

ACCORDO TERRITORIALE

Comune di BORGIO SAN DALMAZZO

in attuazione della Legge 9 dicembre 1998 n° 431

e del Decreto 16 Gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei

Trasporti

Fra le seguenti organizzazioni:

A.P.P.C. in persona del Presidente Maurizio DONETTI

A.S.P.P.I. in persona del Presidente Davide CALVI

CONFABITARE in persona del Presidente Valerio RACCA

CONFAPPI in persona del Presidente Mauro CALCAGNO

CONFEDILIZIA in persona del Presidente Fabrizio SACCATO

FEDERCASA in persona del Presidente Fiorenzo BOSIO

FEDERPROPRIETA' in persona del Presidente Roberto SALERNO

UNIONCASA in persona del Presidente Giancarlo PELLEGRINI

U.P.P.I. in persona del Presidente Enrica DEMILANO

e

ANIAC in persona del Presidente Barbara LETTIERI

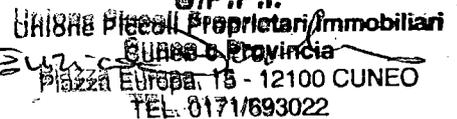
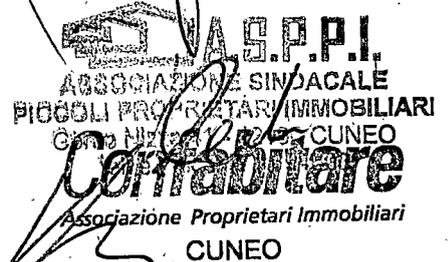
FEDER.CASA in persona del Segretario Franco Giuseppe BRUNO

SICET in persona del Segretario Daniele RACCA

SUNIA in persona della Segretaria Dany GIUGLIANO

UGL - ASSOCASA in persona del Segretario Pietro Carlo MALVOLTA

UNIAT in persona del Segretario Giovanni VENTURA



Premessa

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Borgo San Dalmazzo.

Constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Borgo San Dalmazzo di tutte le Associazioni, organizzazioni ed enti operativi sul territorio;

Accertate le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone catastali;

Esaminate ed. acquisite le indicazioni di cui al DM 16/01/2017, si conviene e si stipula quanto segue.

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3 della Legge 431/1998, che tengano conto delle specificità del mercato delle locazioni nell'area borgarina e, nell'ambito dei principi stabiliti dalla Legge e dal DM 16/01/2017 si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

- favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
- avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione e soprattutto dovuti a morosità, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti anche utilizzando gli strumenti del F.I.M.I. e delle ASLO così come strutturati dalla Regione Piemonte e le agevolazioni che Enti o Fondazioni Bancarie territoriali potranno in essere;
- ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare;
- migliorare lo stato manutentivo degli immobili, in conformità alle norme in materia di sicurezza, di tutela della salute e di risparmio energetico.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Per favorire il raggiungimento di questi obiettivi, le organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo ritengono utile, come previsto dai commi 7-8 dell'art.1 del DM 16/01/2017, l'assistenza delle stesse per la verifica dei parametri dei contratti di locazione stipulati e la loro rispondenza all'accordo territoriale.

Per consentire la più elevata diffusione e utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo, le parti riconoscono l'importanza del ruolo dell'Amministrazione Comunale nel favorire le tipologie contrattuali di cui all'art.2 comma 3 della L. 431/98 mediante la determinazione di un'aliquota IMU agevolata.

I firmatari del presente accordo altresì convengono sull'opportunità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo, e sulla necessità che i benefici fiscali siano riconosciuti solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni.

CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 431/1998 e art. 1 D.M. 16/01/17)

A) CIRCA LE AREE:

si individuano le seguenti zone aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali, trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, tipi edilizi, come meglio delimitate in elaborato cartografico che si allega come parte integrante del presente (allegato 1).

ZONA B1-CENTRO STORICO



che interessa la parte storica/vecchia del paese compresa tra:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Via Grandis – Via Giovani Lovera— Via Pais - Via Vittorio Veneto (zona ex Bertello) – Via Vittorio Veneto (zona impianti sportivi e scuole). Rientrano in questa zona anche gli immobili ubicati in via F.lli Marino. Sono esclusi tutti i numeri civici di Via Lovera, Via Vittorio Veneto, Via Pais;

ZONA C1 SEMICENTRALE/RESIDENZIALE, così delimitata:

A partire da Largo Argentera, Corso Barale - Via Cuneo fino all'incrocio con Via Veglia – zona verde compresa tra Via Veglia e Via Tesoriere fino al numero civico 93 escluso e fino a Via Ambovo all'incrocio con la circonvallazione – incrocio con la circonvallazione di via Caduti Alpi Apuane fino all'incrocio con Corso Mazzini – da Corso Mazzini fino all'incrocio con Via Cavour – Via Cavour fino all'incrocio con Via Madonna del Campo -Via Madonna del Campo con Via Tesoriere fino all'incrocio con Via De Gasperi (incrocio con Corso Barale); si precisa che nelle vie che delimitano le zone C1 e C2, i numeri civici ivi insistenti sono da ricomprendersi nella zona C2.

ZONA C2 SEMICENTRALE, così delimitata:

zona triangolare compresa tra Via Cavour – Via Madonna del Campo – Via Lovera – Largo Argentera ; zona triangolare compresa tra Via Tesoriere - Via De Gasperi – Corso Barale e Largo Argentera ; zona compresa tra Corso Barale – Via Cuneo – Via Mangiacane – Via Vecchia di Cuneo – Via S. Andrea – Via Fontanelle – Via Giacomo Matteotti – Via Vittorio Veneto - Via Nizza – Via Valdieri all'incrocio con Via Rivetta, immediatamente prima della diramazione verso la zona industriale

(attuale Italcementi)

ZONA D2 CROCETTA/FRAZIONI e ZONA AGRICOLA, così precisata:

comprende le frazioni: Beguda, Madonna Bruna, Sant'Antonio Aradolo, tutta la via Monserrato la zona Crocetta e le zone verdi ivi comprese fino al confine con il territorio dei comuni di Roccasparvera, Cuneo e Boves.

B) CIRCA I VALORI DEL CANONE:

B1) Convengono di determinare (con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee) per ognuna delle suddette aree come individuate in cartografia i valori minimi e massimi del canone espressi in € mensili per ogni metro quadro utile, come da tabelle riepilogative che si allegano come parte integrante del presente (allegato 2). Tali valori sono stati determinati fatte le opportune valutazioni in merito:

- alle attuali condizioni locali del mercato degli affitti;
- ai canoni di locazione in generale esistenti su piazza;
- alle agevolazioni fiscali ad oggi specificatamente esistenti (a favore del locatore e del conduttore), per le parti contrattuali private che intendono ricorrere alla contrattazione prevista nell'art. 2 comma 3 Legge 431/98.

B2) Convengono che il canone di locazione, come definito dalle parti private contrattuali ai sensi del presente accordo, possa venire aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente: l'aggiornamento

decorrerà a seguito di richiesta scritta (salvo che si opti per il regime di cedolare secca).

B3) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in € a mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi criteri negli usi locali su piazza. I suddetti valori minimi potranno essere variati utilizzando i parametri rettificativi (allegato 3). Il canone risultante non potrà essere in ogni caso né inferiore al valore minimo, né superiore al valore massimo della fascia di oscillazione (unica eccezione: l'eventuale maggiorazione per l'arredamento pari al 15% in caso di immobile parzialmente arredato, o 30% nell'ipotesi di alloggio completamente arredato).

Per il Comune di Borgo San Dalmazzo è comunque previsto un tetto massimo di locazione pari ad € 500,00 mensili.

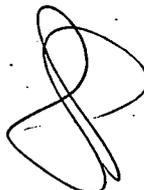
C) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE

C1) Si ritiene opportuno definire convenzionalmente il concetto di metro quadro utile. A tal fine le parti hanno concordato di calcolare al 100% i metri relativi alle abitazioni come previsto dall'art. 13 legge 392/78. Alla superficie di cui al punto a)

dell'art. 13 della Legge 392/78 si applicano i seguenti coefficienti:

- 1,40 per l'unità immobiliare inferiore a mq. 46, con un limite massimo di mq. 60;
- 1,20 per l'unità immobiliare di superficie compresa tra mq. 47 e mq. 70 con i seguenti limiti: minimo mq. 60 – massimo mq. 75

- 1,00 per l'unità immobiliare di superficie compresa tra i mq. 71 e mq. 120, con un limite minimo di mq. 75;



- 0,90 per l'unità immobiliare di superficie superiore a mq. 120 con limite minimo di mq. 120.

