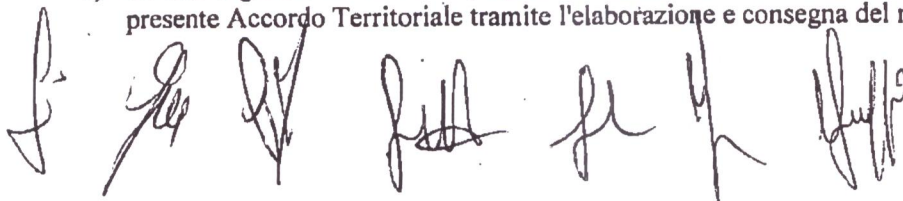
Art. 10

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16/01 /2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dagli articoli 10 e 11 del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dalla rispettiva organizzazione dei conduttori firmatarie del presente Accordo che congiuntamente attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

Art. 11

L'attestazione prevista dall'art. 1 comma 8, art 2 comma 8 e art 3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente secondo una delle modalità previste ai seguenti punti a) o b):

a) da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori scelta tra le firmatarie del presente Accordo Territoriale tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato 4;



- b) dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori scelte tra i firmatari del presente Accordo, anche con le modalità previste dall'art. 6, comma 3 del D.M. 16 gennaio 2017, tramite la congiunta elaborazione e consegna del modello allegato E) al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato 4 bis al D.M. 16 gennaio 2017.

Art. 12

Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16/01/2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate sul territorio nazionale, ovvero più di 10/20 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

Art. 13

I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato B al D.M 16/01/2017.

C) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 16/01/2017)

Art. 1

L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Benevento, che, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.M. 16/01/2017, è sede dell'Università del Sannio

Art. 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 almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto al studio.

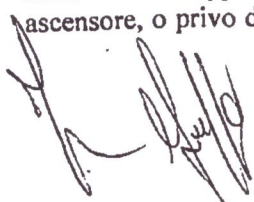
Art. 3

La misura in mq. utili dell'unità immobiliare - con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno - ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:

- a) l'intera superficie calpestabile;
- b) *non oltre* il 80% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
- c) *non oltre* il 50% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) *non oltre* il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) *non oltre* il 20% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) *non oltre* il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.
- g) *non oltre* il 50% della superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70.
- g) *non oltre* il 50% della superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70.
- h) *non oltre* il 30% della superficie degli alloggi eccedente i mq 125.
- i) *non oltre* il 30% di maggiorazione della superficie degli alloggi, aventi superficie inferiore ai mq 70, con ricalcolo fino ad un massimo di mq 70.

Art. 4

In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16/01/2017/2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile: caso di alloggio situato oltre il terzo piano, in fabbricato privo di ascensore, o privo di riscaldamento, autonomo o centralizzato, o avente una vetustà superiore ai



cinquanta anni e mai sottoposto ad interventi di radicale ristrutturazione, il canone massimo come definito ai precedenti articoli 2,3 è ridotto del 10%.

Art.5

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 (2. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 7, 8 e 13 della presente legge non si applicano: a) ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che sono sottoposti esclusivamente alla disciplina di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile qualora non siano stipulati secondo le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 2 della presente legge;..), le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.

Art. 6

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

Art. 7

L'attestazione prevista dall'art. 1 comma 8, art 2 comma 8 e art 3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente secondo una delle modalità previste ai seguenti punti a) o b):

- a) da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori scelta tra le firmatarie del presente Accordo Territoriale tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato 4;
- b) dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori scelte tra i firmatari del presente Accordo, anche con le modalità previste dall'art. 6, comma 3 del D.M. 16 gennaio 2017, tramite la congiunta elaborazione e consegna del modello allegato E) al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato 4 bis al D.M. 16 gennaio 2017. Art. 8

I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato C al D.M. 16/01/2017

D) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

1) I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16/01/2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

2) Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste al titolo A), articolo 7, del presente Accordo.

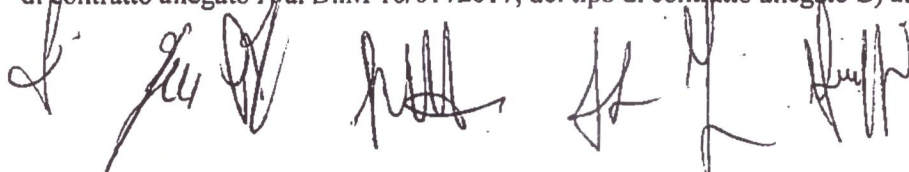
3) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del D.M. 16/01/2017.

E) ONERI ACCESSORI

1) Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori allegata D) al D.M. 16/01/2017.

F) COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

1) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16/01/2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto allegato A) al D.M. 16/01/2017, del tipo di contratto allegato B) al D.M. 16/01/2017 e



articolo 15 del tipo di contratto allegato C) al D.M. 16/01 /2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del D.M. 16/01/2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 5 (Modello di richiesta) al presente Accordo.

G) RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

- 1) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall' articolo 7, comma 2, del D.M. 16/01 /2017, ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito. Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.
- 2) Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
- 3) In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero successivamente aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.
- 4) Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione. Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

All. 1:	Aree e stradario del Comune di Benevento;	pag.10
All. 2:	Fasce di oscillazione del Comune di Benevento;	pag.20
All. 3:	Elementi oggettivi per la determinazione del canone;	pag. 21
All. 4 e All. 4 bis:	Attestazione Unilaterale e Attestazione bilaterale previste dagli articoli 1, commi, 2, 3, 5 e 8 del D.M. 16/01/2017;	pag.23
All. 5:	Modulo di richiesta Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale	pag.25
Allegato A:	Locazione abitativa;	pag. 26
Allegato B:	Locazione abitativa di natura transitoria;	pag. 31
Allegato C:	Locazione abitativa per studenti universitari;	pag. 37
Allegato D:	Tabella oneri accessori ripartizione fra locatore e conduttore;	pag. 43
Allegato E:	Procedure di negoziazione e Conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione;	pag. 46

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Benevento, data 09/02/2018

I firmatari

• CONFEDILIZIA - sede di Benevento, rappresentata dall'avv. Pierluigi Arigliani, nato a Benevento il 06.01.1963 - viale Atlantici n.45 n° 10 - 82100 Benevento;

• A.P.P.C.- sede di Benevento, rappresentato dall'avv. Monica Jachetta - nata a Benevento il 24.02.1974, via San Vito n. 6, 82100 Benevento

• Federproprietà - sede di Benevento rappresentato da

• S.U.N.I.A. - sede di Benevento - rappresentato da Giuseppe Falzarano, nato a Benevento il 25.04.1962 - via Iandoli 12 - 82100 Benevento;

• SICET - sede di Benevento - rappresentato da Stefano Iovini nato a Benevento il 26.12.1965 - via Nicola da Monteforte, 1 - 82100 Benevento;

• UNIAT - sede di Benevento - rappresentato da - piazzetta S. Donato - - 82100 Benevento;

• ANIA sede di Benevento - rappresentato da - via T. Rossi 33 San Giorgio del Sannio (BN).

• ANIASINA LP sede di Benevento - rappresentato da via 82100 Benevento

(A collection of approximately 10 handwritten signatures in various styles, including cursive and block letters, positioned below the typed text.)

ALLEGATO 1

Individuazione del territorio del comune di Benevento in tre zone omogenee (zona 1, zona 2, zona 3)

ZONA 1

Zone comprese nel seguente perimetro:

Zona Alta: Viale Atlantici, via Pace vecchia, ambo i lati, fino a villa D'Agostino (per via Perlingieri - via Ricci) viale Aldo Moro lato dx dir. Perrillo - via A. Meomartini- via P. Nenni - viale Paoletta - Rotonda delle Scienze - via Mustilli - via Pertini - viale Mellusi, a scendere fino a confine con Centro Storico.

