

---

# PROVINCIA DI COSENZA

## ACCORDO TERRITORIALE DECENTRATO

### COMUNI DICHIARATI IN STATO DI EMERGENZA

(ex legge 80/2014; ex art. 2, comma 3 legge 431/98)

---

Ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e in ossequio al D.M. Ministero Infrastrutture e Trasporti del 16/01/2017, è consentito alle parti di stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'art. 5, c. 1 della predetta legge, e comunque nel rispetto di quanto disposto dal comma 5 del medesimo art. 2.

Gli accordi territoriali, in conformità alle finalità indicate all'art. 2 comma 3 della legge 431/98, stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è da concordare tra le parti il canone per i singoli contratti.

A tale scopo

#### TRA

Le Associazioni della proprietà:

**ASPPI** - Associazione sindacale piccoli proprietari immobiliari, in persona del legale rappresentante per delega pro-tempore Avv. Dario Fabiano

**CONFABITARE CALABRIA** – Associazione Proprietari Immobiliari, in persona del legale rappresentante pro-tempore Arch. Giovanni Malara

**CONFABITARE COSENZA** – Associazione Proprietari Immobiliari della Provincia di Cosenza, in persona del legale rappresentante pro-tempore Sig.ra Mariateresa Cairo

**FEDERPROPRIETA'** – Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Cosenza, in persona del legale rappresentante pro-tempore Avv. Giuliana Tenuta

**U.P.P.I.** – Unione Piccoli Proprietari Italiani della Provincia di Cosenza, in persona del legale rappresentante pro-tempore Avv. Ilaria Sapia

#### E

L'Associazione dell'inquilinato:

**A.N.I.A.** – Associazione Nazionale Inquilini ed Assegnatari della Provincia di Cosenza, in persona del legale rappresentante pro-tempore Ing. Antonio Cannistrà

**ASSOCASA** – Sindacato Inquilini ed Assegnatari, in persona di segretario regionale Dott. Giovanni Pulvirenti

**FEDER.CASA** – Sindacato Inquilini Nazionale, in persona del legale rappresentante pro-tempore Dott. Pietro Romeo

## PREMESSO

Che in data 25 Ottobre 2016 è stata stipulata, presso il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, la Convenzione Nazionale (da ora in poi la “Convenzione”) di cui all’articolo 4, comma 1, della L. 431/98;

Che a seguito della suddetta stipula, ed in attuazione di quanto previsto dalla L. 431/98, articolo 4, comma 2, è stato emanato il D.M. 16 Gennaio 2017 di cui in epigrafe, pubblicato in G.U.R.I., Serie Gen. n. 62 del 15 Marzo 2017;

Che in data 28 marzo 2014 il D.L. n.47 all’art. 9 comma 2-bis, convertito in legge il 23 maggio 2014 n.80, prevede che si applichi l’aliquota agevolata al 10% della cedolare secca per i contratti di locazione stipulati nei comuni in cui è stato deliberato lo stato di emergenza nel quinquennio antecedente il 2014 (2009-2014);

Che l’Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3862 del 31 marzo 2010 ha decretato lo stato di emergenza in ordine ai gravi dissesti idrogeologici che hanno interessato il territorio della regione Calabria, tra cui, sono stati individuati dal Commissario Delegato della Regione Calabria Giuseppe Scopelliti, i comuni della Provincia di Cosenza colpiti da dissesto idrogeologico nel periodo 2009-2010;

Che le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali che tengano conto della specificità del mercato delle locazioni e si propongono di favorirne l’estensione agli immobili attualmente sfitti nei comuni oggetto di emergenza della provincia di Cosenza.

Che le parti intendono ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare.

Che le parti riconoscono la necessità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo e sulla necessità che gli stessi siano riconosciuti solo ed esclusivamente a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni.

Che le parti con questo accordo intendono avviare a soluzione il problema degli sfratti, in particolare quelli dovuti a morosità incolpevole promuovendo la trasformazione in nuovi contratti a canoni più sostenibili.

Che le parti concordano d’impegnarsi affinché sia assicurata continuità operativa allo strumento del fondo sociale finalizzato al contributo in conto affitto e alla riduzione della morosità incolpevole auspicando un incremento della relativa dotazione.

Che le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive Organizzazioni della Proprietà e dei Conduttori.

Che parti sociali si impegnano a sensibilizzare i comuni sotto elencati in merito alle problematiche delle

locazioni immobiliari e richiedere alle Amministrazioni Comunali di concedere, automaticamente, aliquote fiscali agevolate solo in presenza di contratti di locazione Attestati o Assistiti dai sottoscrittori del presente accordo.