Per le mansarde o alloggi mansardati, con riferimento alla Legge Regionale n.21 del 06/08/1998 e s.m.i. i metri saranno calcolati al 100%.

Saranno calcolati al 100% i metri relativi a veranda (verificabile su planimetria catastale), 50% i metri relativi agli immobili accatastati in categoria C/6, al 20% i metri relativi ad aree urbane adibite a posti auto ma non accatastate in categoria C/6, al 25% i metri relativi alle cantine, solai, balconi e terrazzi ed altri accessori, al 15% i metri relativi alle superfici adibite ad area verde o cortile esclusivo.

Le misurazioni si intendono al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Nel caso di appartamento su 2 livelli, la metratura della scala di collegamento tra i due piani dovrà essere conteggiata una sola volta.

In caso di presenza di un'area di pertinenza esclusiva, di un terrazzo, di una cantina o di un solaio di superficie superiore all'alloggio, ai fini del calcolo, dovrà essere riportata al massimo la metratura dell'alloggio stesso prima dell'applicazione del coefficiente corrispondente.

C2) E' obbligatorio ai sensi dell'art.1 comma 10 del DM 16/01/2017 utilizzare il contratto tipo di cui all'allegato A in cui vengono espressamente indicati in contratto la misura dei metri quadri utili attribuiti all'unità immobiliare oggetto del singolo

contratto, nonché il valore applicato per singolo metro quadro utile: ciò al fine di assicurare la certezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso. Una variazione

della superficie utile difforme in più o in meno del 5% di quelle indicate in contratto, non comporterà la modifica del canone annuo convenuto.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

D) *CIRCA LA DURATA CONTRATTUALE.*

D1) Convengono di prevedere che le parti possano stabilire durate contrattuali superiori a quella fissata dalla legge e cioè da un minimo di 3+2 fino ad un massimo di 6+2, passando per il 4+2 o per il 5+2. Nel caso di rinnovazioni del contratto, successive alla proroga, la durata sarà pari alla proroga biennale.

E) *CIRCA LE RIPARTIZIONI ED ONERI ACCESSORI.*

E1) Convengono di prevedere, in materia gestione spese, manutenzioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione delle tabelle degli oneri accessori previste dal D.M. 16/01/2017 come da allegato D.

F) *CIRCA IL CONTRATTO TIPO.*

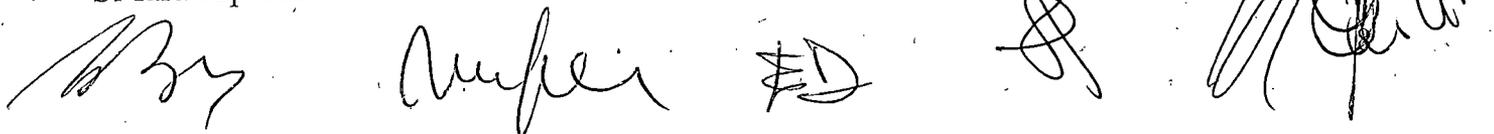
F1) i contratti di locazione verranno stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo previsti così come modificati ed allegati al presente accordo ai sensi del D.M. 16 gennaio 2017 (allegati A - B - C).

F2) i contratti di locazione faranno riferimento all'Art. 1 del D.M. 16/01/2017 per quanto attiene la locazione abitativa stabile, all'Art. 2 del D.M. 16/01/2017 per quanto attiene la locazione ad uso transitorio e potranno avere durata minima di 30 giorni e massima 18 mesi, all'Art. 3 del D.M. 16/01/2017 per quanto attiene la locazione universitaria o scolastica e potranno avere durata minima 6 mesi e massima di 3 anni.

F3) Il presente accordo non si applica alla locazione parziale di unità abitative.

G) *COMMISSIONI DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE.*

Si farà espressamente riferimento all'Art.6 D.M. 16/01/2017 (Allegato E).



H) REVISIONE DELL'ACCORDO

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula del successivo, emanato a seguito di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di Convenzione nazionale o potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune deliberi aliquote relative all'imposta comunale sugli immobili (ora IMU) specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della Legge 431/1998 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni del mercato locale delle locazioni o quando lo si ritenga necessario da parte delle organizzazioni sindacali firmatarie.

I) REVISIONE DEI CANONI

Le Associazioni firmatarie del presente accordo territoriale convengono che nel caso di variazione in misura superiore al 5% in aumento o in diminuzione dell'imposizione fiscale nazionale e/o locale, rispetto a quella in atto al momento della firma del presente accordo, su iniziativa anche soltanto di una delle parti, le stesse si convocheranno per discutere i parametri utili per la definizione dei canoni dei nuovi contratti di locazione e di quelli già firmati al momento del loro rinnovo, trascorsi i tre anni di durata previsti dalla legge.

L) ATTESTAZIONE ai sensi ART. 2 comma 8 D.M. 16/01/2017

Per poter usufruire delle agevolazioni fiscali previste, i contratti stipulati ai sensi del presente accordo dovranno obbligatoriamente contenere l'attestazione ai sensi dell'Art.2 comma 8 D.M. 16/01/2017 di cui all'Allegato 4 sottoscritta da almeno un'Associazione della proprietà o da un'Associazione degli inquilini nel caso si tratti di un canone calcolato a parametro. Nell'eventualità che si deroghi al canone



Handwritten signature or initials, possibly "B37 FD".

Handwritten signature or initials.

calcolato a parametro, pur rimanendo nella fascia tra il limite minimo e massimo, è obbligatorio che l'attestazione venga vidimata da due delle Associazioni firmatarie del presente accordo (una a tutela della parte locatrice e una a tutela della parte conduttrice), sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali (Allegato 5).

La sottoscrizione da parte di due Associazioni è anche richiesta nel caso in cui il presente accordo sia utilizzato dai soggetti individuati dall'art.1 comma 5 del D.M. 16/01/2017. Tutti i soggetti individuati dal presente articolo, nel caso applichino il presente accordo, dovranno considerare il canone risultante con Iva inclusa.

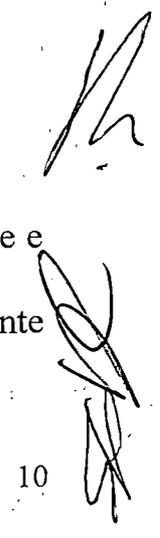
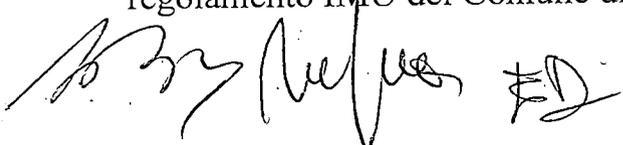
Risulta pertanto l'obbligo per i contraenti, di acquisire l'attestazione in argomento anche per poter dimostrare all'Agenzia delle Entrate, in caso di verifica fiscale, la correttezza delle agevolazioni fruite.

M) ABITAZIONE PRINCIPALE

M1) I contratti stipulati ai sensi del presente accordo e con esplicito riferimento all'Art. 5 del D.M. 16/01/2017 comma 9 potranno solo essere stipulati per locali adibiti ad "Abitazione principale" ovvero quella nella quale il soggetto titolare del contratto di locazione o i suoi familiari dimorano abitualmente (Circ. Min. Interno n. 21/2001).

Rimane comunque inteso che per i tipi di contratto transitorio e universitario di cui all'Art. 2 e 3 del D.M. 16/01/2017 non è richiesto tale requisito.

M2) Si dà atto che, al fine di godere dell'aliquota agevolata ai fini IMU, il locatore e il conduttore dovranno rispettare tutte le prescrizioni contenute nel vigente regolamento IMU del Comune di Borgo San Dalmazzo.



N) AGEVOLAZIONI FISCALI

In materia di agevolazioni fiscali si fa espresso riferimento all'Art. 5 del D.M. 16/01/2017 e sue successive modifiche o integrazioni ed eventuali Leggi in materia di finanza pubblica.

Per quanto attiene alle imposte locali si fa riferimento alle disposizioni di Bilancio che ogni anno verranno deliberate dagli organi Comunali e ai vigenti regolamenti.

