



Segreteria Prov.le di Trapani



Segreteria Palermo - Trapani



Segreteria Prov.le di Trapani



Sede di Trapani



Sede di Trapani

Trapani, 07 Marzo 2025

Al Sindaco del Comune di Trapani

Piazza V. Veneto n. 1

91100 TRAPANI

Oggetto: Deposito Accordo Territoriale per i contratti di locazione agevolati di immobili ad uso abitativo Legge 431/98 e D.M. del 16/01/2017.

In attuazione alle disposizioni della Legge 431/98 e successive modifiche ed integrazioni e dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze emanato in data 16 Gennaio 2017 e pubblicato in G.U. n. 63 del 15/03/2017 si trasmette l'accordo stipulato e sottoscritto dalle organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini sopraindicati maggiormente rappresentativi a livello locale.

SI CHIEDE

pertanto di dare massima pubblicità con qualsiasi mezzo per mettere a conoscenza ai cittadini del comune che con questo accordo possono stipulare contratti di locazione ad uso abitativo che danno agli inquilini la certezza di pagare un canone di locazione al di sotto dei valori di mercato e ai proprietari di usufruire delle agevolazioni fiscali.

Cordiali saluti.

S.U.N.I.A. - TRAPANI
Segretario Provinciale
Salvatore Cracalone



A.P.E.T.
ASSOCIAZIONE PROPRIETARI EDILIZIA TRAPANESE
Siccola Piccolo, 39 - 91100 TRAPANI
Tel. Fax 0923.24470
Cod. Fisc. 93011510810

SICET
PALERMO-TRAPANI
Sindacato Inquilini Casa e Territorio
Sacra Famiglia, 18 - 90146 Palermo
Tel. 091 344542



ACCORDO TERRITORIALE

Ai sensi di quanto disposto dalla Legge 431/98 e successive modifiche ed integrazioni e dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze emanato in data 16 Gennaio 2017 e pubblicato in G.U. n. 63 del 15/03/2017.

PREMESSO

- che il 30/07/2019 era stato depositato presso il Comune di Trapani l'Accordo Territoriale, attualmente in vigore, 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 e dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze emanato in data 16 Gennaio 2017 e pubblicato in G.U. n. 63 del 15/03/2017 che poneva le basi per una nuova concertazione tra il Comune di Trapani e le Organizzazioni Sindacali degli inquilini e dei proprietari maggiormente rappresentative per il rinnovo dell'accordo territoriale;

- che, pertanto, le parti ritengono necessario provvedere alla stipula di un nuovo Accordo territoriale per il comune di Trapani per individuare condizioni contrattuali che tengano conto della specificità delle locazioni nel territorio di Trapani, proponendosi in particolare i seguenti obiettivi:

1. favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
2. avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione e soprattutto dovuti a morosità incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti;
3. agevolare l'accesso al mercato delle locazioni per gli inquilini e per i proprietari garantire una riduzione del carico fiscale.



4. prevedere incentivi e premialità connesse alle migliori condizioni dell'immobile locato e del suo efficientamento al fine di offrire in locazione immobili con dotazioni più efficienti e conseguente risparmio di costi di gestione;

E

- Constatato che ancor oggi le delimitazioni delle "microzone censuarie" ed insiemi di aree aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali e tipologia di edilizia - non sono state oggetto di apposita delibera e quindi non adottate;

- Consultata la banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio e le delimitazioni come risultanti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate così come indicato dal comma 2 dell'art. 1 del D.M. del 16.01.2017, per individuare le diverse aree omogenee, al fine di determinare i canoni di locazione con le loro fasce di oscillazione;

- Rilevato che i contratti di cui ai successivi punti A), B) e C) oggetto del presente accordo, sono agevolati fiscalmente sia per le imposte dirette sui redditi che per le imposte locali secondo la normativa vigente.

- Considerato utile, per diffondere i contratti oggetto del presente accordo e in applicazione del punto precedente, la costituzione di un Osservatorio Territoriale congiuntamente con l'Amministrazione Comunale per monitorare e risolvere le problematiche abitative sia pubbliche che private del territorio trapanese sui seguenti ambiti:

1. Monitorare il mercato e l'andamento delle locazione in particolar riguardo alle condizioni giovanile, agli extracomunitari, alle giovani coppie, agli anziani e alle famiglie con redditi bassi.

2. Tendenze delle tipologie costruttivi con particolare riferimento alla



riqualificazione e al recupero del patrimonio edilizio pubblico e privato.

3. Tendenze e prospettive di investimenti per settori della piccola e media

proprietà, Enti, Assicurazioni, Cooperative grandi gruppi.

4. Processi di vendita e dismissione del patrimonio pubblico e privato.

TUTTO CIO' PREMESSO

Addì 07/03/2025 nella sede del Comune di Trapani, in conseguenza di precedenti riunioni tenutesi presso il comune ed a coronamento delle intese di massima raggiunte,

TRA

Le Organizzazioni Sindacali dei Proprietari:

- A.P.E.T. CONFEDILIZIA, nella persona di Maria Cristina Perniciaro

- U.P.P.I. di Trapani nella persona di Adamo Anna

e le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini:

- S.U.N.I.A. di Trapani nella persona di Salvatore Giacalone.

- S.I.C.E.T. Palermo - Trapani nella persona di Daniela Di Girolamo.

- U.N.I.A.T. nella persona di Sergio Buscaino.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

- Le premesse fanno parte integrante del presente accordo;
- Gli accordi stipulati precedentemente vengono integralmente sostituiti dal presente Accordo, fatti salvi i contratti già sottoscritti con validità per tutto il territorio amministrativo del comune di Trapani.
- Il nuovo accordo viene articolato in 9 paragrafi evidenziati di seguito con i seguenti elenchi puntati:

A) CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO.

B) CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO TRANSITORIO.



C) CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO RIVOLTI A SODDISFARE ESIGENZE ABITATIVE DI STUDENTI DI CORSI UNIVERSITARI FUORI SEDE.

D) ONERI ACCESSORI.

E) COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITERICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIARIA

F) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE/SOCIAL HOUSING

G) ASSISTENZA E ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA.

H) DURATA RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO.

I) ALLEGATI

A) CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell' art. 2 comma 3, L.431/98 e art. 1 del D.M. 16/01/2017.

FORMA CONTRATTUALE E DURATA DEL CONTRATTO: I contratti di locazione ad uso abitativo devono essere redatti obbligatoriamente secondo il modello del D.M. del 16.01.2017 come nell'**Allegato A (Contratti di locazione abitativa)**.

I contratti avranno la durata minima prevista dall'art. 2 comma 3 della legge 431/98, ossia non possono avere una durata inferiore ai 3 (tre) anni e alla prima scadenza, saranno rinnovati automaticamente per altri 2 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.

Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare le procedure per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata A.R. da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto si rinnova tacitamente alle medesime condizioni per lo



stesso periodo con l'applicazione dell'ultimo canone corrisposto.

È comunque sempre facoltà del conduttore recedere anticipatamente dal contratto in qualsiasi momento per gravi motivi con preavviso di almeno sei mesi prima con lettera raccomandata A.R.

Le parti possono convenire comunque una durata contrattuale superiore alla minima ordinaria di 3 anni e fino ad un massimo di 6 (art. 2 c. 5 L 431/198) più 2 di proroga.