Che l'accordo sostituisce ogni accordo depositato nei seguenti comuni in stato di emergenza colpiti da dissesto idrogeologico nel periodo 2009-2010: ACQUAPPESA, AIELLO CALABRO, ALESSANDRIA DEL C., ALTILIA, AMANTEA, AMENDOLARA, APRIGLIANO, BELSITO, BELVEDERE MARITTIMO, BIANCHI, BISIGNANO, BUONVICINO, CALOPEZZATI, CALOVETO, CAMPANA, CARIATI, CAROLEI, CARPANZANO, CASTIGLIONE COSENTINO, CASTROLIBERO, CELICO, CERCHIARA DI C., CERISANO, CETRARO, CLETO, COLOSIMI, CROPALATI, CROSIA, DIAMANTE, DIPIGNANO, DOMANICO, FAGNANO CASTELLO, FIRMO, FIUMEFREDDO BRUZIO, FUSCALDO, GRIMALDI, LAINO CASTELLO, LAPPANO, LONGOBARDI, LONGOBUCCO, LUZZI, MAIERA', MALITO, MARANO MARCHESATO, MARANO PRINCIPATO, MARZI, MENDICINO, MONGRASSANO, MONTEGIORDANO, MORMANNO, MOTTAFOLLONE, NOCARA, ORIOLO, ORSOMARSO, PALUDI, PAOLA, PARENTI, PATERNO' CALABRO, PEDACE, PEDIVIGLIANO, PIANE CRATI, PIETRAPAOLA, PLATACI, ROGGIANO GRAVINA, ROGLIANO, ROSETO CAPO S., ROTA GRECA, ROVITO, SAN BENEDETTO U., SAN COSMO A., SAN DEMETRIO C., SAN FILI, SAN GIORGIO ALBANESE, SAN LORENZO B., SAN LUCIDO, SAN MARCO ARGENTANO, SAN NICOLA ARCELLA, SAN SOSTI, SAN VINCENZO LA COSTA, SANTA CATERINA A., SANTA MARIA DEL CEDRO, SANTA SOFIA D'EPIRO, SARACENA, SCALA COELI, SCALEA, SERRA D'AIELLO, SERRA PEDACE, SPEZZANO ALBANESE, SPEZZANO DELLA SILA, TARSIA, TERRANOVA DA SIBARI, TERRAVECCHIA, TORANO CASTELLO, TREBISACCE, TRENTA, VACCARIZZO ALBANESE, VERBICARO, VILLAPIANA, ZUMPARO.

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

### *Criteri per la determinazione dei canoni di locazione*

#### **Art. 1 – Zonizzazione**

Ai sensi e con le finalità di cui all'art.2, comma 3 Legge 431/98 le parti, come sopra costituite, hanno individuato l'intero territorio dei comuni predetti, quale unica zona omogenea.

## **Art. 2 – Calcolo della superficie**

Con riferimento al D.P.R. 138/98, si definisce metro quadro utile:

- a) la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali e di vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili.
- b) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, verande e simili, sarà computata nella misura:
  - 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
  - 25% qualora non comunicanti.
- c) la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
  - del 30% fino a mq. 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
  - del 15%, fino a mq. 25 e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti.
- d) La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, sarà computata come segue:
  - 10% fino alla raggiunta superficie della abitazione complessivamente calpestabile al netto dei muri.
  - 2% per la restante superficie, eccedente il limite di cui sopra.
  - Per le abitazioni con superficie inferiore o pari a mq. 60 si applicherà una maggiorazione del 20% fino al limite di mq. 72.

## **Art. 3 - Fasce di oscillazione**

All'interno della zona così come specificata nell'art. 1, le parti sociali individuano un valore minimo ed un valore massimo del canone di locazione, entro cui, i contraenti (locatore/conduttore) determinano il canone effettivo tenendo conto dei seguenti elementi, nel rispetto del valore massimo.

- tipologia dell'alloggio; (categoria catastale)
- stato manutentivo dell'alloggio; (necessitante o non, parzialmente necessitante di manutenzione)
- stato manutentivo dell'edificio; (necessitante o non, parzialmente necessitante di manutenzione)
- dotazioni tecniche; (di cui all'art.4)
- pertinenze dell'alloggio; (posto auto scoperto, posto auto coperto, box auto, cantina, giardino, etc.)
- presenza di spazi comuni; (corti, piazzali, impianti sportivi, aree a verde, terrazzo condominiale etc.)
- dotazione di mobilio; (parziale o totale quando comprensiva di elettrodomestici)

La base di calcolo da utilizzare per poter accedere alle misure agevolative di Legge e essere oggetto

dell'attestazione prevista dal presente accordo, deve essere compresa all'interno della fascia di oscillazione che prevede un valore minimo pari a 2,00 e un valore massimo pari a 5,00. A tali valori, devono essere applicati i correttivi migliorativi o detrattivi di seguito previsti.

#### **Art. 4 – Parametri per calcolo canone**

La determinazione del canone effettivo, ai sensi D.M. LL.PP. del 5/3/99, D.M. MIT 30/12/2002, DM MIT 16/01/2017 e s.m.i., terrà conto dei seguenti parametri:

**Tipologia:** nella determinazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo all'appartamento se di categoria A/4; un valore medio se di categoria A/3; il valore massimo se di categoria A/2.