Con riferimento all'IMU, eventuali variazioni dell'aliquota relativa agli immobili locati con contratto concordato, o modifiche dei criteri ai sensi dei quali si riconosce o meno un beneficio (comunicazioni proroghe, risoluzioni...), dovranno essere comunicate alle Organizzazioni Sindacali firmatarie dell'Accordo Territoriale.

O) NORMA TRANSITORIA

Il presente accordo avrà decorrenza a far data dal 01/06/2021

Si allegano, come parte integrante del presente accordo territoriale:

- cartografia con individuazione delle aree omogenee (Allegato 1)
- tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi dei canoni, espressi in euro mensili per ogni metro quadro utile (Allegato 2)
- tabella dei parametri rettificativi (Allegato 3)
- attestazione unilaterale di rispondenza (Allegato 4)
- attestazione bilaterale di rispondenza (Allegato 5)
- contratto – tipo (Allegato A)
- contratto – tipo per usi transitori (Allegato B)
- contratto – tipo per studenti universitari (Allegato C)
- tabella oneri accessori: ripartizione fra locatore e conduttore (allegato D)
- procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale (Allegato E)

Borgo San Dalmazzo



[Handwritten signature]

Per APPC:

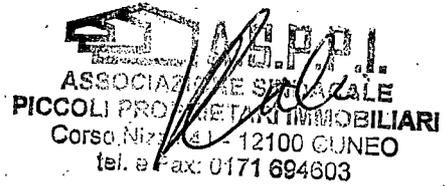


APPC

Per ASPPI:



Per CONFABITARE:



Per CONFAPPI:

Per CONFEDILIZIA:

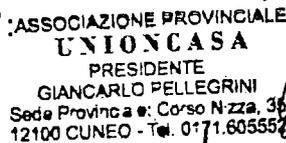


Per FEDERCASA:



Per FEDERPROPRIETA' ASSOCIAZIONE PROVINCIALE UNIONCASA

Per UNIONCASA:



Per l'UPPI:

[Handwritten signature]



Per l'ANIAC:

Per FEDER.CASA:



Per il SICET:

[Handwritten signature]

Per il SUNIA:

[Handwritten signature]



Per l'UNIAT:

Per UGL - ASSOCASA

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3 – articolo 4 comma 2 e 3)
(per la quale si richiede la riduzione dell'imposta di registro come previsto dalla legge medesima)

Il sig. _____ nato a _____ il _____ e residente a _____ in via _____ - cod. fisc. _____ di seguito denominato locatore (assistito da _____ in persona di _____) concede in locazione al sig. _____ nato a _____ il _____ e residente a _____ in via _____ - cod. fisc. _____ di seguito denominato conduttore (assistito da _____ in persona di _____), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Borgo San Dalmazzo – Via _____, al piano _____ composta da: _____, *non ammobiliata/ammobiliata come da elenco/documentazione fotografica a parte sottoscritto/a dalle parti.*

a. ESTREMI CATASTALI identificativi dell'unità immobiliare:

alloggio: foglio _____ - particella _____ - subalterno _____ - cat. _____ - rendita € _____;

garage: foglio _____ - particella _____ - subalterno _____ - cat. _____ - rendita € _____.

a. PRESTAZIONE ENERGETICA: _____;

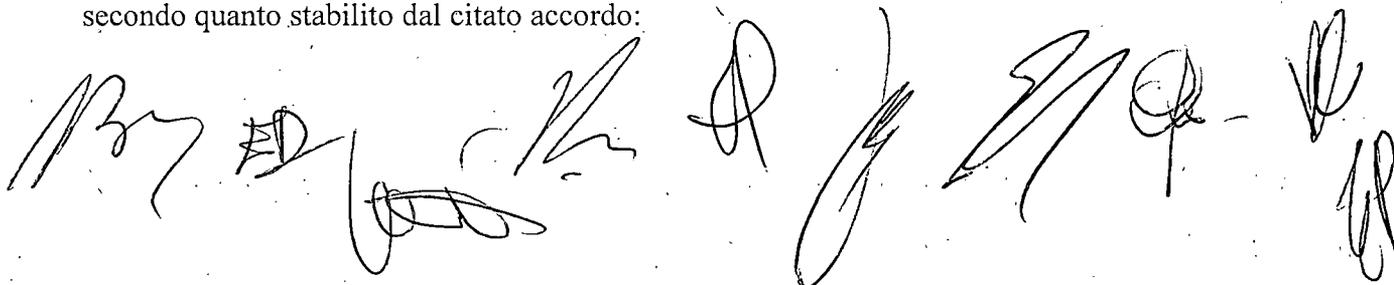
b. SICUREZZA IMPIANTI: gli impianti rispondono ai requisiti di legge;

c. TABELLE MILLESIMALI: si utilizzano quelle in vigore nel condominio.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 – Durata – Il contratto è stipulato per la durata di anni tre, dal _____ al _____, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della Legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2 – Canone – Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra le Associazioni Sindacali Proprietà e Associazioni Sindacali Inquilini e depositato il _____ presso il Comune di Borgo San Dalmazzo, è convenuto in € _____ (euro _____/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo bonifico bancario/nel domicilio del locatore in dodici rate mensili anticipate di € _____ (euro _____/00) ciascuna, scadenti il giorno 5 (cinque) di ogni mese. Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri, secondo quanto stabilito dal citato accordo:



superfici	coefficiente	mq reali	mq calcolo
alloggio <46mq (max 60)	1,4		
alloggio 47mq<x<70mq (min 60, max 75)	1,2		
alloggio 70mq<x<120mq (min 75)	1		
alloggio >120mq (min 120)	0,9		
autorimessa singola	0,5		
autorimessa comune	0,2		
cantina *	0,25		
balconi *	0,25		
solaio *	0,25		
terrazzi *	0,25		
area verde esclusiva *	0,15		
cortile esclusivo *	0,15		
totale mq. utili			

(*) le superfici di aree di pertinenza esclusiva non possono mai essere superiori alla superficie dell'abitazione

MICROZONE vedesi planimetria con delimitazioni	Valore MINIMO €/mq	FASCIA DI OSCILLAZIONE Diff. tra min. e mass.	Valore MASSIMO €/mq
ZONA B1 CENTRO STORICO	2,70	1,90	4,60
ZONA C1 SEMICENTRALE/RESIDENZIALE	3,00	2,00	5,00
ZONA C2 SEMICENTRALE	2,80	2,00	4,80
ZONA D2 CROCETTA/FRAZIONI e ZONA AGRICOLA	2,50	1,70	4,20

AUTORIMESSA	15%
PÔSTO AUTO ASSEGNATO	7%
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO CONTABILIZZATO O AUTONOMO	10%
CERTIFICAZIONE ENERGETICA (almeno classe B)	20%
DOPPI SERVIZI (o ulteriori)	-10%
ASSENZA DOPPI VETRI (o serramenti a taglio termico)	-10%
PRESENZA DI BOMBOLA DEL GAS	-10%
CANTINA	5%
SOLAIO	5%
ASCENSORE DAL 2° PIANO F.T.	10%
DAL 3° PIANO F.T. SENZA ASCENSORE (a piano)	-25%
AREA ESTERNA DI PERTINENZA ESCLUSIVA	5%
PORTA BLINDATA	5%
VIDEOCITOFONO	3%
ANTENNA SATELLITARE CENTRALIZZATA	2%
CONDIZIONAMENTO	3%
RISCALDAMENTO ASSENTE	-20%
TOTALE PARAMETRI RETTIFICATIVI	35%

Il canone di locazione viene aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca".

Articolo 3 – Deposito cauzionale ed altre forme di garanzia – A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) la somma di € _____ (euro _____/00) non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al termine della 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.

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. 431/98 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri, anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione – anche tramite organizzazioni sindacali – presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di € _____ (euro _____) salvo conguaglio.

Articolo 5 – Spese di bollo e di registrazione – Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore – che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. – e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998.

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

Articolo 6 – Pagamento – Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone) costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 7 – Uso – L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi. Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale.

Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della Legge n. 392 del 1978, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8 – Recesso del conduttore – E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Articolo 9 – Consegna – Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' 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: _____ (buono/ottimo stato di conservazione) ovvero di quanto risulta dell'eventuale verbale di consegna.