Centro Storico: Zone comprese all'interno del perimetro delle antiche Mura Longobarde - Viale dei Rettori (lato dx salendo dall'Arco Traiano) - via del Pomerio (lato dx e sx) - corso Vittorio Emanuele (lato dx e sx) - via Posillipo - corso Dante (lato dx e sx) - piazza Card. Pacca (fabbricati prospicienti la piazza) - C.so Garibaldi (lato dx e sx) - Piazza Duomo (fabbricati prospicienti) - piazza Orsini (fabbricati prospicienti) - via Rummo (lato dx e sx). - zona Triggio, S. Filippo e Teatro Romano -

ZONA 2

Zona intermedia tra Centro storico e Rione Libertà, al di fuori del perimetro delle Mura Longobarde (Porta Rufina - via dei Mulini, zona S. Maria degli Angeli - Lungo Sabato Bacchelli (fino a incrocio con via dei Mulini) - viale Università - via Torre della Catena - viale S. Lorenzo e limitofe, ecc.) - zona Pietà.

Rione Ferrovia - via F. Paga (fino al 1° passaggio a livello) - **Rione Ponticelli** - **Rione Capodimonte** (fino a via Hirsh - via dei Dauni prima parte) - **Rione Pace Vecchia** (via Rosselli - via A. Moro (fino a via Ricci) - **zona Cretarossa** (fino a via dell'Esperanto).

ZONA 3

Rione Libertà; Rione Capodimonte (insediamenti abitativi dopo il viadotto); **via Valfortore; Periferie, Contrade**

N.B: I percorsi suindicati si riferiscono al senso di marcia dei veicoli. Per la dettagliata attribuzione di ogni zona o area va consultato l'allegato stradale

STRADARIO

	zona	denominazione		zona	denominazione
1	3 Via	Abbazia	36	3 Via	L.BASILE
2	3 Via	A.Abete	37	2 Via	Battaglia di Benevento
3	3 Via	Via Adelperga	38	3 Via	C.Battisti
4	3 C.Da	Acquafredda	39	3 Via	C. Beccaria
5	2 Via	Adua	40	3 Via	V. Bellini
6	2 Via	Agilulfo	41	3 S.C.	Bn-Altavilla
7	1 Via	G.Agnelli	42	3 S.C.	Bn-Apice
8	3 Via	F.Albergamo	43	3 S.P.	Bn-Av
9	3 Via	G. Alberti	44	3 S.C.	Bn-Fragneto
10	2 Via	Alessandro Da Teleso	45	3 S.P.	Bn-Paduli
11	1 Vicoletto	Alfieri	46	3 S.C.	Bn-Pesco S.
12	2 Via	C.Alvaro	47	3 S.C.	Bn-Pietrelcina
13	2 Via	Cupa Dell'angelo	48	3 S.S.	Bn- Ponte
14	2 Rampa	Anunziata	49	3 S.P.	Bn-S.Leucio
15	1 Via	Annunziata	50	3 S.P.	Bn-Valfortore
16	3 Via	Antico Sannio	51	1 Via	Dei Bersaglieri
17	2 Vico	Anzone	52	3 Via	Biagio Da Morcone
18	3 Via	S.S.Appia (DIREZ.BN-NA E Bn-Napoli)	53	2 Via	L.Bianchi
19	3 Via	S.S.Appia (DIREZ.BN-NA E Bn-S.Giorgio S.)	54	1 Via	O.Bilotta
20	2 Via	Appia Antica	55	2 Piazza	L. Bissolati
21	2 Via	Appio Claudio	56	2 Via	T. Boccalini
22	1 Vico	Arechi	57	3 Via	Bologna
23	3 C.Da	Ariella	58	1 Via	S.Bologna
24	1 Vicoletto	Assise	59	3 Via	B. Bonazzi
25	1 Viale	Atlantici	60	3 Via	N.Boraglia
26	3 Piazzale	Degli Atleti	61	1 Vico	Borea
27	3 Via	Avellino	62	1 Via	S.Borgia
28	2 Via	Lungosabato R.Bacchelli	63	3 C.Da	Borgonero
29	3 Via	V. Bachelet	64	2 Via	G.B.Bosco Lucarelli
30	3 C.Da	Badessa	65	2 Via	Bozza F.
31	2 Via	Badia S.Pietro	66	2 Via	Via T.Bucciano
32	1 Vico	Bagni	67	3 Via	Caduti Di Cefalonia P.Le
33	1 Via	Gesu' Bambino Di Praga	68	1 Via	E.Caggiano
34	3 Via	Bari	69	2 Via	Calabria Raffaele
35	2 Via	M. Barricelli	70	1 Via	N.Calandra

Via	Calandriello G.	106	3	S.C.	C.Da Cesì
Via	B.Camerario	107	3	C.Da	Ciancelle
C.Da	Camerelle Nuove	108	3	S.C.	Ciancelle-Apollo
C.Da	Camerelle Vecchie	109	2	Via	A. Cifaldi
Via	Campanile	110	3	Via	N.Ciletti
C.Da	Cancelleria	111	2	Via	Cimitero
Via	G.Cangiano	112	3	C.Da	Ciofani
Via	G.Capasso Torre	113	2	Via	M.Cirillo
Via	P.Capilongo	114	2	Via	Citta' Dello Spettacolo
C.Da	Capodimonte	115	1	Via	A.Cocchi
C.Da	Capoiazzo	116	3	Via	E.Cocchia
Via	D. Capozzi	117	2	Via	P. Collevaccino
Via	F.Capparuccia	118	2	Piazza	Piazza Vittoria Colonna
Via	Dei Cappuccini	119	2	Via	Via Colonnate
C.Da	Caprarella	120	3	C.Da	C.Da Colonnello
C.Da	Cardilli	121	3	Via	Via P.Columbro
Via	Card. Di Rende	122	3	Via	C.Da Coluonni
C.Da	Cardoncelli	123	2	Piazza	Piazza Commestibili
Via	V.Cardone	124	2	Via	Via F.Compagna
C.Da	Cardoni	125	3	C.Da	C.Das Corvacchini
Piazzale	G.Carducci	126	3	Via	V.N.Cosentini
Via	Carla Da Tocco	127	3	C.Da	C.Da Cretarossa
Via	Carrozzeri	128	3	C.Da	C.Da Cretazzo
C.Da	Casiniello	129	2	Piazza	Croce Benedetto P.Za
Via	G.Casella	130	2	Via	Via Croce Rossa
Via	Via S.Casselli	131	3	C	C.Da Crocella Pacchiana
Via	Via G.Castellano	132	1	Via	Via B.Cusano
Piazza	Castello	133	3	Via	Via Salvo D'acquisto
S.C.	Castelpoto	134	3	Via	Via G.D'alessandro
Via	A.Catone	135	2	Via	Via Gen..A.Dalla Chiesa
Piazzale	Catullo	136	1	Via	Via Damaso
Via	Cavour	137	3	Via	D'alessandro Giuseppe Via
S.C.	Cellarulo	138	1	Via	Via G.D'annunzio
C.Da	Cellarulo	139	1	Corso	Corso Dante
S.C.	Delle Cerze	140	2	Via	Via Dei Dauni