**Stato manutentivo dell'alloggio:** nella determinazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo se l'alloggio necessita di manutenzione generale; un valore medio se l'alloggio necessita di manutenzione parziale; il valore massimo se l'alloggio non necessita di alcuna manutenzione.

**Stato manutentivo dell'edificio:** nella determinazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo se l'edificio necessita di manutenzione generale; un valore medio se l'edificio necessita di manutenzione parziale; il valore massimo se l'edificio non necessita di alcuna manutenzione.

**Dotazioni tecniche:** riscaldamento autonomo e/o centralizzato; impianto di videosorveglianza o sistema di sicurezza o di allarme; antenna centralizzata o impianto satellitare; ascensore; aria condizionata o climatizzata; impianto di produzione energie rinnovabili; predisposizione e/o allaccio alla rete metanifera; caldaia a gas; dispositivi atti al superamento delle barriere architettoniche; autoclave, doppi servizi, doppi infissi oppure vetrocamera o infissi antirumore, linea telefonica e ADSL, fibra ottica o presenza di Wi-Fi libero, porta blindata e/o finestre blindate, altre dotazioni tecniche. Nella determinazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo fino a due elementi; il valore medio fino a quattro elementi; il valore massimo da cinque elementi in poi.

**Pertinenze:** box, posto auto/moto scoperto; cantina, sottotetto o soffitta (uno a scelta); giardino ad uso esclusivo; terrazzo esclusivo, altre pertinenze. Nella determinazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo in assenza di elementi; il valore medio con un elemento; il valore massimo da due elementi in poi.

**Spazi comuni:** cortile condominiale; giardino condominiale; impianti sportivi e ludici; terrazzo condominiale, altri spazi comuni. Nella determinazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo in assenza di elementi; il valore medio con un elemento; il valore massimo da due elementi in poi.

**Il valore a metro quadro mensile sarà determinato dalla media dei valori dei predetti parametri.**

Coefficienti detrattivi e migliorativi:

- a) Per le unità abitative, compresa l'edilizia popolare, con Permesso di Costruire a far data 01 gennaio 2010, le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 15% a valere per l'intera durata contrattuale.
- b) Gli alloggi situati al piano terra abitabile di stabili con oltre i due piani fuori terra, oppure in immobili pluripiano oltre il terzo piano fuori terra senza ascensore, subiranno una diminuzione del 10% del canone di locazione individuato.
- c) Per le unità abitative in cui sono stati effettuati lavori di manutenzione straordinaria negli ultimi 10 anni subiranno un aumento del 10% del canone di locazione individuato.

I valori di cui alle lettere a, b, c, non sono cumulabili, pertanto viene valorizzato ove possibile un solo parametro massimo tra quelli migliorativi e un solo parametro minimo tra quelli detrattivi. Dei valori anzidetti si deve applicare la loro media aritmetica.

Per le unità abitative censite con la categoria catastale A/7 si considerano i parametri previsti per la categoria catastale A/2 e le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 10% a valere per l'intera durata contrattuale.

Per le unità abitative censite con la categoria catastale A/5, A/6, A/11 si considerano i parametri previsti per la categoria catastale A/4 e le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un decremento del 10% a valere per l'intera durata contrattuale.

E' consentito stabilire durate contrattuali superiori a quelle minime fissate dalla Legge, con aggiunte di periodi di un anno al minimo previsto. In tal caso, le fasce di oscillazione come sopra determinate potranno subire, nei valori minimi e massimi, un aumento del 5% per ciascun anno e fino al 3° anno aggiunto.

Eventuale dotazione mobilio: Il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopra indicati potrà aumentare del 10% in funzione allo stato d'uso degli arredamenti eventualmente presenti nell'immobile fino ad un massimo del 15% in funzione allo stato d'uso di eventuali locali arredati e completi di elettrodomestici.

Per gli alloggi la cui Attestazione di Prestazione Energetica espone classe A/B/C/D, le fasce di oscillazione nei valori minimi e massimi, possono subire un aumento del 10%.

#### **Art. 5 - Compagnie assicurative, gli Enti privatizzati**

Per le compagnie assicurative, gli Enti privatizzati, i canoni sono definiti all'interno dei valori minimi e massimi come sopra indicati, in base ad appositi accordi integrativi fra la Proprietà, assistita – a sua

richiesta – delle organizzazioni Sindacali dei proprietari della stessa prescelta e le Organizzazioni sindacali dei conduttori, rappresentative dell'inquilinato firmatarie degli accordi territoriali.