DEFINIZIONE DELLE ZONE OMOGENEE E DEI CRITERI PER LA

DETERMINAZIONE DEI CANONI DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE:

Le zone omogenee, individuate in base all'uniformità del territorio urbano e comunale del territorio amministrativo di Trapani, sono riportate nell'**Allegato 1 (Aree del comune di Trapani)**, che viene suddiviso in n. **3 MACROAREE** e n. **8 MICROZONE**.

Per le macroaree e le microzone, come sopra individuate nell'Allegato 1, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come dall' **Allegato 2 (fasce di oscillazione del comune di Trapani)** e nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 2, le parti contrattuali, assistite a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto dell'anno di costruzione e/o dell'ultima ristrutturazione dell'immobile, degli elementi oggettivi dell'immobile di cui all'**Allegato 3 (elementi oggettivi che caratterizzano l'immobile)** e della determinazione dei metri quadri utili dell'immobile secondo l'**Allegato 4 bis**.

Le parti contrattuali inoltre dichiarano sotto la propria responsabilità le caratteristiche oggettive dell'alloggio, gli estremi catastali e l'anno di costruzione o dell'ultima ristrutturazione da utilizzare per il contratto di locazione, compilando il modello **Allegato 4 (dichiarazione congiunta contratti assistiti e attestazione)** per i



contratti assistiti e il modello **Allegato 5 (dichiarazione contratti non assistiti)** per i contratti non assistiti.

Le parti contraenti potranno optare, all'interno della stessa zona cui l'immobile appartiene per ubicazione, per una sub-fascia con valori inferiori, superando l'applicazione rigorosa del prospetto, ricordando che il valore non può essere al di sotto del minimo della prima fascia (3 elementi di riferimento e anno di costruzione prima del 31/12/1970).

VARIAZIONI E AGGIORNAMENTO DEI VALORI MINIMI E MASSIMI DELLE FASCE E SUB FASCE DEFINITE DALL'ALLEGATO 2:

1. In considerazione del particolare interesse esistente sulla rivalutazione del centro storico, nonché per gli immobili riconosciuti di interesse storico ubicati anche al di fuori del perimetro del centro storico di cui all'art. 1 comma 2 lett. A) della Legge 431/98 le fasce di oscillazione del minimo e del massimo secondo l'allegato 2 subiranno un aumento del 25% a valere dell'intera durata del contratto.

2. Per gli immobili inoltre con superficie inferiore a mq 50 (considerando solo quella di cui al punto A) le fasce di oscillazione nei valori minimo e massimo saranno aumentate del 20%.

3. Per gli immobili completamente arredati il canone risultante dall'applicazione dei parametri dei valori minimi e massimi di riferimento secondo l'Allegato 2 potrà essere aumentato di una percentuale massima del 15%. Tale aumento è cumulabile con quello della fattispecie di cui al punto precedente, ove ricorrente.

4. Qualora le parti convengano che la durata contrattuale sia superiore alla minima ordinaria di 3 anni (art. 2 c. 5 L. 431/98) più 2 di proroga i valori minimi e massimi delle fasce e sub-fasce dell'Allegato 2 saranno aumentate del 2% per i contratti della durata di 4 anni più 2 di proroga – del 4% per i contratti della durata di 5 anni più 2



di proroga e del 6% per i contratti della durata 6 anni più 2 di proroga.

5. Per gli immobili appartenenti alle Classi Energetiche A4; A3; A2 e A1 le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento è cumulabile con quelli delle fattispecie di cui ai commi 3 e 4, ove ricorrente.

N.B.: la somma degli incrementi previsti ai punti 3, 4 e 5 del presente articolo sono cumulabili in misura complessivamente non superiore al 30%.

AGGIORNAMENTO DEL CANONE Il canone di locazione, come convenuto dalle parti contrattuali, può essere aggiornato ogni anno solo nella misura del 75% della variazione accertata dall'I.S.T.A.T. per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, calcolata con il metodo della variazione assoluta ad esclusione dei contratti in cui in fase di stipula il locatore opta per regime fiscale della cedolare secca.

GRANDI PROPRIETÀ: Ai sensi dell'articolo 1.comma 5 e comma 7 del D.M 16 gennaio 2017 per gli enti previdenziali pubblici, le grandi compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 100 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sull'intero territorio nazionale) i canoni sono definiti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali delle proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

ANNOTAZIONI INTEGRATIVE: Premesso che il rapporto contrattuale tra le parti deve improntarsi su la massima buona fede. Si evidenzia che le unità abitative



devono essere consegnati al conduttore in normale stato locativo e con impianti efficienti e muniti di certificazione di rispondenza alle norme sulla sicurezza, con particolare riguardo agli impianti elettrici e alle caldaie individuali per il riscaldamento e produzione di acqua sanitaria che, oltre a possedere le predette caratteristiche, devono essere anche munite di apposito libretto sul quale si annota la manutenzione effettuata e le prove dei fumi. Tali interventi devono essere stati eseguiti in un tempo recente (e comunque con la ritualità prevista dalla legislazione vigente) rispetto alla data di consegna dell'unità immobiliare al conduttore. Inoltre si ricorda che per evitare sanzioni è necessario, oltre ad informare il conduttore, con apposita clausola contrattuale, sulle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, consegnare allo stesso copia dell'Attestato di Prestazione Energetica, all'atto della sottoscrizione o rinnovo, anche automatico, del contratto.

B) CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO TRANSITORIO

ai sensi art. 5 comma 1, L.431/98 e art. 2 del D.M. 16.01 /2017

FORMA CONTRATTUALE E DURATA DEL CONTRATTO: Ai sensi dell'art. 2 comma 2 del D.M. del 16.01.2017 i contratti di locazione ad uso abitativo transitori sono applicabili per tutto il territorio amministrativo del comune di Trapani (numero di abitanti di 67.923 dati dell'ultimo censimento).

I contratti devono essere redatti obbligatoriamente secondo il modello del D.M. del 16.01.2017 come nell'**Allegato B (Contratti di locazione abitativi di natura transitoria)**, e la durata delle locazioni non può essere superiori a 18 mesi non rinnovabile mentre per i contratti che avranno una durata pari o inferiore a 30 giorni sono rimessi alla libera contrattazione tra le parti.

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 non sia motivato sulla base



di fattispecie previste dai paragrafi di seguito riportati o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito.

Le esigenze che giustificano la transitorietà del contratto, previste dall'art. 2 comma 1 del DM 16/01/2017 che si riportano di seguito dovranno essere dettagliatamente motivate e documentate all'atto della stipula del contratto tramite dichiarazione, pena la riconducibilità dello stesso alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 431 del 1998 e dall'art. 2 comma 6 del DM 16/01/20147

➤ **ESIGENZE DEL LOCATORE:**

1) Destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro in secondo grado che contraggano matrimonio o inizino una convivenza di fatto o raggiunta la maggiore età ed autonomia economica e lascino l'abitazione di origine.

2) Destinarlo ad abitazione propria, dei figli o dei parenti entro in secondo grado che, in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, debbano rilasciare l'alloggio di servizio.