141	3	Via	Via M.D'Azeglio	176	3	C.Da	C.Da Eremita
142	1	Via	Via A.De Blasio	177	3	Via	Via Delle Eriche
143	1	Via	Via Pietro De Caro	178	2	Via	Via Dell'esperanto
144	1	Via	Via Raffaele De Caro	179	1	Via	Falcone B. Via
145	2	Via	Via E.De Filippo	180	3	C.Da	C.Da Fasanella
146	2	Via	Via Padre De Giovanni	181	2	Via	Via Fatebenefratelli
147	1	Via	Via Cap.P.Deiuliis	182	1	Via	Via Arc.Franc.Feoli
148	2	Via	Via G.De Longis	183	1	Largo	Largo Beniamino Feoli
149	3	Pazzett	Piazzetta S.De Lucia	184	2	Via	Via E.Fermi
150	1	Pazzett	Piazzetta G. De Martini	185	1	Via	Via L.Ferrannini
151	2	Via	Via E. De Martino	186	3	Via	Via A.Ferrara
152	1	Via	Via G. De Nicastro	187	1	Via	Via Tonina Ferelli
153	2	Via	Via E. De Nicola	188	1	Via	Via F.Fimbrio
154	3	Via	Via A. De Rienzo	189	3	Via	Via Firenze
155	3	Via	Via G. De Rienzo	190	2	Via	Via L.Firrao
156	2	Via	Via F. De Sanctis	191	2	Piazza	Piazza Orazio Flacco
157	1	Via	Via G. De Vita	192	1	Via	Via F.Flora
158	3	Via	Via R. Del Grosso	193	3	C.Da	C.Da Fontana Fabbricata
159	3	Via	Via C. Dal Pozzo	194	3	C.Da	C.Da.Fontana Margiacca
160	1	Via	Via R. Del Cogliano	195	3	C.Da	C.Da.Fontanelle
161	2	Via	Via G. Della Casa	196	3	Via	Via Vfontanelle
162	1	Via	Via Landolfo Della Greca	197	1	Via	Via G.Foppa
163	2	Via	Via A. Diaz	198	2	Via	Via G.Fortunato
164	2	Piazzale	Dionisi M.R. Piazzale	199	1	Via	Via M.Foschini
165	1	Via	Vico Diomede	200	2	Via	Via O .FRAGNITO
166	1	Piazza	Piazza Dogana	201	1	Via	Via Fragola
167	2	Via	Via G.Donizetti	202	3	C.Da	C.Da Francavilla
168	2	Via	Viale G.D'orso	203	3	Via	Via N.Franco
169	3	Via	Via Duca D'aosta	204	3	C.Da	C.Da Fungaroni
170	1	Piazza	Piazza Duomo	205	2	Piazza	Piazza E.M.Fusco
171	3	Via	Via L.Eiunaudi	206	3	Via	Via G.M. Galante
172	2	Via	Via A. Einstein	207	3	l Trav.	l Trav.G.M.Galante
173	2	Via	Via Episcopio	208	3	li Trav	li Trav.G.M. Galante
174	3	C.Da	C.Da Epitaffio	209	3	Via	li Trav.G.M. Galante
175	1	Via	Via Erchemperto	210	3	Via	Via L.Galganetti

1	Corso	Corso G.Garibaldi	246	3	Via	S.V.La Francesca
3	Via	Via R.Garrucci	247	3	Via	C.Da La Francesca
2	Via	Via G.Gentile	248	3	Via	Ponte La Maurella
2	Via	Via Cupa Del Gesu'	249	1	Via	Landolfo Della Greca Via
1	Via	Via Gesu' Bambino Di Praga	250	3	Via	C.Da La Vipera
2	Via	Via B.Giannelli	251	1	Via	La Vipera Mario Via
1	S.C.	S.C. Ginestra	252	1	Via	Via C.Labruzzo
3	Via	Via G.Gioberti	253	3	Via	C.Da Lamia
1	Via	Via L.Giordano	254	3	Via	Lancia V. Via
2	Via	Via Giovanni Xxiii	255	3	Via	Latina Via
1	Via	Via N.Giustiniani	256	1	Via	Via A Lepore
1	Via	Via E.Goduti	257	2	Via	Via C.Levi
2	Via	Via C.Goldoni	258	3	Via	Via Dei Liguri Bebiani
3	Via	Via A.Gramsci	259	2	Via	Longobardi Via Dei
3		C.Da Gran Potenza	260	2	Via	Via Xxv Luglio
3	Via	Via Gran Potenza	261	3	Via	Via Della Lunigiana
3	Via	Via Gregorio VIII	262	3	Via	S.C.Maccabei
3	Via	Via Gregorovius	263	2	Via	Maccarone Via
2	Via	Via Grimoaldo Re	264	3	Via	S.C. Madonna Della Salute
1	Piazza	Piazza Guerrazzi	265	1	Via	Via Madonnella
2	Via	Via Guglielmo Da Tocco	266	2	Via	Via I Maggio
1	Via	Via F.M. Guidi	267	1	Via	Via Xxiv Maggio
3	2	Via F.Hirsch	268	3	Via	Via R.Mainella
4	2	Via Iacopo Da Bn	269	3	Via	C.Da Malecagna
5	2	Iandoli F. Via	270	1	Via	Via G. Mancioti
6	3	Via Nicodemo Iadanza	271	2	Via	Via M.Di Svevia
7	3	Piazza A.Iermano	272	2	Via	Lungocalore Manfredi Di Svevia
8	2	Via Ilderico	273	1	Via	Via Marco Da Bn
9	3	C, Da C.Da Imperatore	274	1	Via	Mariani S. Via
10	3	Via Innocenti F. Via	275	1	Via	Via E. Marmorale
11	3	Via Intorcias L. Via	276	3	Via	Via Gen.A. Marone
12	2	Via F.Iovine	277	2	Via	Via G. Marotta
13	3	C, Da C.Da Ischia Cipolle	278	3	Via	Martignetti P. Via
14	3	Via E.Isernia	279	3	Via	Martiri Delle Foibe P.Le
15	2	Via Isonzo	280	1	V.Le	Viale Martiri D'ungheria

281	2	Via	Via P.Mascagni	316	1	Via	Via I. Morra
282	3	Via	C.Da Masacambroni	317	3	Via	C.Da Mosti
283	2	Via	Via P. Mascellaro	318	3	Via	S.C. Mosti
284	3	Via	S.V. Masseria Del Ponte	319	2	Via	Via Dei Mulini
285	3	C, Da	C.Da Masseria Grande	320	3	Via	Via Mura Della Caccia
286	3	C, Da	C.Da Masseria Nuova	321	3	Via	C.Da Le Murate
287	3	Lungosab	Lungosabato Don.E. Matarazzo	322	1	Via	Via D. Mustilli
288	1	Via	Via M.Mattei	323	1	Via	Via E. Mutarelli
289	1	Via	Via A. Mazzarella	324	2	Via	Via Napoli
290	2	Via	Trav. Cap.L.Mazzella	325	2	Via	I Trav. Via Napoli
291	2	Via	Via Cap.L.Mazzella	326	2	Via	li Trav. Via Napoli
292	2	Pazza	Piazza M. Mazzeo	327	1	Via	Via P. Nenni
293	1	Piazza	Piazza G. Mazzini	328	1	Via	Via Nicola Da Monteforte
294	2	Via	Via A.Mazzoni	329	3	Via	Via N. Nisco
295	1	Vuale	Viale A. Mellusi	330	1	Via	Vico Noce
296	1	Via	Via A.Meomartini	331	3	Via	Via E. Novelli
297	1	Pazza	Piazza P. Meomartini	332	1	Via	Piazza Iv Novembre
298	2	Via	Discesa Mercato	333	1	Via	Via Nuova Calore
299	3	Via	S.C. Mercuri	334	3	Via	Nuvolari T. Via
300	3	Piazzale	Messina Luigi Giulio Piazzale	335	2	Via	Via C.Nuzzolo
301	1	Via	Via Sottotenente G. Miele	336	1	Via	Via Oderisio Da Bn
302	3	Via	Via Milano	337	1	Via	Vico Odofredo
303	3	Via	Via M.Minghetti	338	2	Via	Calta Olivella
304	3	Via	Via T. Mommsen	339	3	Via	C.,DA Olivola
305	3	Via	C.Da Monache	340	3	Via	S.V. Olivola
306	3	Via	S.C. Monache	341	3	Via	C.Da Olmeri
307	2	V.Le	Via E. Montale	342	1	Via	Piazza Orsini
308	3	Via	S.C. Monte Pino	343	2	Via	Via Degli Orti
309	3	C, Da	C.Da Montecalvo	344	1	Via	Via Arc. F. Pacca
310	3	Via	S.C. Montecalvo Vecchia	345	1	Piazza	Piazza Card. Bart. Pacca
311	3	S.V.	S.V. Monteguardia	346	3	C, Da	C.Da Pacevecchia
312	3	C, Da	C.Da Monteguardia	347	1	Via	Via Pacevecchia
313	2	Via	Via Moteguardia	348	3	Via	Via M. Pacifico
314	2	Rampa	Rampa Montevergine	349	3	Via	Via Padre Pio
315	2	V.Le	Viale A. Moro	350	2	Via	Via F. Paga