Per gli Enti Previdenziali Pubblici i canoni sono determinati in base alle aree omogenee ed agli elementi individuati nel presente accordo. I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 15/1/2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

### **Art. 6 Contratti Tipo**

Le parti, come sopra costituite, adottano il contratto tipo approvato con D.M. 16/01/2017, la cui utilizzazione, come da modelli allegati al presente accordo (Modelli A, B), costituisce esclusiva condizione per l'applicazione dei benefici di cui all'art. 8 della Legge 431/98 e all'art. 1, commi 53 e 54 della Legge 28 dicembre 2015 n. 208, nonché per l'applicazione della cedolare secca al 10% nei comuni dichiarati in stato di emergenza di cui al D.L. 30.12.1988 n. 551, sulla base dei seguenti elementi:

- Rinnovo tacito in assenza di disdetta;
- Previsione, nel caso in cui il locatore abbia riacquistato l'alloggio a seguito di legittimo esercizio della disdetta, ovvero non lo adibisca agli usi richiesti, di un risarcimento pari a quanto previsto dalla legge;
- Facoltà di recesso da parte del conduttore previo preavviso di mesi sei per le locazioni di cui ai modelli A, tre per le locazioni di cui ai modelli B (transitori);
- Esclusione della sublocazione;
- Modalità di consegna dell'alloggio con verbale, o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile;
- Produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale non superiore a tre mensilità o, in alternativa, polizza fideiussoria con Istituti convenzionati;
- Adozione della tabella degli oneri accessori di cui all'allegato D del Decreto Ministero Infrastrutture- Trasporti del 16.01.2017;
- Espresso richiamo all'art. 6 comma 4 del D.M. Ministero Infrastrutture e Trasporti del 16.01.2017
- Previsione di una Commissione di negoziazione paritetica e di Conciliazione Stragiudiziale;
- Parametri di calcolo del canone di locazione da riportare sul contratto.

Il contratto, inoltre dovrà contenere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali ove esistenti, lo stato degli impianti e delle attrezzature

tecnologiche, anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, l'esistenza dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica), l'opzione eventuale per la cedolare secca con rinuncia espressa di qualsivoglia aumento e/o variazione Istat, la superficie calpestabile, la presenza o assenza di ascensore ed il piano dell'unità abitativa; nonché la clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai fini della normativa sulla protezione e sul trattamento dei dati personali (DLGS 196/2003), nonché la modalità di calcolo del canone di locazione.

### **Art. 7 - Locazione parziale**

E' ammissibile la **locazione parziale dell'intera unità immobiliare**: il locatore potrà locare anche una porzione o parte dell'immobile. In questo caso il canone dell'intera unità immobiliare subirà un frazionamento in relazione alla superficie di ciascuna porzione locata mentre le parti comuni ed i servizi (bagni e cucina) verranno calcolati proporzionalmente al numero di porzioni concesse in locazione ad uno o più conduttori; in ragione di quanto detto il canone convenzionale massimo individuato per l'intera unità abitativa non potrà essere superato dalla somma dei canoni delle singole porzioni locate, con l'obbligo di allegazione della planimetria dell'immobile de quo ed individuazione della parte o porzione locata.

In ogni caso il canone di locazione non potrà eccedere il valore massimo individuato per ogni zona o microzona, fatti salvi gli elementi variabili di cui al punto 4). Nel caso in cui l'unità immobiliare sia locata parzialmente in base alle tipologie di contratto A, B, di cui al DM 16/01/2017 il canone massimo può essere aumentato del 10%.

### **Art. 8 - Criteri per la definizione dei canoni di locazione e dei contratti tipo, per gli usi transitori (Art. 5, comma 1, L. 431/98)**

Per soddisfare le esigenze di stipula di contratti transitori, da parte dei proprietari e dei conduttori, si conviene che essi abbiano una durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

Il contratto deve prevedere specifica clausola che individui particolari esigenze dei proprietari e/o dei conduttori prevedendo specifica clausola, che individui l'esigenza transitoria del locatore e del conduttore, i quali, dovranno confermare il verificarsi della stessa tramite lettera raccomandata, da inviarsi avanti la scadenza, nel termine stabilito nel contratto.

L'esigenza transitoria sia del conduttore che del locatore deve essere provata con apposita dichiarazione da allegare al contratto, con motivazione di cui si riporta di seguito elenco a titolo esemplificativo e non esaustivo:



Fattispecie di esigenze dei proprietari:

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

Fattispecie di esigenze dei conduttori

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- trasferimento temporaneo dalla/della sede di lavoro;
- necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- separazione dal coniuge
- campagna elettorale;
- matrimonio;
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente articolo è sufficiente la sussistenza di una tra le esigenze prima indicate in capo anche a una sola delle parti contraenti.

Il canone di locazione dei contratti transitori è definito all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione individuate all'art 3 e opportunamente rettificato con coefficienti migliorati e detrattivi, può essere variato in aumento fino ad un massimo del 10%, nei casi di mobilità lavorativa.