3) Destinarlo ad esercizio dell'attività propria, del coniuge o dei figli al seguito del conseguimento di titolo abilitativo al lavoro e/o professionale;

4) Destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado per rientro dall'estero o da località in altri comuni in cui risiedevano o trasferimento temporaneo, per comprovati motivi di lavoro o di studio o di salute o per necessità di assistenza a parenti entro il secondo grado;

5) Destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado per ragioni di studio o di lavoro esclusivamente per gli immobili in località diversa da quella di residenza del locatore;

6) Eseguire lavori di ristrutturazione sull'unità immobiliare per la quale ha



formalizzato idoneo titolo edilizio abitativo;

7) Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente dichiarata nel contratto e documentata.

➤ ***ESIGENZE DEL CONDUTTORE:***

1) Contratto di lavoro a termine o a tempo determinato o tirocinio formativo o per il conseguimento di titolo di studio se diverso dello studio universitario (che non rientra nei contratti transitori per studenti universitari), in un Comune diverso da quello di residenza,

2) Previsione di trasferimento per ragioni di lavoro

3) Trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro

4) Necessità di cure o di assistenza a famigliari in località diversa dal Comune di residenza

5) Acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi

6) Ristrutturazione o esecuzioni di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabili l'abitazione di residenza.

Il conduttore a facoltà di recedere con preavviso da comunicarsi almeno 1 (uno) mese prima per contratti di durata fino a 6 mesi e non oltre 2 (due) mesi per contratti di durata fino a 18 mesi.

Il deposito cauzionale non potrà essere superiore all'importo di 1 (una) mensilità per contratti con durata sino a 12 mesi e non superiore a 2 (due) mensilità per contratti di durata fino a 18 mesi.

DEFINIZIONE DELLE ZONE OMOGENE E DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE:

Si richiamano le indicazioni precedentemente esposti nel punto A)

VARIAZIONI E AGGIORNAMENTO DEI VALORI MINIMI E MASSIMI DELLE

FASCE E SUB FASCE DEFINITE DALL'ALLEGATO 2:

Si richiamano le indicazioni precedentemente esposti nel punto A) ad esclusione del punto 4.

AGGIORNAMENTO DEL CANONE Il canone di locazione, come convenuto dalle parti contrattuali, può essere aggiornato ogni anno solo nella misura del 75% della variazione accertata dall'I.S.T.A.T. per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, calcolata con il metodo della variazione assoluta ad esclusione dei contratti in cui in fase di stipula il locatore opta per regime fiscale della cedolare secca.

GRANDI PROPRIETÀ: Ai sensi dell'articolo 1.comma 5 e comma 7 del D.M 16 gennaio 2017 per gli enti previdenziali pubblici, le grandi compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 100 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sull'intero territorio nazionale) i canoni sono definiti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali delle proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

ANNOTAZIONI INTEGRATIVE: Premesso che il rapporto contrattuale tra le parti deve improntarsi su la massima buona fede. Si evidenzia che le unità abitative devono essere consegnati al conduttore in normale stato locativo e con impianti efficienti e muniti di certificazione di rispondenza alle norme sulla sicurezza, con particolare riguardo agli impianti elettrici e alle caldaie individuali per il riscaldamento e produzione di acqua sanitaria che, oltre a possedere le predette



caratteristiche, devono essere anche munite di apposito libretto sul quale si annota la manutenzione effettuata e le prove dei fumi. Tali interventi devono essere stati eseguiti in un tempo recente (e comunque con la ritualità prevista dalla legislazione vigente) rispetto alla data di consegna dell'unità immobiliare al conduttore. Inoltre si ricorda che per evitare sanzioni è necessario, oltre ad informare il conduttore, con apposita clausola contrattuale, sulle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, consegnare allo stesso copia dell'Attestato di Prestazione Energetica, all'atto della sottoscrizione o rinnovo, anche automatico, del contratto.

C) CONTRATTI DI LOCAZIONE USO ABITATIVO RIVOLTI A

SODDISFARE LE ESIGENZE ABITATIVE DI STUDENTI DI CORSI

UNIVERSITARI FUORI SEDE

ai sensi art. 5 comma 2 e 3, L.431/98 e art. 3 del D.M. 16.01 /2017

FORMA CONTRATTUALE E DURATA DEL CONTRATTO: Ai sensi dell'art. 3 comma 1 del D.M. del 16.01.2017 i contratti di locazione rivolti a soddisfare esigenze abitative di conduttori studenti di corsi universitari fuori sede sono applicabili per tutto il territorio amministrativo del comune di Trapani in quanto limitrofo al comune di Erice dove è presente una sede Universitaria.

I contratti devono essere redatti obbligatoriamente secondo il modello del D.M. del 16.01.2017 come nell'**Allegato C (Contratti di locazione abitativa per studenti universitari)** con una durata da un minimo di 6 mesi ad un massimo di 3 anni.

Pertanto i conduttori studenti universitari devono avere residenza in Comune diverso da quello di studio e in questo caso da quello di Trapani ed Erice e tale condizione deve essere specificata nel contratto che può esser sottoscritto dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari fuori sede, o dalle aziende per il diritto allo studio.

In caso di più conduttori studenti è garantito ad ognuno di essi il diritto al recesso



parziale del contratto in qualsiasi momento in tale ipotesi nulla muterà nella sostanza del contratto e tutti gli obblighi ricadranno sui restanti conduttori.

Alla prima scadenza i contratti si rinnovano per uguale periodo salvo recesso del conduttore con preavviso da comunicarsi tra le parti almeno 1 (uno) mese prima e non oltre 3 (tre) fermo restando che la data contrattuale non può superare i 36 mesi totali.

DEFINIZIONE DELLE ZONE OMOGENE E DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE:

Si richiamano le indicazioni precedentemente esposti nel punto A).

VARIAZIONI E AGGIORNAMENTO DEI VALORI MINIMI E MASSIMI DELLE FASCE E SUB FASCE DEFINITE DALL'ALLEGATO 2:

Si richiamano le indicazioni precedentemente esposti nel punto A) ad esclusione del punto 4..

AGGIORNAMENTO DEL CANONE Il canone di locazione, come convenuto dalle parti contrattuali, può essere aggiornato ogni anno solo nella misura del 75% della variazione accertata dall'I.S.T.A.T. per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, calcolata con il metodo della variazione assoluta ad esclusione dei contratti in cui in fase di stipula il locatore opta per regime fiscale della cedolare secca.

GRANDI PROPRIETÀ: Ai sensi dell'articolo 1.comma 5 e comma 7 del D.M 16 gennaio 2017 per gli enti previdenziali pubblici, le grandi compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 100 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sull'intero territorio nazionale) i canoni sono



definiti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali delle proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

ANNOTAZIONI INTEGRATIVE: Premesso che il rapporto contrattuale tra le parti deve improntarsi su la massima buona fede. Si evidenzia che le unità abitative devono essere consegnati al conduttore in normale stato locativo e con impianti efficienti e muniti di certificazione di rispondenza alle norme sulla sicurezza, con particolare riguardo agli impianti elettrici e alle caldaie individuali per il riscaldamento e produzione di acqua sanitaria che, oltre a possedere le predette caratteristiche, devono essere anche munite di apposito libretto sul quale si annota la manutenzione effettuata e le prove dei fumi. Tali interventi devono essere stati eseguiti in un tempo recente (e comunque con la ritualità prevista dalla legislazione vigente) rispetto alla data di consegna dell'unità immobiliare al conduttore. Inoltre si ricorda che per evitare sanzioni è necessario, oltre ad informare il conduttore, con apposita clausola contrattuale, sulle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, consegnare allo stesso copia dell'Attestato di Prestazione Energetica, all'atto della sottoscrizione o rinnovo, anche automatico, del contratto.