3 Via	Via Palermo	386	3 C.Da	C.Da Piano Borea
3 Via	Via F. Palizzi	387	1 C.Da	C.Da Piano Cappelle
3 Viale	Via L. Palmieri	388	1 Piazza	Piazza Piano Di Corte
3 Via	C.Da Pamparuottolo	389	3 Via	C.Da Piano Morra
3 Via	C.Da Panelli	390	2 Via	Via Piave
3 Via	C.Da Pantano	391	3 Via	Via Piccinato
1 Via	Viale A. Paoella	392	1 Via	Via G. Piermarini
2 Via	Via Paolo Diacono	393	3 Via	Via Pieta'
3 Via	Via Paolo Vi	394	3 C.Da	C.Da Pieta'
1 Piazza	Piazza Paolo.E. Papiniano	395	3 C.Da	C.Da Pietrapertosa
1 Via	Vico Paolo E. Papiniano	396	3 Via	C.Da Pino
2 Via	Parco Delle Magnolie Via	397	3 Via	Via Pio Ix
3 Via	Via A. Parente	398	3 Vico	Vico P. Piperno
2 Via	Via Parrocchia Nuova	399	1 Via	Via L. Pirandello
3 Via	Via G. Pascale	400	1 Via	Via G.B. Piranesi
1 Via	Via G. Pascoli	401	3 Via	Pirelli G.B. Via
3 Via	Via M. Pascucci	402	3 Via	Via C. Pisacane
1 Via	Via G. Pasquali	403	3 Via	Via L. Pizzella
1 Via	Via C. Pedicini	404	2 Via	Via Munazio Planco
1 Via	Via Ten. R. Pellegrini	405	2 Via	Via Plauto
3 Via	Via S. Pellico	406	3 Via	Via C. Poerio
3 Via	Via S. Pennella	407	2 Via	Via Padre I. Polcari
3 Via	Via Dei Pentri	408	1 Via	Via Del Pomerio
3 Rotonda	Rotonda Dei Pentri	409	3 Via	Ponte Delle Tavole
1 Via	Via F. Pepicelli	410	3 Via	Ponte Leproso
1 Via	Via G.B. Perasso	411	3 C.Da	C.Da Ponte Masseria
1 Via	Via Perinetto Da Bn	412	3 C.Da	C.Da Ponte Tavole
2 Via	Via G. Perlingieri	413	3 C.Da	C.Da Ponte Valentino
1 Via	Via C. Perone	414	3 C.Da	C.Da Pontecorvo
3 C, Da	C.Da Perrotta	415	2 Via	Via Ponticelli
3 C, Da	C.Da Perrottiello	416	2 Via	Via E. Pontieri
1 Via	Via S. Pertini	417	2 Piazza	Piazza P. Telesino
3 C, Da	C.Da Pestecchia	418	2 Vico	Vico Porta Nuova
3 C, Da	C.Da Pezzapiana	419	2 Via	Via Porta Nuova
3 Via	Piaggio G. Via	420	1 Via	Via Porta Rettore

421	2	Rampa	Rampa Porta Rufina	456	3	Via	Via G. Rossini
422	2	Via	Via Porta Rufina	457	2	Via	Via Rotari
423	2	Via	Trav. Porta Rufina	458	2	Via	Viale M. Rotili
424	2	Via	I Trav. Port'Arsa	459	2	Via	Via R. Ruffilli
425	2	Via	Ii Trav. Port'Arsa	460	2	Via	Via Ruggiero Da Bn
426	2	Via	Iii Trav. Port'Arsa	461	2	Via	Via G. Rummo.
427	2	Via	Via Port'Arsa	462	1	Via	Via G. Ruscelli
428	1	Via	Via Port'aurea	463	2	Via	Via M. Russo
429	1	Via	Via Posillipo	464	1	Piazza	Piazza S. Sabariani
430	2	Via	Via Delle Poste	465	3	Via	C. Da Sagliete
431	2	Via	Trav. Delle Poste	466	3	Via	C. Da Saglietelle
432	3	Via	C. Da Pozzo Dei Masi	467	1	Via	Via N. Sala
433	2	Via	Viale Principe Di Napoli	468	3	Via	Via Salerno
434	2	Via	Via G. Puccini	469	1	Via	Via G. Salvemini
435	2	Via	Via Delle Puglie	470	2	Ramp	Rampa Sanbarbato
436	1	Via	Via O. Pupillo	471	3	Via	Via San Benedetto Da Bn
437	3	Via	Via S. Quasimodo	472	3	Via	C. Da San Chirico
438	3	Via	Via F. Raguzzini	473	3	Via	C. Da Sancosimo
439	1	Via	Via Cap. S. Rampone	474	2	Via	Via San Cristiano
440	1	Via	Via G. Repola	475	3	Via	S. C. San Cumana
441	1	Via	Viale Dei Rettori	476	3	C. Da	C. Da San Cumana
442	2	Via	Via C. Ricci	477	3	C. Da	C. Da San Domenico
443	3	C, Da	C. Da Ripamorta	478	1	Via	Via San Donato
444	3	C, Da	C. Da Ripazecca	479	1	Piazza	Piazza San Donato
445	1	Piazza	Piazza Risorgimanto	480	2	Via	Via San Filippo
446	3	Via	Via A. Rivellini	481	3	C. Da	C. Da San Francesco
447	1	Pazza	Piazza Roma	482	2	Via	Via San Gaetano
448	3	Via	Via C. Romano	483	1	Via	Via San Gaspare Del Bufalo
449	2	Via	Via Romoaldo Ii	484	2	Via	San Giovanni Battista De La Salle
450	1	Via	Via Salvator Rosa	485	1	Via	Via San Gennaro
451	3	Via	C. Da Roseto	486	3	C. Da	C. Da San Giovanni
452	3	Via	C. Da Rositiello	487	1	Via	Via Sn Giovanni Battista De La Salle
453	3	Via	Via Fratelli Rosselli	488	2	Via	Via San Giovanni Di Dio
454	2	Via	Rossi B. Via	489	2	Via	Via San Giuseppe Moscati
455	2	Via	Via T. Rossi	490	3	Via	Via San Leucio

3	C, Da	C. Da San Liberatore	526	1	Via	Via Sant'Antonio Abate
1	Vico	Vico San Lorenzo	527	1	Via	Via Sant'Artelaide
2	Pazza	Piazza San Lorenzo	528	3	C. Da	C. Da Santi Quaranta
2	V. Le	Viale San Lorenzo	529	1	Via	Via Santo Spirito
3	C, Da	C. Da San Marco	530	1	Vico	Vico Santo Stefano
1	Via	Vico San Marco	531	3	Via	S. C. Scafa
2	Via	Via San Massimiliano Kolbe	532	3	Via	C. Da Scafa
3	Pazza	Piazza San Modesto	533	1	Via	Via D. Scarlatti
1	Via	Vico I San Nicola	534	2	Via	Via M. Schipa
1	Via	Vico li San Nicola	535	2	Roton	Rotonda Delle Scienze
1	Via	Vico lii San Nicola	536	2	Via	Via R. Scotellaro
2	Via	Via San Pantaleone	537	2	Via	Via A. Segni
3	Via	Via San Pasquale	538	2	Via	Via M. Serao
3	C, Da	C, Da San Pietro A Foro	539	3	C. Da	C. Da Serretelle
3	C, Da	C. Da San Vitale	540	1	Via	Via Sessualdo
3	C, Da	C. Da San Vito	541	1	Via	Via lii Settembre
7	Via	Via San Vito	542	3	Via	Via A. Severino
3	Via	Vico I San Vittorino	543	3	Via	S. V. Sferracavallo
9	Via	Vico li San Vittorino	544			Simpliciano S. Piazza
0	Via	Vico lii San Vittorino	545	2	Via	Via I. Silone
1	3	Via	546	2	Via	Va Del Sole
2	3	C. Da	547	1	Via	Via F. Solimena
3	3	S. C.	548	3	C. Da	C. Da Spezzacatena
4	3	C. Da	549	3	Via	S. V. Spezzamadonna
5	3	Via	550	3	Via	C. Da Spinanginosa
6	2	Via	551	2	Via	C. Da Sponsilli
7	2	Via	552	2	Via	Via C. Stasi
8	2	Via	553	3	Via	C. Da Stella
9	1	Pazza	554	3	Viadol	Streghe Viadotto Delle
0	1	Pazza	555	3	Via	Via L. Sturzo
1	1	Via	556	2	Via	Via Teatro Romano
2	3	C, Da	557	2	Via	Via Tiengo
3	3	C, Da	558	3	Via	Via P. Togliatti
4	3	S. C.	559	1	Via	Via G. Toma
5	3	Via	560	2	Via	Via V. Tomaselli