Articolo 10 – Modifiche e danni – Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che possano derivargli da fatti indipendenti 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 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, vale la normativa del D.P.R. n. 412 del 1993, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato decreto del Presidente della Repubblica.

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:*

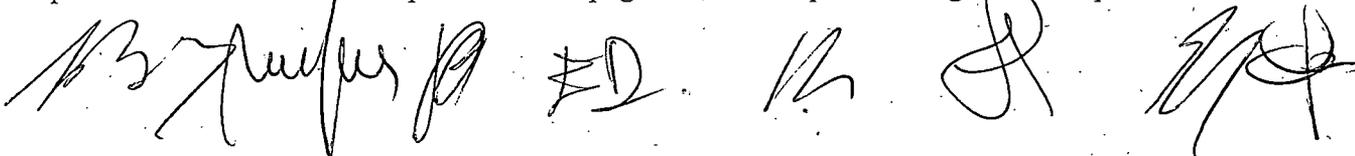
Articolo 14 – Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale – La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 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 15 - Attestato di Prestazione Energetica - Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore copia dell'Attestato di Prestazione Energetica N° _____ rilasciato il _____ - classe energetica _____ - relativo all'unità immobiliare oggetto del presente contratto.

Articolo 16 – Tassazione con “cedolare secca” (fino ad eventuale revoca) – La parte locatrice dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati prevista dal D. Lgs. n° 23 del 14/03/2011 denominata “cedolare secca”. Pertanto, la registrazione fiscale del presente contratto non comporterà alcun pagamento di imposta di registro o imposta di bollo. Non



verrà inoltre applicata, negli anni di decorrenza del contratto, alcuna maggiorazione del canone sulla base degli indici ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati. Se in futuro il locatore decidesse di revocare l'applicazione di tale regime di tassazione, sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro nella misura del 2% (di cui metà a carico del locatore e metà a carico del conduttore), e verrà applicato l'aumento del canone in base all'indice ISTAT pari al 75% dell'indice stesso.

Articolo 17 - 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.

Con riferimento alle agevolazioni fiscali relativi alle imposte comunali, si fa espresso rinvio ai regolamenti adottati dall'Ente.

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 e successive modifiche).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalla legge n. 392/78 e dalla legge 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.

Borgo San Dalmazzo, _____

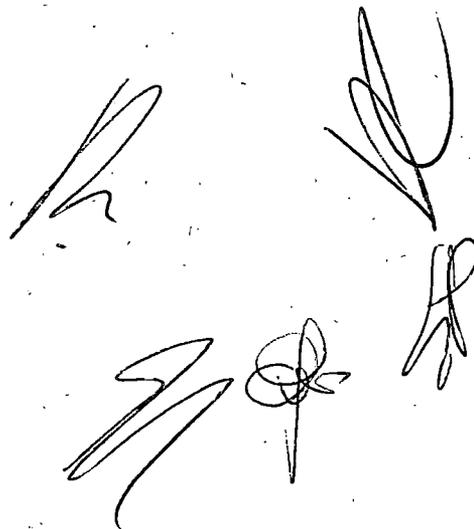
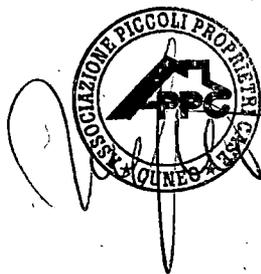
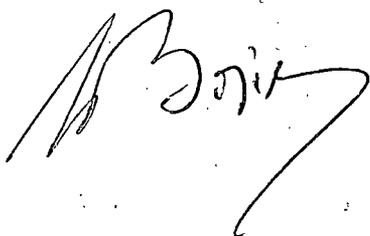
IL LOCATORE _____

IL CONDUTTORE _____

A mente degli artt. 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 17 (Varie) del presente contratto.

IL LOCATORE _____

IL CONDUTTORE _____



127

~~127~~
127
127
127
127

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

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

Il sig. _____ nato a _____ il _____ e residente a _____ in via _____ - cod. fisc. _____ di seguito denominato locatore (assistito da _____ in persona di _____) concede in locazione al sig. _____ nato a _____ il _____ e residente a _____ in via _____ - cod. fisc. _____ di seguito denominata conduttore (assistito da _____ in persona di _____), che accetta, per sé e aventi causa, l'unità immobiliare posta in _____ via _____, al piano _____ composta di: _____ non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

- ESTREMI CATASTALI identificativi dell'unità immobiliare:
alloggio: foglio _____ - part. _____ - sub. _____ - cat. _____ - rendita € _____.
- PRESTAZIONE ENERGETICA: _____
- SICUREZZA IMPIANTI: gli impianti rispondono ai requisiti di legge;
- TABELLE MILLESIMALI: si utilizzano quelle in vigore nel condominio.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

Articolo 1

(Durata)

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

Articolo 2

(Esigenza del locatore/conduttore)

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 stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra le Associazioni Sindacali Proprietà e Associazioni Sindacali Inquilini e depositato il 26 gennaio 2005 presso il Comune di Borgo San Dalmazzo con successive modifiche (ultima modifica 28/11/2014), dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto _____, e che documenta, in caso di durata superiore a 30 giorni, allegando _____.

B) Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 4 del decreto Ministero delle infrastrutture e trasporti, ex art. 4 comma 2 legge 431/98, e dall'Accordo territoriale tra _____ depositato il _____ presso il Comune di Borgo San Dalmazzo ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra _____ 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: _____

Articolo 3

(Inadempimento delle modalità di stipula)

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

In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, senza giustificato motivo, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]

ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'art. 2, comma 1, della legge 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 4
(Canone)

A) Il canone di locazione è convenuto in € _____, 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 € _____ ciascuna, alle seguenti date:

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 Borgo San Dalmazzo, ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra _____ in data _____, è convenuto in € _____, 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 € _____ ciascuna, alle seguenti date:

(questo 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'art. 4, comma 3, della legge 431/1998, è convenuto in € _____,00 (euro _____/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo bonifico bancario in n. _____ rate eguali anticipate di € _____,00 (euro _____/00) ciascuna, alle seguenti date:

Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri, secondo quanto stabilito dal citato accordo:

superfici	coefficiente	mq reali	mq calcolo
alloggio <46mq (max 60)	1,4		
alloggio 47mq<x<70mq (min 60, max 75)	1,2		
alloggio 70mq<x<120mq (min 75)	1		
alloggio >120mq (min 120)	0,9		
autorimessa singola	0,5		
autorimessa comune	0,2		
cantina *	0,25		
balconi *	0,25		
soffitto *	0,25		
terrazzi *	0,25		
area verde esclusiva *	0,15		
cortile esclusivo *	0,15		
totale mq utili			

(*) le superfici di aree di pertinenza esclusiva non possono mai essere superiori alla superficie dell'abitazione

MICROZONE	Valore MINIMO €/mq	FASCIA DI OSCILLAZIONE	Valore MASSIMO €/mq
------------------	---------------------------	-------------------------------	----------------------------

vedesi planimetria con delimitazioni		Diff. tra min. e mass.	
ZONA B1 CENTRO STORICO	2,70	1,90	4,60
ZONA C1 SEMICENTRALE/RESIDENZIALE	3,00	2,00	5,00
ZONA C2 SEMICENTRALE	2,80	2,00	4,80
ZONA D2 CROCETTA/FRAZIONI e ZONA AGRICOLA	2,50	1,70	4,20

AUTORIMESSA	15%
POSTO AUTO ASSEGNATO	7%
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO CONTABILIZZATO O AUTONOMO	10%
CERTIFICAZIONE ENERGETICA (almeno classe B)	20%
DOPPI SERVIZI (o ulteriori)	10%
ASSENZA DOPPI VETRI (o serramenti a taglio termico)	-10%
PRESENZA DI BOMBOLA DEL GAS	-10%
CANTINA	5%
SOLAIO	5%
ASCENSORE DAL 2° PIANO F.T.	10%
DAL 3° PIANO F.T. SENZA ASCENSORE (a piano)	-25%
AREA ESTERNA DI PERTINENZA ESCLUSIVA	5%
PORTA BLINDATA	5%
VIDEOCITOFONO	3%
ANTENNA SATELLITARE CENTRALIZZATA	2%
CONDIZIONAMENTO	3%
RISCALDAMENTO ASSENTE	-20%
TOTALE PARAMETRI RETTIFICATIVI	35%

Articolo 5

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di € _____ (euro _____) pari a n. ___ mensilità del canone, 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.