Le parti, come sopra costituite, adottano il contratto tipo approvato con D.M. 16/01/2017, la cui utilizzazione, come da modello allegato alla presente convenzione (Mod B), costituisce esclusiva condizione per l'applicazione dei canoni determinati secondo i criteri di cui all'art. 4, comma 2 della

Legge 431/98-. Il contratto, inoltre dovrà prevedere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali ove esistenti, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche (anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria), l'esistenza dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica), l'opzione eventuale per la cedolare secca con rinuncia espressa di qualsivoglia aumento e/o variazione Istat, la superficie calpestabile, la presenza/assenza di ascensore ed il piano in cui è collocato l'immobile, la zona di cui art. 1 in cui è situato l'immobile, l'autorizzazione ai fini della normativa sulla protezione e sul trattamento dei dati personali (DLGS 196/2003).

#### **Art. 10 - Equità Fiscale**

Le parti si danno preliminarmente atto dell'importanza delle agevolazioni fiscali conseguenti all'applicazione del presente accordo. Esse ritengono doveroso e necessario operare in modo che tutti i rapporti contrattuali, anche in essere, che prevedano pattuizioni compatibili e conformi al presente accordo, possano essere ricondotte all'applicabilità dello stesso, anche anticipatamente alla scadenza del contratto, per riconoscere alle parti la facoltà di fruire delle condizioni di miglior favore previste dalla Legge.

Le parti ritengono, inoltre, necessario evitare che le agevolazioni fiscali possano essere ottenute in presenza di patti solo nominalmente ed apparentemente conformi al presente accordo, ma sostanzialmente difformi.

Per tali motivi, le parti concordano sull'opportunità di utilizzare l'apposita attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16/01/2017. A garanzia che il contratto di locazione e gli elementi di valutazione forniti dalle parti corrispondono a quanto previsto dal presente accordo, sarà rilasciata da almeno una delle associazioni firmatarie dell'accordo apposita Attestazione, valida anche per godere delle previste agevolazioni fiscali.

È fatta salva la possibilità di verifiche a campione per le dichiarazioni o richieste di esenzione ovvero di applicazione di aliquote agevolate, non corredate dal contratto validato dalle Associazioni. Per tutti i contratti si potrà procedere ad un'attività adeguata di verifica e controllo, a campione, con modalità concordate tra l'Amministrazione Comunale e le Organizzazioni firmatarie del presente accordo.

#### **Art. 11 Rinnovo e aggiornamento dell'accordo**

Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 15/1/2017, ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito e rimane in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere a alla convocazione delle parti sociali per la definizione di un nuovo accordo. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione, inviando una nota per detta convocazione a tutte le altre parti firmatarie del presente accordo almeno dieci giorni prima della data fissata.

In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di adeguamento dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'Accordo, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni. Si precisa, comunque, che nessuna modifica, integrazione o abrogazione di cui ai commi precedenti, possa avvenire senza l'unanime approvazione delle parti.

Il presente accordo è sottoscritto in Cosenza li 29/05/2023

### **LE ASSOCIAZIONI DELLA PROPRIETA'**

A.S.P.P.I.  
(Avv. Dario Fabiano)

Confabitare Calabria  
(Arch. Giovanni Malara)

Confabitare Cosenza  
(Sig.ra Mariateresa Cairo)

Federproprietà  
(Avv. Giuliana Tenuta)

U.P.P.I.  
(Avv. Ilaria Sapia)

### **LE ASSOCIAZIONI DELL'INQUILINATO**

A.N.I.A.  
(Ing. Antonio Cannistrà)

Assocasa  
(Dott. Giovanni Pulvirenti)

Feder.Casa  
(Dott. Pietro Romeo)

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005 e s.m.i. La riproduzione dello stesso su supporto analogico è effettuata da Confabitare Calabria e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso l'Unità emittente.

***Allegati:***

- ALLEGATO A - LOCAZIONE ABITATIVA (Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)
- ALLEGATO B - LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA (Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)
- ALLEGATO D - TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE
- ALLEGATO E - PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE NONCHE' MODALITA' DI FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE

*Allegato A*

# LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

## TIPO DI CONTRATTO

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

Il/La sig./soc. (1) ..... di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (2)..... in persona di ..... ) concede in locazione al/ alla sig. (1) ..... di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3)..... (assistito/ a da (2) .....in persona di ..... ), che accetta, per sé e suoi aventi causa, 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 (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti. L'immobile è/non è costruito a far data 01/01/2010; l'alloggio è/non è situato al piano terra abitabile di stabile con oltre i due piani fuori terra; è/non è in immobile pluripiano oltre il terzo piano senza ascensore.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà ..... riscaldamento ..... acqua ..... altre ..... COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare : .....  
b) codice fiscale del locatore .....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

### Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di ..... anni (5), dal ..... al ..... , e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, 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 locale definito tra \_\_\_\_\_, e depositato il \_\_\_\_\_ presso il Comune di \_\_\_\_\_, con prot. N. \_\_\_\_\_, secondo le modalità di calcolo del successivo art. 16 è convenuto in euro \_\_\_\_\_, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....(4)

**A. Il canone di locazione verrà aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75% della variazione Istat-.**

**OPPURE**

**B. Il locatore intende esercitare l'opzione per la cedolare secca di cui all'art. 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, sicchè rinuncia alla facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone a qualunque titolo, compreso l'aggiornamento Istat, per tutto il periodo di durata dell'opzione.**

*(In tal caso non sono dovuti bolli e imposta di registro al 50% tra le parti) (6)*

**Articolo 3**

*(Deposito cauzionale)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a ..... mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva - salvo che la durata contrattuale minima non sia superiore ad anni quattro, ferma la proroga del contratto per due anni - di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno 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: ..... (4)

**Articolo 4**

*(Oneri accessori)*

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

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. Il conduttore versa una quota mensile di Euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_/00), da conguagliare.

**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 notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà, salva opzione per la cedolare secca.

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, risoluzione e prelazione)*

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 L. 27 luglio 1978, n. 392.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene /non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

**Articolo 7***(Uso)*

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore, con obbligo di residenza anagrafica, e delle seguenti 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. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

**Articolo 8***(Recesso del conduttore)*

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

**Articolo 9***(Consegna)*

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

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del

Codice civile di quanto segue:.....-.

**Il conduttore DICHIARA altresì di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell' APE, in ordine all' "ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA" degli edifici (art. 6, comma 3, dlgs 192/2005)-**

**Articolo 10**  
(*Modifiche e danni*)

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

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

**Articolo 11**  
(*Assemblee*)

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

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

**Articolo 12**  
(*Impianti*)

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

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato DPR.

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

..... (4)

**Articolo 14**  
(*Commissione di conciliazione*)



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 il 16/01/2017 ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

### **Articolo 15**

(*Varie*)

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

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).

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

ALTRE CLAUSOLE :

### **Articolo 16**

(Modalità di calcolo)

Modalità di calcolo del canone di locazione nell'unica zona individuata, superficie calpestabile mq\_\_\_\_\_, superficie dei balconi/terrazze di pertinenza esclusiva \_\_\_\_\_mq, superficie vani accessori a servizio indiretto\_\_\_\_\_ mq, superficie area scoperta che costituisce pertinenza esclusiva \_\_\_\_\_mq (maggiorazione del 20% perché abitazione con superficie pari o inferiore a mq 60= SI/NO)

- Categoria catastale A/\_\_\_\_\_ ,
- Stato dell'alloggio necessitante/non necessitante di manutenzione,
- Stato dell'edificio necessitante/non necessitante di manutenzione,
- Elementi caratteristici:  
 Dotazioni tecniche \_\_\_\_\_ ,  
 Pertinenze dell'alloggio \_\_\_\_\_ ,  
 Spazi comuni interni \_\_\_\_\_ ,
- Eventuale dotazione di mobilio \_\_\_\_\_ ,
- Permesso di costruire a far data 01/01/2010: \_\_\_\_\_ ,
- Alloggi situati al piano terra abitabile di stabili con oltre i due piani fuori terra: \_\_\_\_\_ ;
- Alloggio in immobili pluripiano oltre il terzo piano senza ascensore: \_\_\_\_\_ ;
- Alloggio con Attestazione di Prestazione Energetica di classe A/B/C/D: \_\_\_\_\_

**Articolo 17**  
(Privacy)

Il locatore ed il conduttore si autorizza reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali, in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione, ai sensi del D.Lgs 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento UE n. 679/2016.

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

Per espressa conferma di opzione per la  
Cedolare secca :

Il locatore .....

Il conduttore .....  
A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 4 (Oneri accessori), 6 (Pagamento, risoluzione), 9 (Consegna), 10 (Modifiche e danni), 12 (Impianti), 13 (Accesso), 14 (Commissione di conciliazione), 15 (Varie) e Articolo 16 (Modalità di calcolo) del presente contratto

Il locatore .....

Il conduttore .....

**A.**  
**ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/01/2017 PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE N. 62 DEL 15/03/2017 NEI CONTRATTI NON ASSISTITI**

L'Organizzazione \_\_\_\_\_ firmataria dell'Accordo Territoriale per il Comune di \_\_\_\_\_ del ....., prot. N....., fatte salve le condizioni essenziali per usufruire della tassazione agevolata sia ai fini IMU + TASI che ai fini IRPEF,

**ATTESTA**

Che i contenuti economici e normativi del presente contratto, fra il locatore \_\_\_\_\_ e il conduttore \_\_\_\_\_, sulla base degli elementi oggettivi dagli stessi espressamente dichiarati veritieri, riferito all'immobile identificato catastalmente alla sezione di....., foglio.....,particella n.....,sub n....., corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale depositato nel Comune di \_\_\_\_\_ in data ..... con protocollo n.....  
\_\_\_\_\_. \_\_\_/\_\_\_/20\_\_