561	3	Via	Via Torino	596	2	Vico	Vico Mario Verrusio
562	1	Piazza	Piazza F. Tore	597	3	V. Le	Via Della Versilia
563	2	Via	Via C. Torre	598	1	Via	Via M. Vetrone
564	2	Via	Trav. C. Torre	599	1	Via	Via A. Vianelli
565	3	C, Da	C. Da Torre Alfieri	600	3	Viale	Virgilio Viale
566	2	Via	Trav. Torre Della Catena	601	3	Via	Vitiello B. Via
567	2	Via	Via Torre Della Catena	602	3	Via	Via G. Vitelli
568	3	C, Da	C. Da Torretta	603	2	Piazza	Piazzale Vittime Civili Di Guerra
569	1	Via	Via Torretta	604	2	Via	Vittime Di Nassiriya Via
570	1	Vico	Vico Torrione	605	2	Rotonda	Rotonda Vittime Del Terrorismo
571	1	Via	Via Traiano	606	1	Vico	Vico Papa Vittore Iii
572	1	Vico	Vico I Trappeto	607	1	Via	Corso Vitt. Emanuele Iii
573	1	Vico	Vico II Trappeto	608	2	Via	Via Vittorio Veneto
574	1	Discesa	Discesa Trescene	609	2	Via	Via Vitulanese
575	1	Vico	Vico I Trescene	610	2	Via	Via A. Vivaldi
576	1	Vico	Vico II Trescene	611	3	Via	Via R. Viviani
577	1	Largo	Largo Trescene	612	1	Vico	Vico Volpe
578	3	C, Da	C. Da Triemolo	613	2	Via	Via A. Zazo
579	2	Via	Via Trieste E Trento				
580	2	Vico	Vico I Triggio				
581	2	Vico	Vico II Triggio				
582	2	Vico	Vico III Triggio				
583	1	Via	Via Umberto I				
584	2	Via	Via G. Ungaretti				
585	2	Viale	Viale Dell'universita'				
586	2	Via	Via Ursus				
587	3	Via	Via Valfortore				
588	3	C, Da	C. Da Vallereccia				
589	3	C, Da	C. Da Vallicardi				
590	1	Via	Via L. Vanvitelli				
591	1	Piazza	Piazza V. Vari				
592	3	Via	S.C. Vecchia Di Roma				
593	3	Via	Via Venezia				
594	1	Via	Via G. Verdi				
595	2	Via	Via M. Verrusio				

Allegato 2

I valori dei canoni minimo e massimo determinati per ciascuna area in cui è stato diviso il territorio del Comune di Benevento sono quelli di seguito riportati in € /mq / mese:

ZONA 1:	Minimo	€ 3,30	Max	€ 4,44
ZONA 2:	Minimo	€ 2,78	Max	€ 4,17
ZONA 3:	Minimo	€ 1,61	Max	€ 2,98

Nota bene: nell'ambito di ciascuna zona, il canone oscillerà tra il valore minimo e il valore massimo ed il relativo ammontare è determinato dalla presenza, o meno, degli elementi oggettivi caratterizzanti l'immobile come individuati nell'Allegato 3.

I valori dei canoni minimi, come sopra definiti, in presenza di APE con classificazione G, con caratteristiche di alloggio scadente, come sotto definite, e con manutenzione carente, potranno essere ridotti secondo le modalità sotto riportate. **I valori dei canoni massimi**, come sopra definiti, in presenza di APE con classificazione A potranno essere aumentati secondo le modalità sotto riportate.

ZONA 1

Fino ad un MIN. € 2,50 (riduzione fino al 25%) Fino ad un MAX € 5.50 (aumento fino al 25 %)

ZONA 2

Fino ad un MIN € 2,1 (riduzione fino al 25%) Fino ad un MAX € 5.20 (aumento fino al 25%)

ZONA 3

Fino ad un MIN € 1,20 (riduzione fino al 25%) Fino ad un MAX € 3.70 (aumento fino al 25%)

L'alloggio da locare, dotato di APE con classificazione A, che presenti almeno una caratteristica da individuare tra Portiere / Piscina / Finiture signorili e nel contempo presenti almeno una caratteristica da individuare tra Assenza di barriere architettoniche / Garage / Superficie verde uso esclusivo, potrà usufruire della quantificazione del canone di locazione con parametri corrispondenti ad una zona immediatamente superiore rispetto a quella di appartenenza.

Le parti per un'esatta interpretazione del presente "Allegato 2" possono chiedere la presenza di un'associazione dei proprietari ed una degli inquilini firmatari del presente accordo per ogni chiarimento.



ALLEGATO 3

1. antenna centralizzata o impianto satellitare centralizzato
2. area verde di pertinenza o piano attico
3. aria condizionata;
4. ascensore, per le unità immobiliari ubicate oltre il terzo piano;
5. balcone sporgente o terrazzo;
6. barriere architettoniche, eliminate all'interno dell'unità immobiliare locata e/o del fabbricato;
7. box e/o cantina;
8. Classe energetica "A" - "B" - "C" - "D"
9. cortile o giardino uso comune;
10. cucina abitabile con balcone o finestra, luce e veduta;
11. doppi servizi;
12. doppi infissi o infissi con vetrocamera;
13. doppio ingresso;
14. porta blindata;
15. portiere;
16. posto auto assegnato;
17. riscaldamento autonomo o centralizzato;
18. stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi dieci anni;
19. sistema di sicurezza o di allarme interno;
20. stato di manutenzione ottimo
21. vetustà costruzione inferiore a 30 anni, ad eccezione degli immobili di particolare pregio edilizio o restaurati;
22. videocitofono;
23. WIFI limitatamente per i contratti transitori e per studenti

1^ Fascia -

VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE

dal 1% al 25% della banda di oscillazione minimo/massimo.

Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia;

- 1) Unità immobiliari che hanno fino a tre dei ventitré elementi caratteristici sopra elencati

2^ Fascia -

VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE

dal 26% al 50% della banda di oscillazione minimo/massimo.

Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia;

- 1) Unità immobiliari con almeno quattro dei ventitré elementi caratteristici sopra elencati.

3^ Fascia -

VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE

dal 51% al 75% della banda di oscillazione minimo/massimo.

Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia;

- 1) Unità immobiliari con almeno cinque dei ventitré elementi caratteristici sopra elencati.

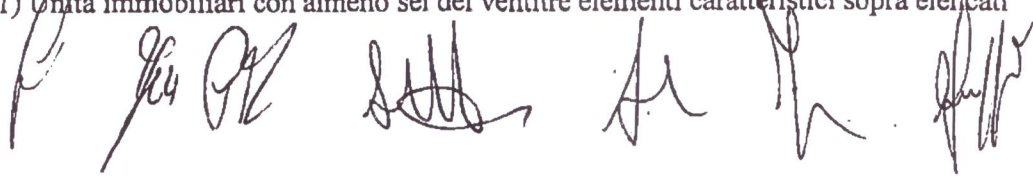
4^ Fascia -

VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE

dal 76% al 100% della banda di oscillazione minimo/massimo.

Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia

- 1) Unità immobiliari con almeno sei dei ventitré elementi caratteristici sopra elencati



Per la determinazione del canone nell'ambito della fascia di riferimento, individuata in base agli elementi caratteristici dell'unità immobiliare e del fabbricato, le parti in sede di contrattazione, dovranno inoltre tenere conto di:

1) stato di conservazione e livello manutentivo, 2) affaccio, soleggiamento e panoramicità, 3) classe energetica e adeguamento degli impianti alle norme.

La valutazione dello stato di conservazione e del livello manutentivo dell'unità immobiliare e del fabbricato tiene conto dello stato di:

1) pavimenti, 2) soffitti e pareti, 3) infissi interni, 4) infissi esterni, 5) impianto elettrico, 6) impianto idrico, 7) impianto riscaldamento e/o di condizionamento, 8) servizi igienico-sanitari.

Pertanto dal valore più basso, legato alla condizione "scadente", si perverrà ad un valore medio/basso legato alla condizione "mediocre", ad un valore medio/alto, legato alla condizione "normale", e infine ad un valore massimo legato alla condizione "ottimo.