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.

(Handwritten signatures and initials)

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 _____ (euro _____), salvo conguaglio.

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, ed 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.

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 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 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 del contratto, si applica l'art. 6 della legge 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 _____ mesi prima.

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.

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.

Articolo 14

(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 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 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 consentire la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: _____

Articolo 16

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione" Allegato E, al sopracitato decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 17

(Attestato di Prestazione Energetica)

Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore copia dell'Attestato di Prestazione Energetica N° _____ rilasciato il _____ - classe energetica _____ - relativo all'unità immobiliare oggetto del presente contratto.

Articolo 18

(Tassazione con "cedolare secca" - fino ad eventuale revoca)

La parte locatrice dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati prevista dal D. Lgs. n° 23 del 14/03/2011 denominata "cedolare secca". Pertanto, la registrazione fiscale del presente contratto non comporterà alcun pagamento di imposta di registro o imposta di bollo. Non verrà inoltre applicata, negli anni di decorrenza del contratto, alcuna

Autfer
RE

[Handwritten signatures]

maggiorazione del canone sulla base degli indici ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati. Se in futuro il locatore decidesse di revocare l'applicazione di tale regime di tassazione, sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro nella misura del 2% (di cui metà a carico del locatore e metà a carico del conduttore), e verrà applicato l'aumento del canone in base all'indice ISTAT pari al 75% dell'indice stesso.

Articolo 19

(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 e successive modifiche).

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

ALTRE CLAUSOLE: _____

Letto, approvato e sottoscritto

Borgo San Dalmazzo, _____

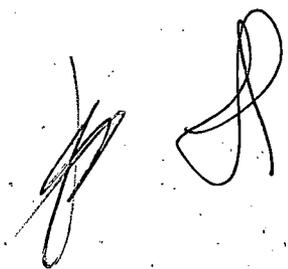
Il locatore

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 (Inadempimento delle modalità di stipula), 4 (Canone), 5 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 6 (Oneri accessori), 8 (Pagamento), 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 19 (Varie) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore



LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, 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. (2) o ai sig. ri (1)..... di seguito denominato/ a/ i conduttore/ i, identificato/ a/ i mediante (3) (assistito/a/ i da (2)in persona di.....), che accetta/ no, per sé e aventi causa, 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: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) non ammobiliata / ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

ESTREMI CATASTALI: _____

TABELLE MILLESIMALI: si utilizzano quelle in vigore nel condominio;

SICUREZZA IMPINATI: gli impianti rispondono ai requisiti di legge;

PRESTAZIONE _____

ENERGETICA: _____

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi (4), dalal Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno tre mesi prima della data di scadenza del contratto.

Articolo 2

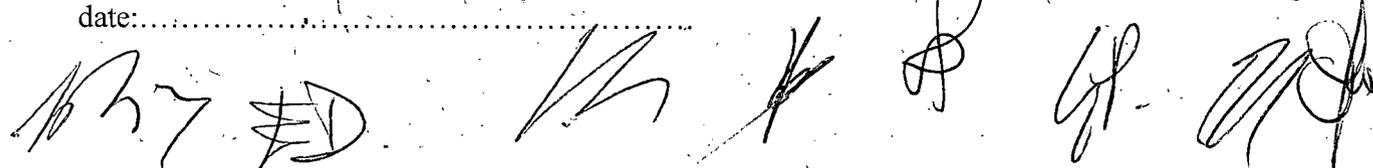
(Natura transitoria)

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 Borgo San Dalmazzo, 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 l'Università di(5)

Articolo 3

(Canone)

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo di cui all'articolo 2 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:.....



Handwritten signature

Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri, secondo quanto stabilito dal citato accordo:

superfici	coefficiente	mq reali	mq calcolo
alloggio <46mq (max 60)	1,4		
alloggio 47mq<x<70mq (min 60, max 75)	1,2		
alloggio 70mq<x<120mq (min 75)	1		
alloggio >120mq (min 120)	0,9		
autorimessa singola	0,5		
autorimessa comune	0,2		
cantina *	0,25		
balconi *	0,25		
solaio *	0,25		
terrazzi *	0,25		
area verde esclusiva *	0,15		
cortile esclusivo *	0,15		
totale mq utili			

(*) le superfici di aree di pertinenza esclusiva non possono mai essere superiori alla superficie dell'abitazione

MICROZONE vedesi planimetria con delimitazioni	Valore MINIMO €/mq	FASCIA DI OSCILLAZIONE Diff. tra min. e mass.	Valore MASSIMO €/mq
ZONA B1 CENTRO STORICO	2,70	1,90	4,60
ZONA C1 SEMICENTRALE/RESIDENZIALE	3,00	2,00	5,00
ZONA C2 SEMICENTRALE	2,80	2,00	4,80
ZONA D2 CROCETTA/FRAZIONI e ZONA AGRICOLA	2,50	1,70	4,20

AUTORIMESSA	15%
POSTO AUTO ASSEGNATO	7%
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO CONTABILIZZATO O AUTONOMO	10%
CERTIFICAZIONE ENERGETICA (almeno classe B)	20%
DOPPI SERVIZI (o ulteriori)	10%
ASSENZA DOPPI VETRI (o serramenti a taglio termico)	-10%
PRESENZA DI BOMBOLA DEL GAS	-10%
CANTINA	5%
SOLAIO	5%
ASCENSORE DAL 2° PIANO F.T.	10%
DAL 3° PIANO F.T. SENZA ASCENSORE (a piano)	-25%
AREA ESTERNA DI PERTINENZA ESCLUSIVA	5%
PORTA BLINDATA	5%
VIDEOCITOFONO	3%
ANTENNA SATELLITARE CENTRALIZZATA	2%
CONDIZIONAMENTO	3%
RISCALDAMENTO ASSENTE	-20%
TOTALE PARAMETRI RETTIFICATIVI	35%

[Handwritten signature]

Articolo 4

(Deposito cauzionale ed altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/ non versa (6) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a mensilità del canone (7), non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. 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.

Altre forme di garanzia: (8)

Articolo 5

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al 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 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato C.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - 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 consuntivo dell'anno precedente. (9)

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 _____ (10), 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 - ed 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. (11)

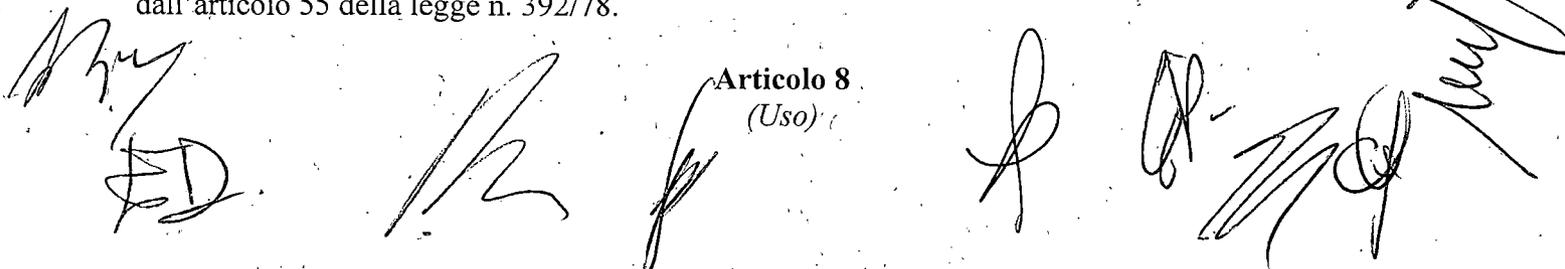
Articolo 7

(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)

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there are two distinct signatures. In the center, there is a large, stylized signature. To the right of this, there are several smaller, less legible signatures and initials, some appearing to be in a cursive script. The signatures are scattered across the bottom of the page, below the text of Article 8.

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, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Articolo 9
(Recesso del conduttore)

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

Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti: _____

Articolo 10
(Consegna)

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

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (6)

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 l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi ovvero con le seguenti modalità:.....

Articolo 15

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di conciliazione, 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 € , al citato decreto.

La richiesta di intervento della Commissione non comporta oneri.

Articolo 16

(Attestato di Prestazione Energetica)

Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore copia dell'Attestato di Prestazione Energetica N° _____ rilasciato il _____ - classe energetica _____ - relativo all'unità immobiliare oggetto del presente contratto.