**B.**  
**ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA BILATERALE PEF PRESTATATA ASSISTENZA NELL'APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE**

L'Organizzazione della proprietà edilizia \_\_\_\_\_ e l'Organizzazione dei conduttori \_\_\_\_\_, firmatarie dell'Accordo Territoriale per il Comune di \_\_\_\_\_ del ....., prot. N. ...., fatte salve le condizioni essenziali per usufruire della tassazione agevolata sia ai

**fini IMU + TASI che ai fini IRPEF,**

**ATTESTANO**

**Che i contenuti economici e normativi del presente contratto , fra il locatore \_\_\_\_\_ e il conduttore \_\_\_\_\_, sulla base degli elementi oggettivi dagli stessi espressamente dichiarati veritieri, riferito all'immobile identificato catastalmente alla sezione di....., foglio....., particella n....., sub....., corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale depositato nel Comune di \_\_\_\_\_ in data ..... con protocollo n. ....  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_**

**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) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima è di anni tre.

(6) Cancellare la lettera A oppure B

(7) massimo 3 mensilità

*Allegato B*

## **LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA TIPO DI CONTRATTO**

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

Il/La sig./soc. (1) .....di seguito denominato/ a locatore (assistito/ a da (2)..... in persona di.....) concede in locazione al/ alla sig. (1) ..... di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3) ..... (assistito/ a da (2) .....in persona di.....), che accetta, per sé e suoi aventi causa, 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 (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

L'immobile è/non è costruito a far data 01/01/2010; l'alloggio è/non è situato al piano terra abitabile di stabile con oltre i due piani fuori terra; è/non è in immobile pluripiano oltre il terzo piano senza ascensore.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà ..... riscaldamento ..... acqua ..... altre .....

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: .....

b) codice fiscale del locatore.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

### **Articolo 1**

*(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di .....mesi (5), dal ..... al ....., allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

### **Articolo 2**

*(Esigenza del locatore) (4)*

Il locatore, 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 tra \_\_\_\_\_, depositato il \_\_\_\_\_ presso il Comune di \_\_\_\_\_ con prot. N. \_\_\_\_\_, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi di quanto ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata da inviarsi al conduttore entro ..... giorni prima della scadenza del contratto. In caso di mancato invio della lettera

oppure del venire meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto s'intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98. In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisitato la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

**Articolo 3**

*(Esigenza del conduttore) (4)*

Ai sensi di quanto previsto dall'Accordo tra \_\_\_\_\_ depositato il \_\_\_\_\_ presso il Comune di \_\_\_\_\_ con prot. N, \_\_\_\_\_, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'unità immobiliare per un periodo non eccedente i ..... mesi per il seguente motivo: .....,che documenta allegando al presente contratto .....

**Articolo 4**

*(Canone)*

Il canone di locazione, determinato secondo i criteri dell'Accordo di cui all'art. 3 e le modalità di calcolo del successivo art. 18, è convenuto in euro \_\_\_\_\_, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero \_\_\_\_\_, in n. .... rate eguali anticipate di euro .....ciascuna, alle seguenti date: .....(4)

**A. Il canone di locazione verrà aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75% della variazione Istat-.**

**OPPURE**

**B. Il locatore intende esercitare l'opzione per la cedolare secca di cui all'art. 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, sicchè rinuncia alla facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone a qualunque titolo, compreso l'aggiornamento Istat, per tutto il periodo di durata dell'opzione.**

*(In tal caso non sono dovuti bolli e imposta di registro al 50% tra le parti) (6)*

**Articolo 5**

*(Deposito cauzionale)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro \_\_\_\_\_ pari a n. .... mensilità del canone (7), non imputabile in conto canoni 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 dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Altre forme di garanzia: ..... (4)

**Articolo 6**  
(*Oneri accessori*)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98.

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. Il conduttore versa una quota mensile di Euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_/00), da conguagliare.

**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, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

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, risoluzione e prelazione*)

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

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione della quale viene/non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

**Articolo 9**  
(*Uso*)

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

.....

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

**Articolo 10**  
(*Recesso del conduttore*)

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

**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'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue:.....

**Il conduttore DICHIARA altresì di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'APE, in ordine all' "ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA" degli edifici (art. 6, comma 3, dlgs 192/2005)-**

**Articolo 12***(Modifiche e danni)*

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

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso.

**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 intendesse 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 oppure con le seguenti modalità: .....

**Articolo 16***(Commissione di conciliazione)*

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 di 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 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.

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 (legge n. 675/96).