Il livello dello stato di conservazione e del livello manutentivo è da considerarsi:

- ottimo:** quando siano in buone condizioni sette o più degli elementi sopra indicati;
- normale:** quando siano in buone condizioni da cinque a sei degli elementi sopra indicati;
- mediocre:** quando siano in buone condizioni da tre a quattro degli elementi sopra indicati;
- scadente:** quando siano in buone condizioni da uno a due degli elementi sopra indicati.

Quando l'unità immobiliare è inserita nella classe energetica "A", documentata da A.P.E. rilasciata dopo la data dell'1/1/2013, la Fascia di appartenenza sarà comunque la Quarta ed in tal caso le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare e/o del fabbricato dovranno essere almeno "normali", mentre, per l'ipotesi in cui le caratteristiche richieste fossero "scadenti" il canone andrà concordato con riferimento al minimo della Quarta Fascia.

Per le unità immobiliari completamente arredate con mobilio efficiente e non degradato, e con elettrodomestici completamente funzionanti, il valore del canone di locazione potrà aumentare fino ad un massimo del 20%.



ALLEGATO 4: Attestazione Unilaterale Di Rispondenza
(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/P.zza n. nella qualità di locatore/conducente dell'immobile/porzione di immobile sito in alla Via/P.zza n., scala....., piano....., int....., con contratto di natura..... della durata di..... stipulato con il sig. C.F., residente in..... alla Via/P.zza..... il e con decorrenza dal, per un canone annuale di euro, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità civile e penale, i seguenti elementi:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale		
Superficie calpestabile vani di altezza superiore a m 1,70		= max mq 125
Vani con altezza max m 1,70:	mq. x 0,50	= mq
Superficie eccedente i mq 125:	mq. x 0,30	= mq
Superficie alloggi inferiore a mq 70:	mq. x 1,30	=max mq 70,00
Box auto	mq. x 0,80	= mq
Posto auto coperto/scoperto:	mq. x 0,50	= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili:	mq. x 0,25	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo:	mq. x 0,20	= mq
Sup. a verde condominiale (quota MM di proprietà:)	mq. x 0,10	= mq
	Totale superficie reale	=mq
	Totale superficie convenzionale	= mq

Elementi caratteristici	
--------------------------------	--

Dati catastali	Sezione	Foglio	Particella	Categoria	Sub	Rendita catastale

Valori d'area	Area omogenea	Valore minimo €	Valore massimo €

Tot. Elementi caratteristici	Fascia	Valore annuo concordato €/Mq	% Aumenti o diminuzioni	Valore annuo applicato €/Mq.

CALCOLO DEL CANONE				
Canone pattuito	Valore annuo applicato €/Mq.	Superficie locata Mq.	Canone annuo €	Canone mensile €

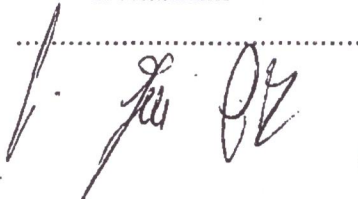
Tutto ciò premesso, l'Organizzazione....., come sopra rappresentata, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, visto il contratto di locazione e la scheda riepilogativa del canone concordato

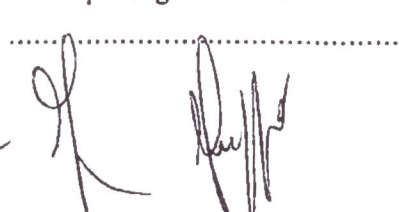
ATTESTA

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

Il dichiarante

p. l'Organizzazione

.....


.....


ALL.4 bis - Attestazione Bilaterale Di Rispondenza
D.M. 16/01/2017

L'Organizzazione, in persona di, e l' Organizzazione.....in persona di..... firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di.....depositato il.....

premessO che

A) il sig. C.F..... residente a in Via/Pza n. nella qualità di locatore/conduTTOre dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za..... n., piano.... Int....., con contratto stipulato con il sig. C.F., residente a..... in Via/P.za..... il e decorrenza il, registrato il..... al n.....presso l'agenzia delle Entrate/in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M..... /2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi:

o, in alternativa, in caso di richiesta congiunta:

B) il sig. C.F. residente a in Via/Pza n. nella qualità di locatore e il sig. C.F.residente a in Via/Pza n. nella qualità di conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za..... n., piano.... Int....., con contratto stipulato il e decorrenza il, registrato il..... al n.....presso l'agenzia delle Entrate/in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, hanno presentato richiesta per l'attestazione ex D.M..... /2017, dichiarando, sotto la loro responsabilità, i seguenti elementi:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale		
Superficie calpestabile appartamento con vani di altezza superiore a m 1,70		= max mq 125
Vani con altezza max m 1,70:	mq. x 0,50	= mq
Superficie eccedente i mq 125:	mq. x 0,30	= mq
Superficie alloggi inferiore a mq 70:	mq. x 1,30	=max mq 70,00
Box auto	mq. x 0,80	= mq
Posto auto coperto/scoperto:	mq. x 0,50	= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili:	mq. x 0,25	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo:	mq. x 0,20	= mq
Sup. a verde condominiale (quota MM di proprietà:)	mq. x 0,10	= mq
	Totale superficie reale	=mq
	Totale superficie convenzionale	= mq

ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI:

ZONA _____ FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX _____ / _____

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

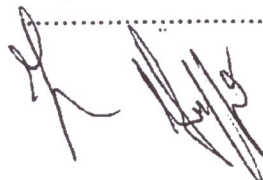
CANONE : € MQ/MESE _____ x mq _____ = € _____ mensili = € _____ annuo

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

ATTESTANO

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

A) Il/i dichiarante/i p. l'Organizzazione p. l'Organizzazione



All. 5

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

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

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

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

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

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

e fa presente quanto segue (descrivere obbligatoriamente): _____

CHIEDE

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

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

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

_____ li _____

Firma _____

ALLEGATO A LOCAZIONE ABITATIVA

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

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

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

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

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

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

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

b) prestazione energetica:

c) sicurezza impianti

d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

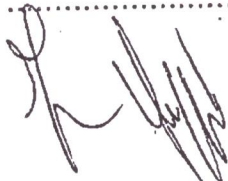
(Durata)

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

Articolo 2

(Canone)

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



presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del , che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione. ⁽⁶⁾

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

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

Articolo 9
(Consegna)

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

Articolo 10
(Modifiche e danni)

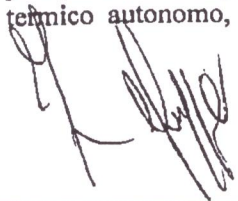
Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti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

Articolo 11
(Assemblee)

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

Articolo 12
(Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto tecnico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n. 192/05, con particolare



riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 13

(Accesso)

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

Articolo 14

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15

(Varie)

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

Letto, approvato e sottoscritto

....., li,

Il locatore

Il conduttore

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

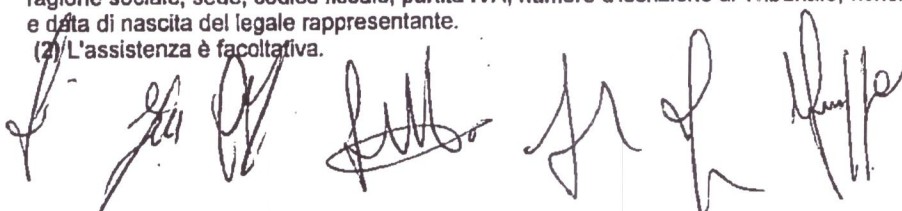
Il locatore

Il conduttore

NOTE

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

(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)

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. È 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 al euro al ... euro

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

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



ALLEGATO B LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

Il/La sig./soc. ⁽¹⁾ di seguito denominato/a locatore (assistito/a da ⁽²⁾ in persona di)
concede in locazione al/ alla sig. ⁽¹⁾ di seguito denominato/a
conduttore, identificato/a mediante ⁽³⁾ (assistito/a da ⁽²⁾
..... in persona di), che accetta, per sé e suoi aventi causa, A)
l'unità immobiliare posta in via n. Piano.....
scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti
elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune
o meno, ecc.) non
ammobiliata/ammobiliata ⁽⁴⁾ come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

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

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
b) prestazione energetica:.....
c) sicurezza impianti
d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre
La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