Articolo 17

(Tassazione con "cedolare secca" - fino ad eventuale revoca)

La parte locatrice dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati prevista dal D. Lgs. n° 23 del 14/03/2011 denominata "cedolare secca". Pertanto, la registrazione fiscale del presente contratto non comporterà alcun pagamento di imposta di registro o imposta di bollo. Non verrà inoltre applicata, negli anni di decorrenza del contratto, alcuna maggiorazione del canone sulla base degli indici ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati. Se in futuro il locatore decidesse di revocare l'applicazione di tale regime di tassazione, sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro nella



misura del 2% (di cui metà a carico del locatore e metà a carico del conduttore), e verrà applicato l'aumento del canone in base all'indice ISTAT pari al 75% dell'indice stesso.

Articolo 18
(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 196/03 e successive modifiche). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

ALTRE CLAUSOLE: _____

Letto, approvato e sottoscritto
....., li

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18 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. 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. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. 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) La durata minima è di sei mesi e quella massima di trentasei mesi.

(5) 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 l'Università, o sedi universitarie distaccate, e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal Regio decreto 31/08/1993 n. 1592 e

dalla legge 21/12/1999 n. 508.

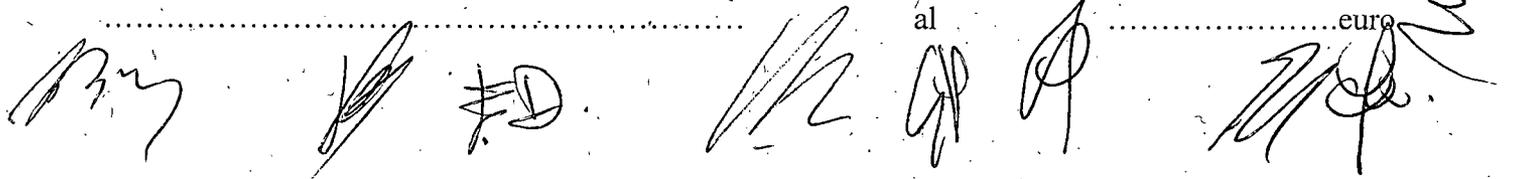
(6) Cancellare la parte che non interessa.

(7) Massimo tre mensilità.

(8) indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.

(9) 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. — 109 — 15-3-2017 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA Serie generale - n. 62 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella il locatore 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. Il locatore 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)

Il locatore, 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 dal locatore, 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 dal locatore 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, al locatore, per le spese che quest'ultimo sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà del locatore 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 del locatore, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge. Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro , da corrispondere inrate alle seguenti scadenze: aleuro aleuro



..... al euro
....., salvo conguaglio.

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

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

[Handwritten signatures and initials]

TABELLA ONERI ACCESSORI
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE
CONCORDATA TRA CONFEDILIZIA E SUNIA-SICET-UNIAT
REGISTRATA IL 30 APRILE 2014 A ROMA
(Agenzia Entrate, Ufficio territoriale Roma 2, n.8455/3)

ASCENSORE

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

AUTOCLAVE

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

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI

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

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

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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature] [Handwritten signature] [Handwritten signature] [Handwritten signature] [Handwritten signature] [Handwritten signature]

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

PORTIERATO

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.	L 10%	C 90%
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L 10%	C 90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L 10%	C 90%
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

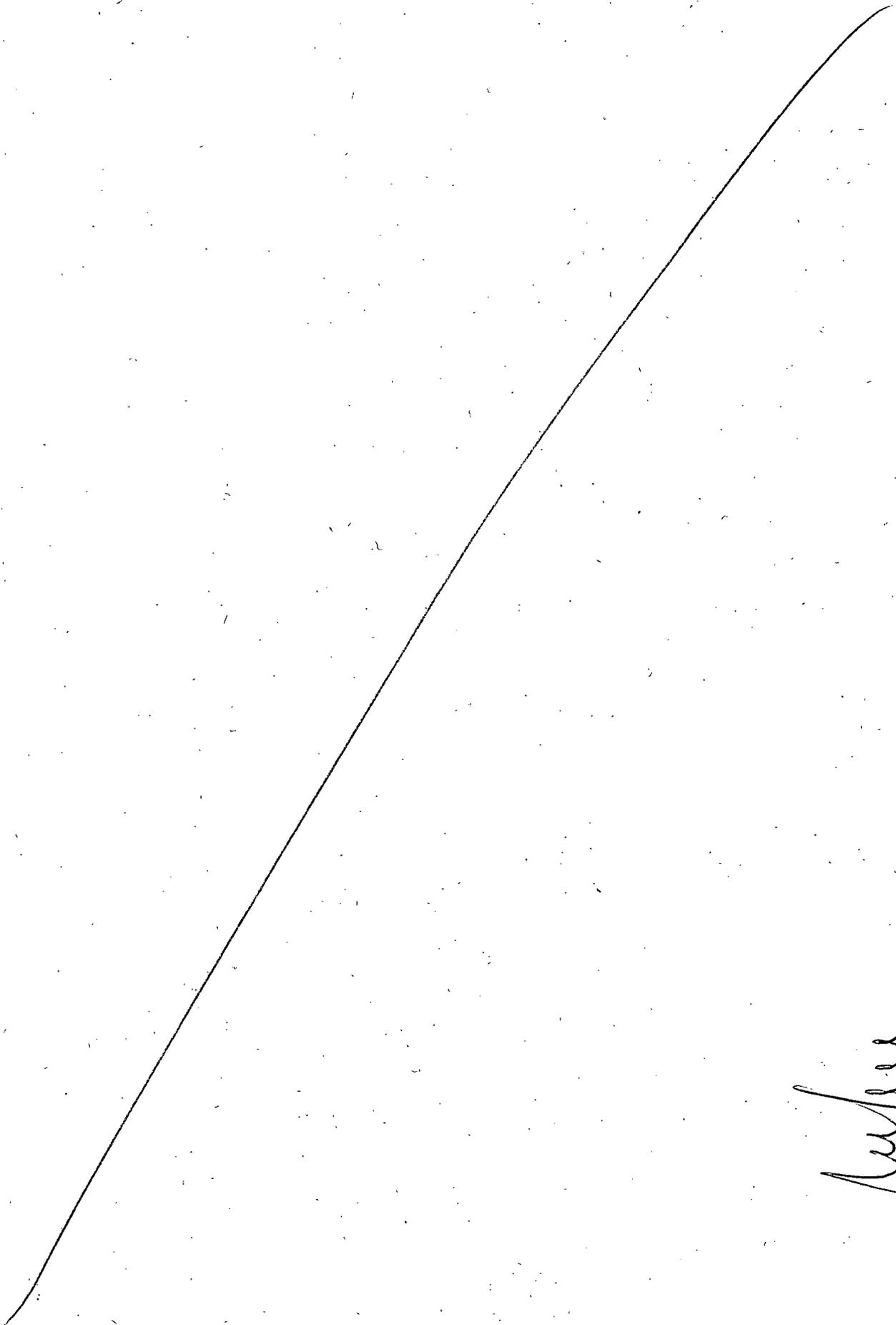
SGOMBERO NEVE

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

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

LEGENDA

L = locatore
C = conduttore



1137

11

~~11~~

perfect

Articolo 6
(Avvio della procedura)

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

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

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

Articolo 7
(Nomina di consulenti)

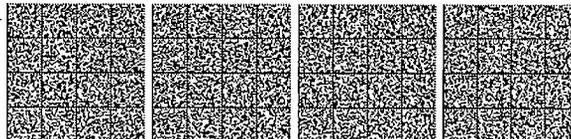
Ove la particolare natura della controversia lo richieda, le parti possono concordare la nomina di un consulente tecnico terzo sulla base di criteri di scelta condivisi e il cui onere ricade sulle due parti in uguale misura.

Articolo 8
(Proposta di risoluzione)

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

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

17A01858





ALLEGATO E

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

Articolo 1

(Ambito di applicazione)

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

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

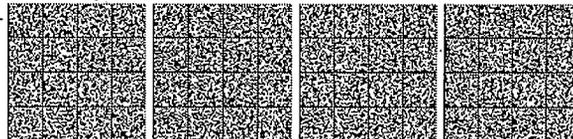
Articolo 2

(Richiesta per l'avvio della procedura)

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.