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 :

**Articolo 18***(Modalità di calcolo)*

Modalità di calcolo del canone di locazione nell'unica zona individuata, superficie calpestabile mq \_\_\_\_\_, superficie dei balconi/terrazze di pertinenza esclusiva \_\_\_\_\_mq, superficie vani accessori a servizio indiretto \_\_\_\_\_ mq, superficie area scoperta che costituisce pertinenza esclusiva \_\_\_\_\_mq (maggiorazione del 20% perché abitazione con superficie pari o inferiore a mq 60= SI/NO)

- Categoria catastale A/ \_\_\_\_\_,
- Stato dell'alloggio necessitante/non necessitante di manutenzione,
- Stato dell'edificio necessitante/non necessitante di manutenzione,
- Elementi caratteristici:



- Dotazioni tecniche \_\_\_\_\_,
- Pertinenze dell'alloggio \_\_\_\_\_,
- Spazi comuni interni \_\_\_\_\_,
- Eventuale dotazione di mobilio \_\_\_\_\_,
- Permesso di costruire a far data 01/01/2010: \_\_\_\_\_,
- Alloggi situati al piano terra abitabile di stabili con oltre i due piani fuori terra: \_\_\_\_\_;
- Alloggio in immobili pluripiano oltre il terzo piano senza ascensore: \_\_\_\_\_;
- Alloggio con Attestazione di Prestazione Energetica di classe A/B/C/D: \_\_\_\_\_,

**Articolo 19**  
(Privacy)

Il locatore ed il conduttore si autorizza reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali, in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione, ai sensi del D.Lgs 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento UE n. 679/2016.

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

Per espressa conferma di opzione per la  
Cedolare secca :

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 4 (*Oneri accessori*), 6 (*Pagamento, risoluzione*), 9 (*Consegna*), 10 (*Modifiche e danni*), 12 (*Impianti*), 13 (*Accesso*), 14 (*Commissione di conciliazione*), 15 (*Varie*) e Articolo 16 (*Modalità di calcolo*) del presente contratto

Il locatore .....

Il conduttore .....

**A.**  
**ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA EX D.M. 16/01/2017 PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE N. 62 DEL 15/03/2017 NEI CONTRATTI NON ASSISTITI**

L'Organizzazione \_\_\_\_\_, firmataria dell'Accordo Territoriale per il Comune di \_\_\_\_\_ del ....., prot. N. ...., fatte salve le condizioni essenziali per usufruire della tassazione agevolata sia ai fini IMU + TASI che ai fini IRPEF,

**ATTESTA**

Che i contenuti economici e normativi del presente contratto, fra il locatore \_\_\_\_\_ e il conduttore \_\_\_\_\_, sulla base degli elementi oggettivi dagli stessi espressamente dichiarati veritieri, riferito all'immobile identificato catastalmente alla sezione di....., foglio n....., particella n....., sub n....., corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale depositato nel Comune di \_\_\_\_\_ in data ..... con protocollo .....

**B.****ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA BILATERALE PER PRESTATATA ASSISTENZA NELL'APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE**

L'Organizzazione sindacale della proprietà edilizia \_\_\_\_\_ e l'Organizzazione sindacale dei conduttori \_\_\_\_\_, firmatarie dell'Accordo Territoriale per il Comune di \_\_\_\_\_ del ....., prot. N. ...., fatte salve le condizioni essenziali per usufruire della tassazione agevolata sia ai fini IMU + TASI che ai fini IRPEF,

**ATTESTANO**

Che i contenuti economici e normativi del presente contratto, fra il locatore \_\_\_\_\_ e il conduttore \_\_\_\_\_, sulla base degli elementi oggettivi dagli stessi espressamente dichiarati veritieri, riferito all'immobile identificato catastalmente alla sezione di ....., foglio n. ...., particella n....., sub n.....corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale depositato nel Comune di \_\_\_\_\_ in data ..... con protocollo ..... \_\_\_\_\_, \_\_\_\_/\_\_\_\_/20-\_\_\_\_

**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) Cancellare la parte che non interessa.

5) La durata minima è di mesi uno e quella massima è di mesi diciotto.

(6) Cancellare delle lettere A, B quella che non interessa.

(7) massimo tre mensilità.

**ALLEGATO D****TABELLA ONERI ACCESSORI  
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE****ASCENSORE**

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

**AUTOCLAVE**

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

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

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

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

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

### **IMPIANTI SPORTIVI**

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

### **IMPIANTO ANTINCENDIO**

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

### **IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE**

#### **DATI INFORMATIVI**

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

### **PARTI COMUNI**

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

### **PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO**

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

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

### **PORTIERATO**

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

### **PULIZIA**

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

### **SGOMBERO NEVE**

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

### **LEGENDA**

L = locatore

C = conduttore

**ALLEGATO 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.

#### **Articolo 6**

*(Avvio della procedura)*

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

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

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

### **Articolo 7**

(Nomina di consulenti)

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

### **Articolo 8**

*(Proposta di risoluzione)*

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

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