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

Articolo 2

(Esigenza del locatore/conduttore) ⁽⁴⁾

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

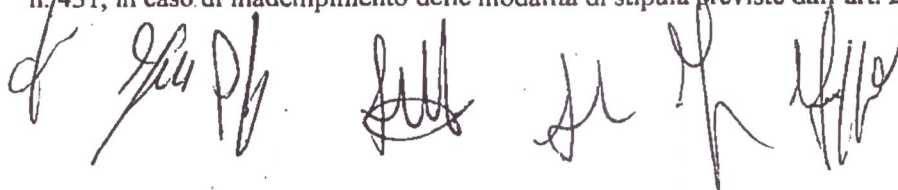
B) Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 4 del decreto Ministero delle infrastrutture e
trasporti, ex art. 4 comma 2 legge 431/98, e dall'Accordo territoriale tra.....
depositato il presso il Comune di, ovvero dall'Accordo integrativo
sottoscritto tra..... ⁽⁷⁾ in data..... le parti concordano,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

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

Articolo 3

(Inadempimento delle modalità di stipula)

Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998,
n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula previste dall'art. 2, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6



del decreto dei Ministri delle infrastrutture e dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98. In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, senza giustificato motivo, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

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

Articolo 4

(Canone)

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

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

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

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

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

Articolo 5

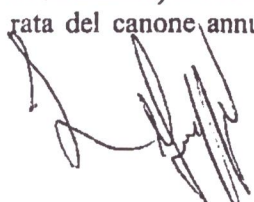
(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa ⁽⁴⁾ al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone ⁽⁸⁾, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Altre forme di garanzia:⁽⁹⁾

Articolo 6

(Oneri accessori)

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



spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente.⁽¹⁰⁾ Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro). Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro.....⁽¹¹⁾, salvo conguaglio.
(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 7

(Spese di bollo e registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431/98. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.⁽¹²⁾

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

Articolo 8

(Pagamento)

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

Articolo 9

(Uso)

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

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

Articolo 10

(Recesso del conduttore)

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

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

Articolo 11

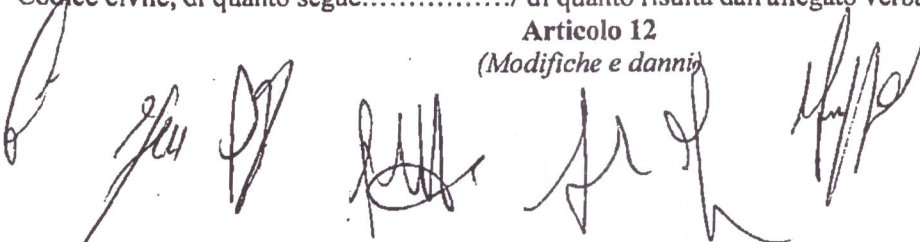
(Consegna)

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

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

Articolo 12

(Modifiche e danni)



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

Articolo 13

(Assemblee)

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

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

Articolo 14

(Impianti)

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

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

Articolo 15

(Accesso)

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

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

Articolo 16

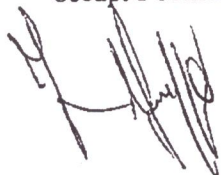
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione" Allegato E, al sopracitato decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 17

(Varie)

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



Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale. Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata massima è di mesi diciotto.

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

(8) Massimo tre mensilità.

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

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

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

Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente. La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

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

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. È 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:

aleurosalvo conguaglio.

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

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



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

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

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

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

..... non ammobiliata/ammobiliata ⁽⁵⁾ come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :

b) prestazione energetica:.....

c) sicurezza impianti

d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

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

Articolo 2

(Natura transitoria)

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

Articolo 3

(Canone)

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

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

ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro
.....ciascuna, alle seguenti date (5)

Articolo 4

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (5) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone (10), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Altre forme di garanzia: (11)

Articolo 5

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'*Allegato C*. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. (12) Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro). Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro..... (13), salvo conguaglio.

Articolo 6

(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431 del 1998. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (14)

Articolo 7

(Pagamento)

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

Articolo 8

(Uso)

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

Articolo 9
(Recesso del conduttore)

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

.....

Articolo 10
(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (5)

Articolo 11
(Modifiche e danni)

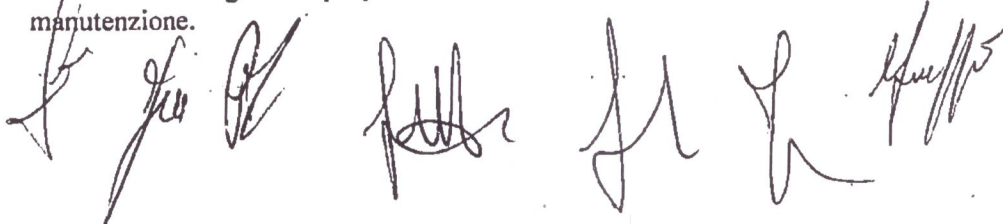
Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o aggiunta ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti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

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

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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

(2) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le

Aziende per il diritto allo studio indicare: sede, codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(3) L'assistenza è facoltativa.

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

(5) Cancellare la parte che non interessa.

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

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

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

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

(10) Massimo tre mensilità.

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

(12) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione sostitutiva dell'intero articolo: Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, Allegato D, al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente. La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

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

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

disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto. Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza. Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge. Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro, da corrispondere inrate alle seguenti scadenze:

aleuro

aleuro

salvo conguaglio.

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

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



ALLEGATO D: TABELLA ONERI ACCESSORI
Ripartizione fra Locatore e Conduttore

ASCENSORE

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

AUTOCLAVE

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

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI

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

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA, PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

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

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria	L	
--	---	--

Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale
per la manutenzione ordinaria

C
C

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

L
L

C
C

IMPIANTO CENTRALIZZATO DI RICEZIONE RADIOTELEVISIVA E DI FLUSSI INFORMATIVI

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto centralizzato
per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere
di flusso informativo anche da satellite o via cavo
Manutenzione ordinaria dell'impianto centralizzato per la ricezione
radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo
anche da satellite o via cavo

L

C

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 di tetti e lastrici solari
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disostruzione
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

L

C

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti
Manutenzione ordinaria di infissi, serrande e dell'impianto sanitario
Rifacimento di chiavi e serrature

L

C

C

C

C

Tinteggiatura di pareti			C
Sostituzione di vetri			C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, dei cavi, degli impianti citofonico, videocitofonico e degli impianti individuali di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo			C
Verniciatura di opere in legno e metallo			C
Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento			C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento	L		

PORTIERATO

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.	L 10%		C 90%
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	
Spese per le pulizie appaltate a ditta			C
Materiale per le pulizie			C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia		L	
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia			C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie			C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti			C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva			C
Acquisto di bidoni, trespolti e contenitori		L	
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti			C

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso			C
--	--	--	---

PER LE VOCI NON PREVISTE DALLA PRESENTE TABELLA
SI RINVIA ALLE NORME DI LEGGE E AGLI USI LOCALI

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

ALLEGATO E

PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE NONCHE' MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO DELLACOMMISSIONE

Articolo 1

(Ambito di applicazione)

Il presente Allegato stabilisce, in attuazione dell'articolo 6 del decreto le procedure di negoziazione paritetica e di conciliazione stragiudiziale nonché le modalità di funzionamento della Commissione" attivate in relazione alle situazioni indicate dai commi 2,3,4,5 dello articolo 6:

- o controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali o integrativi;
- o attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento;
- o 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;
- o accertamento, con riferimento ai contratti di natura transitoria, delle condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà e rinegoziazione delle condizioni di durata e di ogni altra clausola contrattuale.

Articolo 2

(Richiesta per l'avvio della procedura)

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

Articolo 3

(Comunicazione)

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

Articolo 4

(Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori)

I negoziatori non assumono poteri decisionali o arbitrari e sono tenuti a svolgere il loro ruolo con diligenza e imparzialità con la finalità di consentire alle parti, con il necessario apporto di competenza ed esperienza, il raggiungimento di un accordo. È loro obbligo astenersi dal partecipare alla procedura, ovvero di 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. È 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. È vietato a negoziatori, parti, tecnici, consulenti e comunque ad ogni altro partecipante alla negoziazione ed agli incontri conseguenti, di comunicare a terzi quanto appreso nel corso della procedura. È altresì vietato, in ogni eventuale procedimento giudiziario o arbitrale o conciliativo relativo alla stessa controversia, avvalersi delle informazioni di cui i partecipanti abbiano avuto conoscenza in ragione della loro presenza alla procedura. Le parti si impegnano ad astenersi dal chiamare il negoziatore ovvero chiunque abbia partecipato, a qualsiasi titolo, alla procedura, a testimoniare, nel corso del giudizio eventualmente promosso sulla stessa controversia, in merito ai fatti ed alle circostanze di cui essi siano venuti a conoscenza in ragione della procedura. I negoziatori ed ogni eventuale collaboratore sono tenuti al rispetto di quanto previsto dal D.lgs n.196 del 2003.