Articolo 3
(Comunicazione)

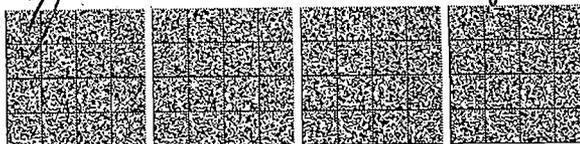
Il negoziatore indicato provvede, nel termine di 7 giorni dalla presentazione, a dare comunicazione all'altra parte della richiesta ricevuta allegando l'istanza sottoscritta dal richiedente, copia del presente Allegato E e dichiarazione di adesione alla procedura.
Tale dichiarazione contiene l'indicazione 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.



MICROZONE vedesi planimetria con delimitazioni	Valore MINIMO €/mq	FASCIA DI OSCILLAZIONE Diff. tra min. e mass.	Valore MASSIMO €/mq
ZONA B1 CENTRO STORICO	2,70	1,90	4,60
ZONA C1 SEMICENTRALE/RESIDENZIALE	3,00	2,00	5,00
ZONA C2 SEMICENTRALE	2,80	2,00	4,80
ZONA D2 CROCETTA/FRAZIONI e ZONA AGRICOLA	2,50	1,70	4,20

Le zone individuate sono 4:

- **centro storico (B1)** che interessa Via Grandis – Via Giovani Lovera – Via Pais – Via Vittorio Veneto (zona ex Bertello) – Via Vittorio Veneto (zona impianti sportivi e scuole). Rientrano in questa zona anche gli immobili ubicati in via F.lli Marino. Sono esclusi tutti i numeri civici di Via Lovera, Via Vittorio Veneto, Via Pais;
- **semicentrale/residenziale (C1)** A partire da Largo Argentera, Corso Barale - Via Cuneo fino all'incrocio con Via Veglia – zona verde compresa tra Via Veglia e Via Tesoriere fino al numero civico 93 escluso e fino a Via Ambovo all'incrocio con la circosollazione – incrocio con la circosollazione di via Caduti Alpi Apuane fino all'incrocio con Corso Mazzini – da Corso Mazzini fino all'incrocio con Via Cavour - Via Cavour fino all'incrocio con Via Madonna del Campo - Via Madonna del Campo con Via Tesoriere fino all'incrocio con Via De Gasperi (incrocio con Corso Barale), si precisa che nelle vie che delimitano le zone C1 e C2, i numeri civici ivi insistenti sono da ricomprendersi nella zona C2.
- **semicentrale (C2)** zona triangolare compresa tra Via Cavour – Via Madonna del Campo – Via Lovera – Largo Argentera ; zona triangolare compresa tra Via Tesoriere - Via De Gasperi – Corso Barale e Largo Argentera ; zona compresa tra Corso Barale – Via Cuneo – Via Mangiacane – Via Vecchia di Cuneo – Via S. Andrea – Via Fontanelle – Via Giacomo Matteotti – Via Vittorio Veneto - Via Nizza - Via Valdieri all'incrocio con Via Rivetta, immediatamente prima della diramazione verso la zona industriale (attuale Italcementi)
- **zona D2** che comprende le frazioni: Béguda, Madonna Bruna, Sant'Antonio Aradolo tutta la via Monserrato la zona Crocetta e le zone verdi ivi comprese fino al confine con il territorio dei comuni di Roccasparvera, Cuneo e Boves

ASSOCIAZIONE PROVINCIALE
UNION I.C.A.S.A.
PRESIDENTE
GIANCARLO BELLEGGINI
Sece Provinciale Corso Nizza, 35
12100 CUNEO Tel. 0171 693552



ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Cuneo
Corso Nizza 41 - 12100 CUNEO
Tel. e Fax 0171 694823



Confabitazioni
ASSOCIAZIONE PROVINCIALE PROPRIETARI EDILIZIA CUNEO
CUNEO

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Cuneo e Provincia
Piazza Europa, 15 - 12100 CUNEO
TEL. 0171/693022

FEDER.CASA
SINDACATO NAZIONALE INQUILINI
SEGRETARIA PROVINCIALE DI
CUNEO - VIA STOPPANI, 21
Tel. 0171 817601 - 0171 411074

Sindacato
Unitario
Nazionale
Inquilini
Assegnatari
SUNIS
Segreteria Provinciale Cuneo
Via M. Coppino, 2/bis



AUTORIMESSA	15%
POSTO AUTO ASSEGNATO	7%
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO CONTABILIZZATO O AUTONOMO	10%
CERTIFICAZIONE ENERGETICA (almeno classe B)	20%
DOPPI SERVIZI (o ulteriori)	10%
ASSENZA DOPPI VETRI (o serramenti a taglio termico)	-10%
PRESENZA DI BOMBOLA DEL GAS	-10%
CANTINA	5%
SOLAIO	5%
ASCENSORE DAL 2° PIANO F.T.	10%
DAL 3° PIANO F.T. SENZA ASCENSORE (a piano)	-25%
AREA ESTERNA DI PERTINENZA ESCLUSIVA (*)	5%
PORTA BLINDATA	5%
VIDEOCITOFONO	3%
ANTENNA SATELLITARE CENTRALIZZATA	2%
CONDIZIONAMENTO	3%
RISCALDAMENTO ASSENTE	-20%
TOTALE PARAMETRI RETTIFICATIVI	



ALLOGGIO COMPLETAMENTE ARREDATO	30%
ALLOGGIO PARZIALMENTE ARREDATO	15%

(*) la superficie dell'area di pertinenza esclusiva non può essere superiore alla superficie dell'abitazione



FEDER.CASA
SINDACATO NAZIONALE INQUILINI
 SEGRETERIA PROVINCIALE DI
 CUNEO - VIA STOPPANI, 21
 Tel. 0171 817607 - 0171 411074

ASSOCIAZIONE PROVINCIALE
UNIONCASA
 PRESIDENTE
 GIANCARLO PELLEGRINI
 Sede Provinciale: Corso Nizza 41/35
 12100 CUNEO - Tel. 0171 650552

Confabitare
 Associazione Proprietari e Inquilini

CUNEO EDILIZIA
 ASSOCIAZIONE PROVINCIALE PROPRIETARI
 EDILIZIA CUNEO

U.P.P.I.
 Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
 Cuneo e Provincia
 Piazza Europa, 15 - 12100 CUNEO
 TEL. 0171/693022

ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
 Corso Nizza 41 - 12100 CUNEO
 tel. e Fax: 0171 694603

SINAC
 Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari
 Segreteria Prov. Cuneo
 Via M. Coppino, 2/bis



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

L'Organizzazione _____ in persona di _____
firmataria dell'Accordo territoriale per la Città di Cuneo depositato il ed in vigore dal

premesse che

Il Sig./ra _____ C.F. _____ residente a _____
in Via/P.zza _____ n° _____ nella sua qualità di Locatore dell'immobile
sito a _____ in Via/P.zza _____ n° _____ identificato al foglio _____ mapp. _____
sub _____ Categoria _____ Classe _____ Rendita Catastale _____

ha stipulato un contratto di locazione con

Il Sig./ra _____ C.F. _____ residente a _____
in Via/P.zza _____ n° _____ nella sua qualità di Conduttore

registrato il _____ al n° serie _____ identificativo telematico presso l'Ag. delle Entrate di _____

in corso di registrazione essendo i termini non ancora scaduti;

ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, Legge 431/98 a codesta associazione sindacale dichiarando ai sensi del dpr 445/2000 e s.m.i. sotto la sua responsabilità, quanto contenuto nel Contratto, nei Calcoli e nei Parametri

Il Sig./ra _____ dichiara di aver preso visione e di essere stato informato sul contenuto dell'Accordo territoriale sottoscritto il ed in vigore dal

Firma del Locatore

Firma del Conduttore



Tutto ciò premesso, l' Organizzazione come sopra

rappresentata, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti nel contratto, nei calcoli e nei parametri, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per la Città di Cuneo depositato in data ed in vigore dal

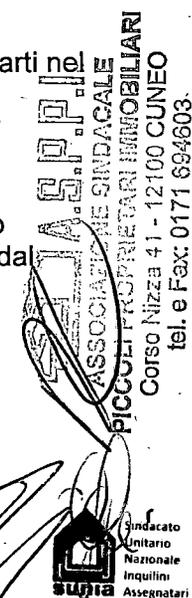
p. l'Organizzazione



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Cuneo e Provincia
Piazza Europa, 15 - 12100 CUNEO
TEL. 0171/699022