D) ONERI ACCESSORI ai sensi dell'Art. 4 del D.M. del 116/01/2017

In materia di suddivisione degli oneri le parti contrattuali richiamano ed accolgono quanto previsto dall'art. 4 del D.M 16/01/20017, dell' **Allegato D (Oneri Accessori)** che è parte integrante del presente accordo. In relazione alla ripartizione degli oneri accessori tra Locatore e Conduttore per locazione parziale dell'immobile le parti concordano che la ripartizione sarà effettuata in percentuale proporzionale alla superficie locata. Per quanto ivi non previsto le parti faranno riferimento alle norme



vigenti, agli usi locali.

E) COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITERICA E

CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE.

Al fine di limitare il ricorso al contenzioso giudiziale delle parti, per ogni controversia che dovesse insorgere in merito all'applicazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente accordo, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'accordo territoriale e comunque in relazione alle situazioni indicate dai commi 2,3,4e5 dell'art.6 del D.M. 16/01/2017.

Ciascuna parte firmataria del contratto può richiedere che sia nominata una Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale, che vede sempreché l'altra parte aderisca alla procedura, concludere il suo operato non oltre 60 gg. dalla sua costituzione. Detta commissione è istituita presso la sede del Sindacato di categoria territoriale competente a cui il ricorrente si rivolgerà.

Il regolamento ed il funzionamento della Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale è parte integrante del presente accordo **Allegato E (procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della commissione)**. Per l'interpretazione dei contratti e per l'esecuzione delle sue clausole, se l'esito della Commissione Stragiudiziale Paritetica non dovesse redimere le controversie, le parti sono tenute a rivolgersi all'Istituto della "mediazione". Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello **Allegato 7 (modulo di richiesta per l'avvio della procedura di negoziazione paritetica e conciliazione)** del presente Accordo.

F) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE/SOCIAL HOUSING

I canoni massimi dell'alloggio sociale, ovvero in SOCIAL HOUSING in applicazione dell'art. 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuate



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 DM DEL 16/01/2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo del 20% da quello calcolato secondo le modalità di cui al punto identificato con la lettera A).

G) ASSISTENZA E ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA

ai sensi degli art. 1 comma 8 – art. 2 comma 8 – art. 3 comma 5

del D.M. del 16 Gennaio 2017 - pubblicato in G.U. n. 63 del 15/03/2017

Le parti stipuleranno i contratti di locazione utilizzando esclusivamente gli allegati contratto tipo (ALLEGATO A, B, C) rispondenti a quelli del D.M. del 16.01.2017 che non potranno essere modificati eliminando clausole inderogabili o aggiungendone di peggiorative per i conduttori e indicando con precisione tutti gli elementi e le attuazioni che hanno consentito la determinazione del canone locativo e per i contratti transitori, specificando i motivi della transitorietà.

Le parti pertanto **ai sensi degli art. 1 comma 8 – art. 2 comma 8 – art. 3 comma 5**

del D.M. del 16 Gennaio 2017 per beneficiare delle agevolazioni fiscali specificate in epigrafe del presente accordo devono essere in possesso dell'attestazione di rispondenza rilasciata da una delle organizzazioni sindacali dei proprietari e/o dei conduttori firmatarie del presente accordo con le seguenti modalità:

- **PER I CONTRATTI ASSISTITI** Al fine della determinazione del canone effettivo, ai sensi dell'art. 1 comma 8 dell' art. 2 comma 8 e dell'art. 3 comma 5 del D.M 16/01/2017, le parti contraenti dichiarano, su apposito modello **Allegato 4 (dichiarazione congiunta e attestazione contratti assistiti)** gli elementi oggettivi (qualitativi/quantitativi) necessari al calcolo del canone concordato, con assunzione



di responsabilità sulla veridicità dei dati dichiarati. Sullo stesso modulo le organizzazioni della proprietà e/o dei conduttori, che forniscono assistenza, attesteranno la conformità del contratto e del canone corrispondente a quello dell'accordo territoriale vigente.

- PER I CONTRATTI NON ASSISTITI – Ai sensi dell'art. 1 comma 8, secondo capoverso, dell'art. 2 comma 8 e dell'art. 3 comma 5 del D.M. 16/01/2017, le parti non assistite da una delle organizzazioni sindacali dei proprietari e/o degli inquilini firmatari del presente accordo, prendono atto che per beneficiare dei vantaggi fiscali dei contratti di cui ai punti A) B) C) è necessario richiedere l'attestazione di rispondenza.

In tali casi l'attestazione è rilasciata alla parte richiedente, esclusivamente da una delle Organizzazioni della proprietà edilizia o dei conduttori firmatari del presente accordo come da modello **Allegato 6 (Attestazione di rispondenza contratti non assistiti)** e solo dopo aver ricevuto dal richiedente, copia firmata del contratto in corso di registrazione corrispondente ai modelli allegati al presente accordo e conformi con quelli del D.M. del 16/01/2017 e di una dichiarazione resa dal locatore/i e/o dal conduttore/i come da modello **Allegato 5 (dichiarazione contratti non assistiti)**, con assunzione di responsabilità sulla veridicità dei dati dichiarati di tutti gli elementi oggettivi (qualitativi/quantitativi) necessari al calcolo del canone concordato.

H) RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. del 16/01/2017 ha durata di anni **3 (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.

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla auto convocazione con tutte le organizzazioni sindacali firmatarie dell'accordo vigente.

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

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

Le Organizzazioni firmatarie del presente documento, si impegnano:

1. A non sottoscrivere altri accordi territoriali diversi dal presente e/o con altre Organizzazioni diverse da quelle firmatarie;
2. A incontrarsi ogni anno dalla sottoscrizione della presente, per verificare l'attualità degli accordi stessi.

Le Organizzazioni firmatarie provvederanno al deposito, presso il comune di Trapani, del presente accordo territoriale redatto in 6 originali e di n. 20 pagine con i rispettivi allegati, costituenti parte integrante.

Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

D) ALLEGATI

Costituiscono parte integrante di questo accordo i seguenti allegati:

- ✓ **Allegato 1 (Aree del comune di Trapani);**
- ✓ **Allegato 2 (fasce di oscillazione del comune di Trapani);**
- ✓ **Allegato 3 (elementi oggettivi che caratterizzano l'immobile);**



✓ Allegato 4 (dichiarazione congiunta e attestazione contratti assistiti);

✓ Allegato 4 bis (Calcolo dei metri quadrati utili);

✓ Allegato 5 (dichiarazione contratti non assistiti);

✓ Allegato 6 (Attestazione di rispondenza contratti non assistiti);

✓ Allegato 7 (mod. richiesta proced. di negoz. paritetica e conciliazione).