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

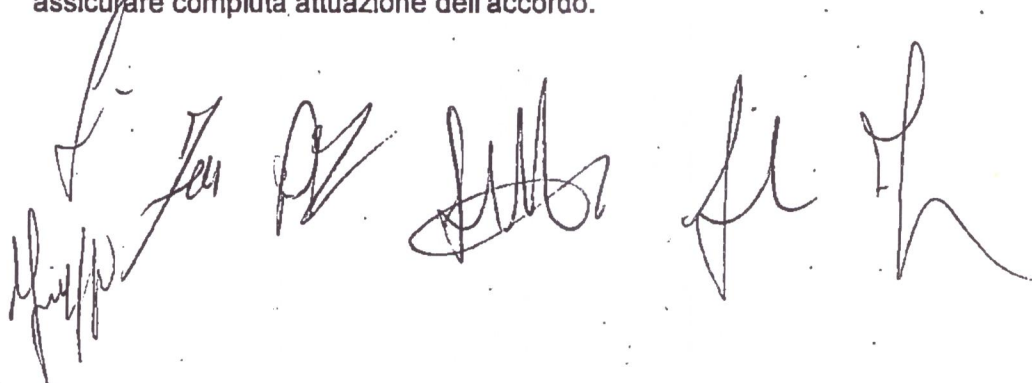
(Nomina di consulenti)

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)

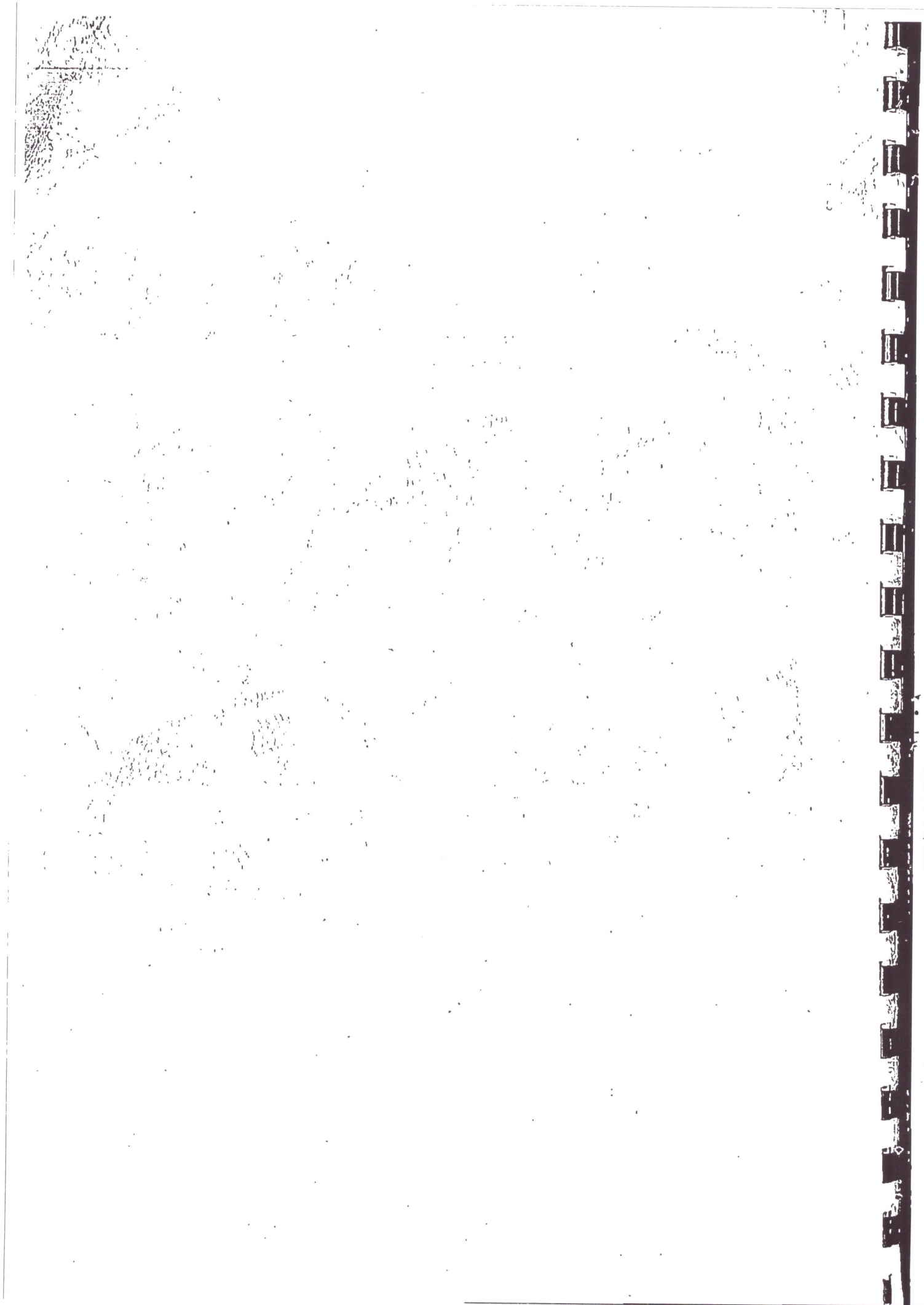
Al termine della procedura, la Commissione, ove richiesto concordemente dalle parti, formula, non oltre 60 giorni dalla sua costituzione, una proposta di verbale di accordo che, sottoscritto dalle parti, definisce la controversia quale atto transattivo ai sensi dell'articolo 1965 del Codice civile. Il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



SOMMARIO

Premessa		Pag.2
Contratti Agevolati		Pag.2
Contratti Transitori Ordinari		Pag.4
Contratti Transitori per Studenti Universitari		Pag.6
Canone Massimo dell'alloggio Sociale e Accordo Integrativo		Pag.6
Oneri Accessori		Pag.7
Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale		Pag.7
Rinnovo e Aggiornamento dell'accordo		Pag.8
I Firmatari		Pag.9
All. 1:	Aree e stradario del Comune di Benevento;	pag.10
All. 2:	Fasce di oscillazione del Comune di Benevento;	pag.20
All. 3:	Elementi oggettivi per la determinazione del canone;	pag. 21
All. 4 e All. 4 bis:	Attestazione Unilaterale e Attestazione bilaterale previste dagli articoli 1, commi, 2, 3, 5 e 8 del D.M. 16/01/2017;	pag.23
All. 5:	Modulo di richiesta Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale	pag.25
Allegato A:	Locazione abitativa;	pag. 26
Allegato B:	Locazione abitativa di natura transitoria;	pag. 31
Allegato C:	Locazione abitativa per studenti universitari;	pag. 37
Allegato D:	Tabella oneri accessori ripartizione fra locatore e conduttore;	pag. 43
Allegato E:	Procedure di negoziazione e Conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione;	pag. 46





CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio, su conforme attestazione del messo comunale,

CERTIFICA

che copia della presente deliberazione:

- è stata affissa all'Albo pretorio comunale il giorno 21-2-2018 per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1 del T.U. 267/2000) (N. del Reg. Pubbl.);
- è stata trasmessa in pari data con elenco n. di prot. ai Capigruppo consiliari (art.1254, comma 2 del T.U. 267/2000).

Li 21-2-2018

Il Messo Comunale

IL CAPO MESSO COMUNALE
(FRANCESCO MUCCI)

Il Segretario Generale
D.ssa Maria Carmina Cotugno

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno

- perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4°, T.U. 267/2000);
- decorsi dieci giorni dalla pubblicazione all'Albo (art. 134, comma 3°, T.U. 267/2000).

.....
Il Segretario Generale
D.ssa Maria Carmina Cotugno