Confabitare
Associazione Proprietari Immobiliari
CUNEO

CONEDILIZIA
ASSOCIAZIONE PROVINCIALE PROPRIETARI
EDILIZIA CUNEO



SINIA
Sindacato
Unitario
Nazionale
Inquilini
Assegnatari

Il locatore dovrà:

- Per l'applicazione dell'aliquota agevolata IMU trasmettere una copia della presente attestazione, del contratto e la planimetria catastale all'Ufficio Protocollo del Comune di Cuneo
- Per la riduzione IRPEF dovrà conservare una copia della presente "attestazione" a disposizione di una verifica dell'Ufficio imposte

UNIONCASA
PRESIDENTE
GIANCARLO BELLECCHINI
Sec. Provinciale Corso P.zza/35
12100 CUNEO - Tel. 0171/907532

FEDER.CUNEO
SINDACATO NAZIONALE INQUILINI
SEGRETARIA PROVINCIALE DI
CUNEO - VIA STOPPANI, 21
Tel. 0171 817601 - 0171 411074



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

L'Organizzazione _____ in persona di _____ e
 l'Organizzazione _____ in persona di _____
 firmatarie dell'Accordo territoriale per la Città di Cuneo depositato il 14/05/2019 ed in vigore dal 01/06/2019,

premesse che

Il Sig./ra _____ C.F. _____ residente a _____
 in Via/P.zza _____ n° _____ nella sua qualità di Locatore dell'immobile
 sito a _____ in Via/P.zza _____ n° _____ identificato al foglio _____ mapp. _____
 sub _____ Categoria _____ Classe _____ Rendita Catastale _____

ha stipulato un contratto di locazione con

Il Sig./ra _____ C.F. _____ residente a _____
 in Via/P.zza _____ n° _____ nella sua qualità di Conduttore

registrato il _____ al n° serie _____ identificativo telematico presso l'Ag. delle Entrate di _____

in corso di registrazione essendo i termini non ancora scaduti;

hanno presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, Legge 431/98 a codeste associazioni sindacali dichiarando ai sensi del dpr 445/2000 e s.m.i. sotto la loro responsabilità, quanto contenuto nel Contratto, nei Calcoli e nei Parametri.

Il Sig./ra _____ e il Sig./ra _____
 dichiarano di aver preso visione e di essere stati informati sul contenuto dell'Accordo territoriale sottoscritto il 14/05/2019 ed in vigore dal 01/06/2019.

Firma del Locatore

Firma del Conduttore

Tutto ciò premesso, le Organizzazioni come sopra

rappresentate, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti nel contratto, nei calcoli e nei parametri, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTANO

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto dichiarato dal proprietario e dall'inquilino e di aver informato le parti dei criteri di applicazione del D.M. 16/01/2017 come previsto dall'Accordo territoriale vigente per la Città di Cuneo depositato in data 14/05/2019 ed in vigore dal 01/06/2019.

p. l'Organizzazione

p. l'Organizzazione

Il locatore dovrà:

- Per l'applicazione dell'aliquota agevolata IMU trasmettere una copia della presente attestazione, del contratto e la planimetria catastale all'Ufficio Protocollo del Comune di Cuneo
- Per la riduzione IRPEF dovrà conservare una copia della presente "attestazione" a disposizione di una verifica dell'Ufficio imposte.



ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI CUNEO
 CORSO NIZZA 41 - 12100 CUNEO
 TEL. e Fax: 0171 694603



ASSOCIAZIONE PROVINCIALE UNIONCASA

PRESIDENTE
 GIANCARLO BELLEGRINI
 Sede Provinciale e Corso Nizza, 35
 12100 CUNEO - TEL. 0171 695557

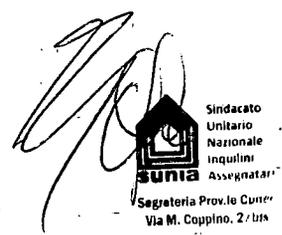
Giancarlo Bellegrini

Confabitazioni
 Associazione Proprietari Immobiliari

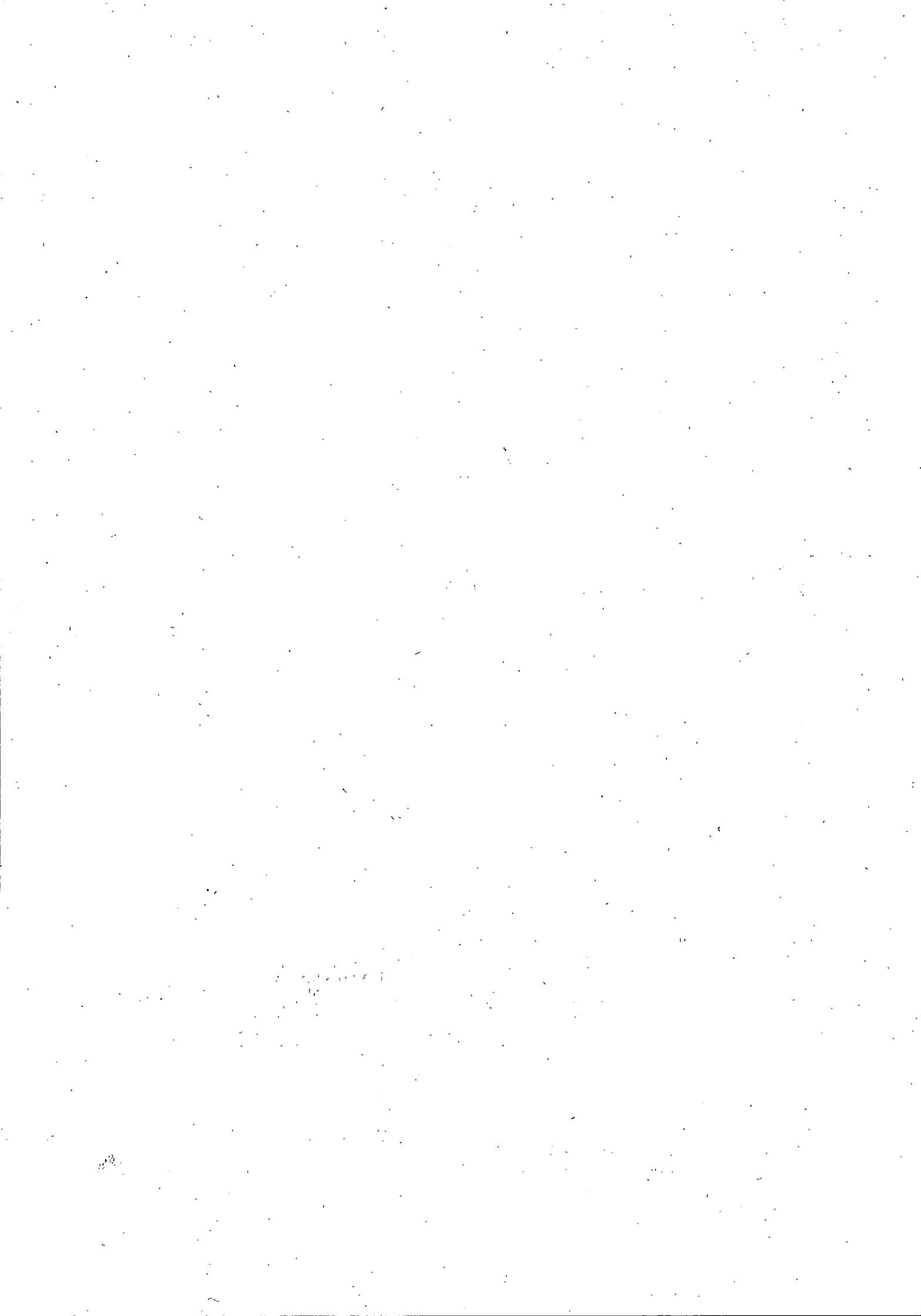
CUNEO ASSOCIAZIONE PROVINCIALE PROPRIETARI EDILIZIA CUNEO

FEDERACASA

SINDACATO NAZIONALE INQUILINI
 SEGRETERIA PROVINCIALE DI CUNEO
 VIA STOPPANI, 21
 Tel. 0171 617601 - 0171 411074



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari Cuneo e Provincia
 Piazza Europa, 15 - 12100 CUNEO
 TEL. 0171/693022



Handwritten notes and signatures:
APPC
M...
B...