ALLEGATI CONFORMI AL D.M. del 16.01.2017

✓ Allegato A (Contratti di locazione abitativa)

✓ Allegato B (Contratti di locazione abitativi di natura transitoria)

✓ Allegato C (Contratti di locazione abitativa per studenti universitari)

✓ Allegato D (Oneri Accessori)

✓ Allegato E (procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale

nonché modalità di funzionamento della commissione)

Trapani li 07/03/2025



Per le OO. SS. dei Proprietari

Per le OO. SS. degli Inquilini

UPPI IM
U.P.P.I. - TRAPANI
 Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
 Sede Provinciale di Trapani
 91016 Erice - Via Cariddi, 2 C.S. *TRAPANI*
 C.F. 93081220811
Anna Maria

S.U.N.I.A. - TRAPANI
 Segretario Provinciale
 S. Maria Galatone
[Signature]

APET (CONFEDILIZIA)
[Signature]

ICET
 PALERMO TRAPANI
 Sindacato Inquilini Casa e Territorio
 Via Sacra Famiglia, 18 - 90146 Palermo
 Tel. 091 344842
[Signature]



PER IL COMUNE DI TRAPANI



ACCORDO COMUNE DI TRAPANI

Costatato che ancora oggi il Comune di Trapani non ha deliberato su le delimitazioni delle “microzone censuarie” e delle aree aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali/servizi e in riferimento a quanto previsto dall'art. 1 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e di concerto con Ministero dell’Economia e Finanze del 16.01.2017, con il sussidio della banca dati dell’osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, si individuano **n. 3 MACROAREE** e **n. 8 MICROZONE**, di seguito chiaramente specificate con annesse planimetrie:

MACROAREA n. 1 - CENTRO STORICO

MICROZONA n. 1 - AREA CENTRO STORICO – A

(Via Torrearsa – Corso Vittorio Emanuele – Via Libertà – Via Garibaldi - Via Cuba – Corso Italia – Piazza Scarlatti – Piazza Gen. Scio – Piazza Sant’Agostino – Viale Regina Elena – Via Amm. Staiti e zone limitrofe)

MICROZONA n. 2 - AREA CENTRO STORICO – B (non rientrante nelle microzone 1 e 3)

MICROZONA n. 3 - AREA CENTRO STORICO – C (Via Catito – Via San Pietro – Via Botteghelle)

MACROAREA n. 2 - INTERMEDIA

MICROZONA N. 4 – CENTRALE

(Via Giovani Battista Fardella – Corso Piersanti Mattarella e zone limitrofe)

MICROZONA N. 5 – SEMI CENTRALE/PERIFERIA (non rientranti nelle microzone 4 e 6)

MICROZONA N. 6 –QUARTIERI (Quartieri Fontanelle SUD e Cappuccinelli)

MACROAREA n. 3 - FRAZIONI

MICROZONA N. 7 – XITTA

MICROZONA N. 8 – FULGATORE



ACCORDO COMUNE DI TRAPANI

PLANIMETRIE

MACROAREA n. 3 - FRAZIONI

MICROZONA N. 7 - XITTA

MICROZONA N. 8 - FULGATORE

*Sup
6
che*



Accordo del Comune di Trapani
ALLEGATO 2 (FASCE DI OSCILLAZIONE)

MACROAREA n. 1 - CENTRO STORICO

Valori per i Contratti di durata 3 + 2

MICROZONA N.1 - CENTRO STORICO - A

Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	fino a 3 elementi		da 4 a 7 elementi		oltre 7 elementi	
	min	max	min	max	min	max
PRIMA DEL 31/12/1979	€ 2,19	€ 3,50	€ 2,36	€ 4,59	€ 2,55	€ 4,68
DAL 01/01/1980 AL 31/12/2014	€ 2,40	€ 4,10	€ 2,60	€ 4,82	€ 2,80	€ 5,20
DOPO 01/01/2015	€ 2,56	€ 4,77	€ 2,85	€ 5,25	€ 3,08	€ 5,77

MICROZONA N.2 - CENTRO STORICO - B

Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	fino a 3 elementi		da 4 a 7 elementi		oltre 7 elementi	
	min	max	min	max	min	max
PRIMA DEL 31/12/1979	€ 1,70	€ 2,82	€ 1,89	€ 2,92	€ 2,00	€ 3,39
DAL 01/01/1980 AL 31/12/2014	€ 1,90	€ 3,72	€ 2,08	€ 3,92	€ 2,20	€ 3,94
DOPO 01/01/2015	€ 2,10	€ 3,92	€ 2,29	€ 4,24	€ 2,40	€ 4,52

MICROZONA N.3 - CENTRO STORICO - C

Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	fino a 3 elementi		da 4 a 7 elementi		oltre 7 elementi	
	min	max	min	max	min	max
PRIMA DEL 31/12/1979	€ 1,30	€ 2,30	€ 1,42	€ 2,53	€ 1,52	€ 2,78
DAL 01/01/1980 AL 31/12/2014	€ 1,45	€ 2,55	€ 1,55	€ 2,81	€ 1,68	€ 3,09
DOPO 01/01/2015	€ 1,55	€ 2,84	€ 1,70	€ 3,12	€ 1,84	€ 3,43



Accordo del Comune di Trapani
ALLEGATO 2 (FASCE DI OSCILLAZIONE)

MACROAREA n. 2 - INTERMEDIA

MICROZONA N. 4 - CENTRALE						
Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	fino a 3 elementi		da 4 a 7 elementi		oltre 7 elementi	
	min	max	min	max	min	max
PRIMA DEL 31/12/1979	€ 2,31	€ 3,84	€ 2,38	€ 4,56	€ 2,80	€ 5,96
DAL 01/01/1980 AL 31/12/2014	€ 2,56	€ 4,44	€ 2,63	€ 5,16	€ 3,10	€ 6,18
DOPO 01/01/2015	€ 2,85	€ 5,04	€ 3,01	€ 6,00	€ 3,45	€ 6,90

MICROZONA N. 5 - SEMI CENTRALE/PERIFERIA						
Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	fino a 3 elementi		da 4 a 7 elementi		oltre 7 elementi	
	min	max	min	max	min	max
PRIMA DEL 31/12/1979	€ 2,07	€ 3,66	€ 2,27	€ 4,13	€ 2,51	€ 4,54
DAL 01/01/1980 AL 31/12/2014	€ 2,30	€ 4,84	€ 2,53	€ 4,34	€ 2,77	€ 4,79
DOPO 01/01/2015	€ 2,56	€ 4,86	€ 2,80	€ 5,10	€ 3,06	€ 5,36

MICROZONA N. 6 - QUARTIERI						
Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	fino a 3 elementi		da 4 a 7 elementi		oltre 7 elementi	
	min	max	min	max	min	max
PRIMA DEL 31/12/1979	€ 1,72	€ 2,39	€ 1,83	€ 2,89	€ 1,98	€ 3,58
DAL 01/01/1980 AL 31/12/2014	€ 1,83	€ 2,92	€ 1,99	€ 3,23	€ 2,09	€ 3,90
DOPO 01/01/2015	€ 1,87	€ 3,31	€ 2,19	€ 3,59	€ 2,43	€ 4,16



Accordo del Comune di Trapani
ALLEGATO 2 (FASCE DI OSCILLAZIONE)

MACROAREA n. 3 - FRAZIONI

MICROZONA N. 7 - XITTA						
Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	fino a 3 elementi		da 4 a 7 elementi		oltre 7 elementi	
	min	max	min	max	min	max
PRIMA DEL 31/12/1979	€ 1,43	€ 2,36	€ 1,49	€ 2,52	€ 1,99	€ 2,73
DAL 01/01/1980 AL 31/12/2014	€ 1,54	€ 2,57	€ 1,60	€ 2,84	€ 2,21	€ 3,03
DOPPO 01/01/2015	€ 1,72	€ 2,90	€ 1,87	€ 3,15	€ 2,45	€ 3,37

