

ACCORDO TERRITORIALE

**Applicabile nel territorio
del Comune di FERENTINO (FR)**







In attuazione dell'art.2 comma 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e in attuazione del Decreto Ministeriale 16/01/2017,

le Organizzazioni Sindacali provinciali degli Inquilini

ASSOCASA in persona di Antonio Pontone
SICET in persona di Brunello Maggi
SUNIA in persona di Sandro Di Giammarino
UNIAT in persona di Francesca Regno

e le Organizzazioni Sindacali provinciali dei proprietari

APPC in persona di Vincenzo Ciervo
ASPPI in persona di Giovanni Vecci
CONFEDILIZIA in persona di Paolo Polletta
UPPI in persona di Maurizio Muffato

Premesso

che il 16 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;
che è scaduto l'accordo territoriale di Ferentino e che, pertanto, è necessario provvedere alla stipula di un nuovo accordo territoriale.

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

l'Accordo territoriale stipulato il 13/04/2018, depositato il 13/06/2018 prot. 13546, è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per l'intero territorio amministrativo del comune di Ferentino.

CAPO I - NORME GENERALI

1. METODO DI CALCOLO

Il canone mensile viene determinato sulla base della moltiplicazione dei valori espressi in €/mq, ricavati tra le fasce di oscillazione predeterminate, per la superficie dell'unità immobiliare stessa. I valori sono determinati in funzione dell'ubicazione, della superficie calpestabile sia dell'appartamento che delle sue pertinenze e dei parametri dedotti dalle caratteristiche dell'unità immobiliare.

2. AREE OMOGENEE

Il territorio del Comune di Ferentino, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, considerata la necessità di rendere inequivocabile l'ubicazione delle singole unità immobiliari interessate dal calcolo dei canoni agevolati, viene suddiviso in aree omogenee definite alla data odierna dalla ripartizione in microzone realizzata dall'OMI/Agenzia delle Entrate. Per quanto riguarda le Zone R (come definite dall'OMI e in assenza di indicazione dei valori economici), verranno presi i valori delle microzone attigue. Per le zone omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da **allegato 1**.

3. COMPOSIZIONE DELL'ALLOGGIO

Una volta individuata l'area omogenea di appartenenza dell'unità immobiliare, occorre valutare la superficie convenzionale che si esprime in metri quadrati utili, calpestabili. La composizione da considerare è data dalla superficie complessiva calpestabile con almeno un'altezza minima di 1,70 m.

4. PARAMETRI

La combinazione tra la localizzazione e le dotazioni dell'unità immobiliare consente di individuare tre distinte fasce di oscillazione.

L'individuazione della specifica fascia di oscillazione dei valori, cui avere riguardo per la determinazione del canone di locazione, è effettuata in relazione alla presenza dei parametri di seguito indicati (precisando che gli elementi si considerano solo se installati a spese del proprietario):

1	posto auto
2	Cortile d'uso comune, area verde
3	cantina
4	Terrazzo o balcone
5	Area verde di pertinenza dell'appartamento
6	Aria condizionata
7	Stabile con ascensore
8	Bagno con finestra o doppi servizi
9	Porta blindata
10	Doppi vetri
11	Stabile con servizio di portierato
12	Stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni
13	Sistema di sicurezza o sistema di allarme o alternativo antintrusione
14	Cucina abitabile con finestra
15	Videocitofono o videosorveglianza
16	Antenna centralizzata o impianto satellitare
17	Riscaldamento autonomo
18	Stabile non superiore a 4 piani
19	Strutture di superamento di barriere architettoniche
20	Terrazzo o locale condominiale ad uso comune

Il canone effettivo verrà quindi individuato nell'ambito della:

FASCIA MINIMA	quando sono presenti fino a 4 parametri
FASCIA MEDIA	quando sono presenti da 5 a 7 parametri
FASCIA MASSIMA	quando sono presenti oltre 7 parametri

5. SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO

La superficie da considerare è quella calpestabile - (con esclusione di balconi, cantine, terrazze, soppalchi non accatastati ed altri accessori e delle porzioni di altezza inferiori a cm. 170), denominata superficie convenzionale.