MICROZONA N. 8 - FULGATORE						
Anno di costruzione o ristrutturazione immobile	fino a 3 elementi		da 4 a 7 elementi		oltre 7 elementi	
	min	max	min	max	min	max
PRIMA DEL 31/12/1979	€ 1,32	€ 1,84	€ 1,45	€ 2,02	€ 1,61	€ 2,23
DAL 01/01/1980 AL 31/12/2014	€ 1,47	€ 2,04	€ 1,62	€ 2,25	€ 1,78	€ 2,47
DOPPO 01/01/2015	€ 1,64	€ 2,27	€ 1,79	€ 2,50	€ 1,98	€ 2,74



ACCORDO COMUNE DI TRAPANI

SUB-FASCIA - 1	SUB-FASCIA - 2	SUB-FASCIA - 3
Unità immobiliare con dotazioni elementari	Unità immobiliare con medie dotazioni	Unità immobiliare con particolari dotazioni
CARATTERIZZATA DALLA PRESENZA FINO 3 ELEMENTI	CARATTERIZZATA DALLA PRESENZA DA 4 A 8 ELEMENTI	CARATTERIZZATA DALLA PRESENZA DA 9 ELEMENTI IN POI

N.	ELEMENTI QUANTITATIVI/QUALITATIVI CHE CARATTERIZZANO L'IMMOBILE OGGETTO DELLA LOCAZIONE
1	Presenza di n. 1 autorimessa singola o posto auto coperto
2	Presenza di posto auto scoperto
3	Presenza di ulteriore posto auto o box oltre il primo
4	Presenza di cortile comune e/o area verde di pertinenza
5	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta
6	Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato
7	Presenza di allacciamento alla rete gas
8	Presenza di impianto di riscaldamento a condensazione
9	Presenza di impianto di condizionamento d'aria
10	Presenza di ascensore
11	Presenza di antenna centralizzata o impianto di accesso internet condominiale
12	Immobili nelle vicinanze di servizi pubblici (trasporti, scuole, strutture sanitarie ecc.)
13	Stabile con prospetto ristrutturato negli ultimi 10 anni
14	Impianti di energie rinnovabili e/o colonnine per ricarica auto
15	Presenza di impianti e strutture di superamento barriere architettoniche
16	Presenza di dotazione parziale di mobilio
17	Presenza di doppi servizi
18	Presenza porta blindata
19	Presenza di infissi con doppi vetri
20	Infissi a taglio termico
21	Scorta Idrica



CALCOLO DEI METRI QUADRATI UTILI DELL'IMMOBILE:

La misura in Metri quadrati utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:

- a) l'intera superficie calpestabile (compresa quella dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, nonché di eventuali verande chiuse) per come dichiarata dalla parte locataria;
- b) della superficie di autorimessa, posto auto coperto o scoperto **non oltre il 50%**.
- c) la superficie dei vani accessori a servizio dei vani principali quali soffitte, cantine, mezzanini, box e simili computata nella misura:
del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a)
del 25% qualora non comunicanti.
- d) la superficie dei balconi, terrazze e simili, anche coperte e di collegamento, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
del 30% fino a metri quadrati 25 e **10%** la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a)
del 15% fino a metri 25 e **5%** la quota eccedente qualora non comunicanti.
- e) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura :
del 10% fino alla superficie definita nella lettera a) e del **2%** per superfici eccedenti detto limite.

- Nel calcolo della superficie sia in difetto che in eccesso è consentita una arrotondamento al metro quadro.
- Nel caso di locazioni di porzioni di immobili, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi interni dell'appartamento e necessario allegare al contratto la planimetria dell'abitazione con evidenziate le superfici calcolate, il tutto sottoscritto dalle parti contrattuali.



Accordo Comune di Trapani

N.	ELEMENTI QUANTITATIVI/QUALITATIVI CHE CARATTERIZZANO L'IMMOBILE OGGETTO DELLA LOCAZIONE	SI/NO
1	Presenza di n. 1 autorimessa singola o posto auto coperto	
2	Presenza di posto auto scoperto	
3	Presenza di ulteriore posto auto o box oltre il primo	
4	Presenza di cortile comune e/o area verde di pertinenza	
5	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	
6	Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato	
7	Presenza di allacciamento alla rete gas	
8	Presenza di impianto di riscaldamento a condensazione	
9	Presenza di impianto di condizionamento d'aria	
10	Presenza di ascensore	
11	Presenza di antenna centralizzata o impianto di accesso internet condominiale	
12	Immobili nelle vicinanze di servizi pubblici (trasporti, scuole, strutture sanitarie ecc.)	
13	Stabile con prospetto ristrutturato negli ultimi 10 anni	
14	Impianti di energie rinnovabili e/o colonnine per ricarica auto	
15	Presenza di impianti e strutture di superamento barriere architettoniche	
16	Presenza di dotazione parziale di mobilio	
17	Presenza di doppi servizi	
18	Presenza porta blindata	
19	Presenza di infissi con doppi vetri	
20	Infissi a taglio termico	
21	Scorta Idrica	
TOTALE ELEMENTI		

CANONE MENSILE PA TTUITO €. _____ **= €.** _____ **annui**

Il Locatore

Il Conduttore

Il Locatore Sig./ra	Il Conduttore Sig./ra
<input type="checkbox"/> presto il mio consenso <input type="checkbox"/> nego il mio consenso	<input type="checkbox"/> presto il mio consenso <input type="checkbox"/> nego il mio consenso
Al trattamento dei dati personali contenuti nella dichiarazione in base all'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 e all'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 relativo alla protezione con riguardo al trattamento dei dati personali delle persone fisiche.	

ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ

La sottoscritta Organizzazione sindacale _____ firmataria dell'Accordo territoriale del comune di _____ depositato in data _____ accertati i dati riferiti dalla sopraindicata dichiarazione,

ATTESTA

la conformità del canone concordato e del contratto al vigente Accordo territoriale del Comune di _____ depositato in data _____.

Data _____

Per l'Organizzazione Sindacale _____



DICHIARAZIONE DEL LOCATORE

CONTRATTI NON ASSISTITI

IL LOCATORE: Sig./ra _____ nato/a a _____ il _____

Codice Fiscale _____ e residente a _____ in _____ n. _____

(Allegare documento di riconoscimento valido)

Consapevole che chiunque rilascia dichiarazioni mendaci è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 D.P.R. n. 445/2000

DICHIARA CHE

IMMOBILE SITO IN: _____

AMMOBILIATA: SI / NO (se SI indicare se) Totalmente / Parzialmente

DATI CATASTALI: _____

ANNO DI COSTRUZIONE E/O ULTIMA RISTRUTTURAZIONE _____

DATI DI INIZIO DELLA LOCAZIONE _____

TIPOLOGIA DI CONTRATTO LOCATIVO CONCORDATO PRESCELTO

Il contratto utilizzato corrisponde al contratto tipo del Decreto del 16.01.2017 emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti e di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze pubblicato in G.U. n. 62 il 15.03.2017.

A) Contratto <input type="checkbox"/> 3+2 - <input type="checkbox"/> 4+2 - <input type="checkbox"/> 5+2 - <input type="checkbox"/> 6+2	
B) Contratto Transitorio	
C) Contratto per Studenti Universitari	

Le tabelle che seguono hanno la finalità di registrare i parametri quantitativi/qualitativi dell'immobile soggetto a contratto:

SUPERFICIE	TOTALE MQ.	PERCENTUALE DI SUPERFICIE DA CONSIDERARE	M.Q. PER IL CONTEGGIO DEI CANONI
A) l'intera superficie calpestabile compresa quella dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, nonché di eventuali verande chiuse per come dichiarata dalla parte locataria;		calcolata al 100%	
B) autorimessa, posto auto coperto o scoperto		calcolata al 50%	
C) la superficie dei vani accessori a servizio dei vani principali quali soffitte, cantine, mezzanini, box e simili.		calcolata al 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a) del 25% qualora non comunicanti.	
D) la superficie dei balconi, terrazze e simili, anche coperte e di collegamento, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare,		calcolata al 30% fino a metri quadrati 25 e 10% la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) - del 15% fino a metri 25 e 5% la quota eccedente qualora non comunicanti.	
E) la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare		calcolata al 10% fino alla superficie definita nella lettera a) e del 2% per superfici eccedenti detto limite.	
TOTALE MQ.			



N.	ELEMENTI QUANTITATIVI/QUALITATIVI CHE CARATTERIZZANO L'IMMOBILE OGGETTO DELLA LOCAZIONE	SI/NO
1	Presenza di n. 1 autorimessa singola o posto auto coperto	
2	Presenza di posto auto scoperto	
3	Presenza di ulteriore posto auto o box oltre il primo	
4	Presenza di cortile comune e/o area verde di pertinenza	
5	Presenza di una cantina o sottotetto o soffitta	
6	Presenza d'impianto di videosorveglianza condominiale e/o allarme privato	
7	Presenza di allacciamento alla rete gas	
8	Presenza di impianto di riscaldamento a condensazione	
9	Presenza di impianto di condizionamento d'aria	
10	Presenza di ascensore	
11	Presenza di antenna centralizzata o impianto di accesso internet condominiale	
12	Immobili nelle vicinanze di servizi pubblici (trasporti, scuole, strutture sanitarie ecc.)	
13	Stabile con prospetto ristrutturato negli ultimi 10 anni	
14	Impianti di energie rinnovabili e/o colonnine per ricarica auto	
15	Presenza di impianti e strutture di superamento barriere architettoniche	
16	Presenza di dotazione parziale di mobilio	
17	Presenza di doppi servizi	
18	Presenza porta blindata	
19	Presenza di infissi con doppi vetri	
20	Infissi a taglio termico	
21	Scorta Idrica	
TOTALE ELEMENTI		

INDICARE MACROAREA E MICROZONA DELL'IMMOBILE SECONDO L'ALLEGATO 2

MACROAREA	
MICROZONA	

FASCIA DI OSCILLAZIONE	MIN €. MQ _____	MAX €. MQ _____
CANONE MINIMO € mq/mese _____ x mq. _____ = €.	_____ mensili	
CANONE MASSIMO € mq/mese _____ x mq. _____ = €.	_____ mensili	
CANONE MENSILE PATTUITO €. _____ = €.		
_____ annui		

Data e Luogo _____

IL LOCATORE

presto il mio consenso nego il mio consenso

Al trattamento dei dati personali contenuti nella dichiarazione in base all'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 e all'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 relativo alla protezione con riguardo al trattamento dei dati personali delle persone fisiche.

Data e Luogo _____

IL LOCATORE



ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' AI SENSI DEL D.M 16/01/2017
CONTRATTI NON ASSISTITI

L'Organizzazione _____ firmataria dell'Accordo del comune di _____
depositato il _____

PRESO ATTO

✓ dell'allegata dichiarazione resa ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 D.P.R. n. 445/2000, dal
locatore **Sig./ra** _____ nato/a a _____ il _____ e residente a
_____ in _____ n _____ codice fiscale _____
identificato mediante documento di riconoscimento allegato, relativa alla locazione dell'unità abitativa sita in
_____ nella Via/Piazza _____ n. _____ int. _____
piano _____ con inizio in data _____

✓ che il canone mensile concordato tra le parti contrattuali pari a €. _____ (_____)
mensili rientra nei parametri previsti dall'Accordo siglato tra le Organizzazioni Sindacali della
Proprietà e degli Inquilini, deposito presso il Comune di _____ in data _____

✓ che lo schema contrattuale utilizzato per redigere il contratto (contratto locativo abitativo
ordinario/transitorio/studenti universitari), in corso di registrazione corrisponde ai modelli
contrattuali, definiti dal D.M. del 16.01.2017,

ATTESTA

ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali per legge, che i contenuti economici e normativi
del contratto sopra richiamato corrispondono ai contenuti dell'Accordo territoriale vigente per il
Comune di _____ e depositato in data _____.

Data _____

p.Organizzazione



Accordo Comune di Trapani

Allegato 7 (MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE)

MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE

Il/la sottoscritto/a _____, C.F. _____
residente in _____ Via/Piazza _____ n. _____, sc _____,
int. _____, cap _____, email/mail _____ pec _____,
telefono _____, cellulare _____, conduttore/locatore dell'immobile
sito all'indirizzo di residenza sopra indicato, ovvero in _____
Via/Piazza _____ n. _____, sc. _____, cap _____, con contratto di locazione
abitativa:

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

Sottoscritto in data ___/___/___ e registrato in data ___/___/___ per la durata di ___
C.F. _____ residente in _____
Via/Piazza _____ n. _____, sc. _____, int. _____, cap _____, al canone
mensile di Euro _____, avendo interesse ad avviare la procedura prevista
dall'articolo _____ del contratto di locazione per questioni inerenti:

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

e fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente): _____

CHIEDE

Alla Organizzazione dei conduttori / organizzazione della proprietà edilizia
_____ quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi
dell'art. 2, comma 3, legge 9 Dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 16/01/2017, depositato in data

Handwritten signatures in black and blue ink at the bottom of the page.



Accordo Comune di Trapani

Allegato 7 (MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE)

___/___/___ 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. quanto previsto dagli artt. 6, 7, 8 del citato Regolamento.

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

Autorizzo/non autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla email 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.

Articoli (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.

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, along with a row of four square stamps.

Articolo 2*(Canone)*

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

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

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

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

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

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

Articolo 4*(Oneri accessori)*

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

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



Articolo 10
(Modifiche e danni)

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

Articolo 11
(Assemblee)

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

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

Articolo 12
(Impianti)

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

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

Articolo 13
(Accesso)

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

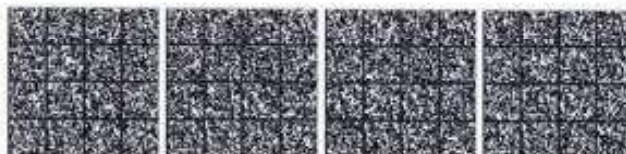
Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

.....
.....

Articolo 14
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

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



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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15

(Varie)

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

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

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

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

Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto

....., 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 locala e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.
- (6) La durata minima è di anni tre.
- (7) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).
- (8) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto.
- (9) Massimo tre mensilità.
- (10) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro
- (11) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della Legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione, sostitutiva dell'intero articolo:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aleuro

aleuro

aleuro

al euro

salvo conguaglio.

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

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

Handwritten signatures in black and blue ink.



ALLEGATO D

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

ASCENSORE

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

AUTOCLAVE

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

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI

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

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

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




110




IMPIANTI SPORTIVI

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

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

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

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

PARTI COMUNI

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

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

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



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

PORTIERATO

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

PULIZIA

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

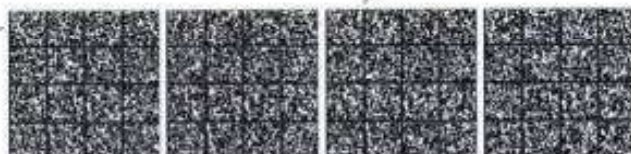
SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore



ALLEGATO B

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 dimesi/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

(Handwritten signatures in blue ink)



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 riacquisitato 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 riacquisitato 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:

(4)

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

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

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

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




99



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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 17

(Varie)

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

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

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

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

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore





NOTE

- (1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.
- (2) L'assistenza è facoltativa.
- (3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.
- (4) Cancellare la parte che non interessa.
- (5) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.
- (6) La durata massima è di mesi diciotto.
- (7) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori)
- (8) Massimo tre mensilità.
- (9) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.
- (10) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione sostitutiva dell'intero articolo:

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

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

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

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

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




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

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

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

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

aleuro

aleuro


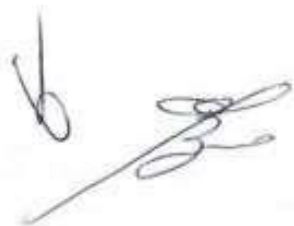
aleuro

aleuro

salvo conguaglio.

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

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



ALLEGATO C

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

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

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

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1*(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di mesi **(7)**, 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:

— 105 —



Articolo 10 *(Consegna)*

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

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (5)

Articolo 11 *(Modifiche e danni)*

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

Articolo 12 *(Assemblee)*

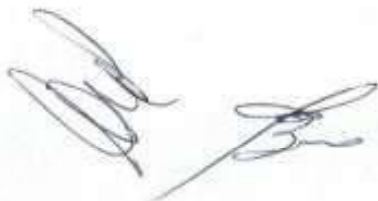
Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle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

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

Articolo 13 *(Impianti)*

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

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



Articolo 14
(Accessi)

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

Articolo 15
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

Articolo 16
(Varie)



A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.
Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.
Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.
Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore


- 107 - 

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

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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

(2) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le Aziende per il diritto allo studio indicare: sede, codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(3) L'assistenza è facoltativa.

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

(5) Cancellare la parte che non interessa.

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

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

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

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

(10) Massimo tre mensilità.

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

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

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, Allegato D, al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 109 -



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

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

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

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

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.



- 113 -



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.

E' loro obbligo astenersi dal partecipare alla procedura, ovvero di sospenderne il proseguimento se iniziata, ove ravvisino motivi, anche sopraggiunti, connessi ai rapporti con le parti, che costituiscano possibile pregiudizio all'imparzialità nello svolgimento dell'incarico.

E' loro obbligo astenersi dall'assumere il ruolo di difensore o arbitro o conciliatore in qualsiasi procedimento di natura contenziosa instaurato tra le parti.

E' loro obbligo portare a termine le procedure di negoziazione per le quali sono stati nominati. Solo nel caso di comprovata impossibilità a proseguire l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'Organizzazione di riferimento nomina un nuovo negoziatore.

Articolo 5 *(Obblighi di riservatezza)*

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

E' vietato a negoziatori, parti, tecnici, consulenti e comunque ad ogni altro partecipante alla negoziazione ed agli incontri conseguenti, di comunicare a terzi quanto appreso nel corso della procedura.

E' altresì vietato, in ogni eventuale procedimento giudiziario o arbitrale o conciliativo relativo alla stessa controversia, avvalersi delle informazioni di cui i partecipanti abbiano avuto conoscenza in ragione della loro presenza alla procedura.

Le parti si impegnano ad astenersi dal chiamare il negoziatore ovvero chiunque abbia partecipato, a qualsiasi titolo, alla procedura, a testimoniare, nel corso del giudizio eventualmente promosso sulla stessa controversia, in merito ai fatti ed alle circostanze di cui essi siano venuti a conoscenza in ragione della procedura.

I negoziatori ed ogni eventuale collaboratore sono tenuti al rispetto di quanto previsto dal D. lgs n.196 del 2003.



Articolo 6
(Avvio della procedura)

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

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

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

Articolo 7
(Nomina di consulenti)

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

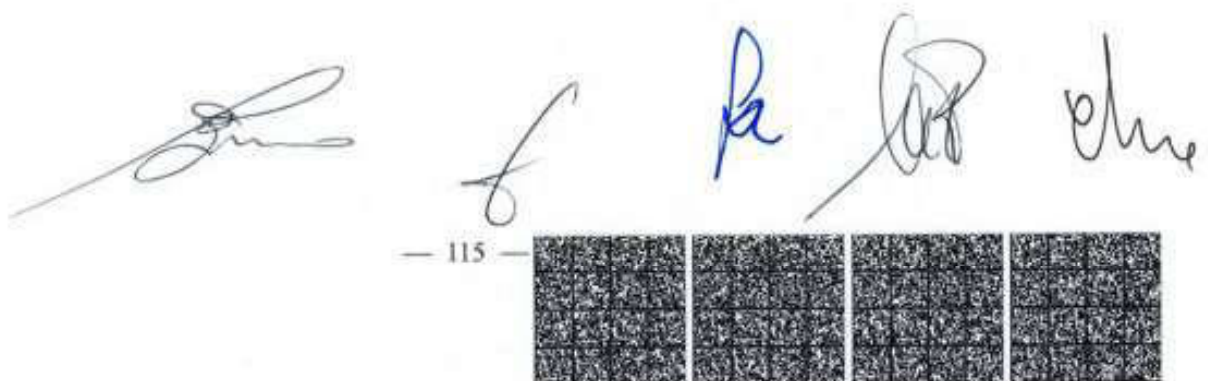
Articolo 8
(Proposta di risoluzione)

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

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

17A01858

— 115 —





ACCORDO COMUNE DI TRAPANI

PLANIMETRIE

MACROAREA n. 1 - CENTRO STORICO

MICROZONA n. 1 - AREA CENTRO STORICO - A

(Via Torrearsa – Corso Vittorio Emanuele – Via Libertà – Via Garibaldi - Via Cuba – Corso Italia – Piazza Scarlatti – Piazza Gen. Scio – Piazza Sant’Agostino – Viale Regina Elena – Via Amm. Staiti e zone limitrofe)

MICROZONA n. 2 - AREA CENTRO STORICO - B

(non rientrante nelle microzone 1 e 3)

MICROZONA n. 3 - AREA CENTRO STORICO - C

(Via Catito – Via San Pietro – Via Botteghelle)



ACCORDO COMUNE DI TRAPANI

PLANIMETRIE

MACROAREA n. 2 - INTERMEDIA

MICROZONA N. 4 - CENTRALE
(Via Giovani Battista Fardella – Corso Piersanti Mattarella
e zone limitrofe)

MICROZONA N. 5 – SEMI CENTRALE/PERIFERIA
(non rientranti nelle microzone 4 e 6)

MICROZONA N. 6 –QUARTIERI
(Quartieri Fontanelle SUD e Cappuccinelli)