A tal fine i metri quadrati utili sono calcolati con una tolleranza, in più o in meno del 5% esclusivamente come segue:

- l'intera unità uso abitazione (escluso balconi, terrazze cantine, soppalchi non accatastati ed altri accessori) sarà così determinata:
 - ✓ la superficie interna degli alloggi fino a 46mq. potrà essere aumentata fino al **30%** fino ad un massimo di 52,90mq.
 - ✓ la superficie interna degli alloggi oltre 46mq. e fino 70mq. potrà essere aumentata fino al **15%** fino ad un massimo di 70mq.
 - ✓ la superficie eccedente i 120mq potrà essere ridotta fino a massimo del **15%**
- non oltre il **50%** della superficie in box o autorimessa coperta ad uso esclusivo;
- non oltre il **35%** della superficie dell'autorimessa coperta ad uso comune;
- non oltre il **25%** del posto auto scoperto ad uso esclusivo
- non oltre il **20%** del posto auto scoperto ad uso comune;
- non oltre il **25%** balconi, terrazzi, cantine ed altri accessori simili;

- g) non oltre il **15%** della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore, comunque non superiore alla superficie calpestabile dell'unità immobiliare
- h) non oltre il **10%** della superficie condominiale a verde, corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
- i) non oltre il **70%** della superficie dei vani con altezza inferiore a **1,70mt.**
- j) Le fasce di oscillazione di cui all'allegato 1 potranno subire un incremento fino a un massimo del **10%**, esclusivamente per immobili ricadenti in tipologia "Ville e Villini".
- Qualora sia oggetto della locazione una porzione dell'immobile, il canone sarà determinato in una frazione del canone relativo all'intero appartamento, proporzionale alla porzione di appartamento locato, anche considerando le parti condivise.

6. DETERMINAZIONE DEL CANONE

Il canone in sede di contratto andrà determinato utilizzando i valori della sub-fascia corrispondente alla zona, alla superficie convenzionale ed al numero di parametri rilevati nell'unità immobiliare espressamente indicati nell'**Allegato 3**.

All'interno di ciascuna sub-fascia saranno le parti, se del caso, con l'assistenza di almeno una delle organizzazioni sindacali, ove una parte lo richieda, a definire in concreto il canone effettivo, prendendo in considerazione **con equilibrio** lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare e del fabbricato, il numero dei parametri presenti, la tipologia dell'alloggio, nonché ogni altro elemento di carattere anche più soggettivo (veduta, comodità ai mezzi di trasporto, ecc.) che possa incidere sul valore dell'immobile.

Può essere utilizzata la fascia massima al metro quadrato utile quando l'appartamento presenta almeno da 7 a 9 parametri e lo stato di manutenzione è ottimo.

Può essere utilizzata la fascia media al metro quadrato utile quando l'appartamento presenta tra i 4 e i 7 parametri

Può essere utilizzata la fascia minima al metro quadrato utile quando l'appartamento presenta solo fino a 3 parametri.

L'applicazione delle maggiorazioni previste negli **Allegati 5/A e 5/B** (Attestazioni di rispondenza) non potranno comunque consentire di superare il valore massimo assoluto della Sub-Fascia Massima di cui **all'Allegato 1** (fasce di oscillazione del Comune), a meno che non si tratti delle maggiorazioni riguardanti: i pannelli fotovoltaici: **+10%**; classe energetica A o B: **+10%**; grandi elettrodomestici in classe A o B **+5%**; grandi elettrodomestici in classe A o B, ma solo se con APE A o B: **+7%**; durata contrattuale superiore a 3 anni, ovvero: 4 anni **+7%**; 5 anni **+8%**; 6 e più anni **+9%**; transitorietà del contratto: **+10%**.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura contrattata e comunque non superiore al **75% della variazione ISTAT**. L'adeguamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta.

7. FATTISPECIE PARTICOLARE DI VARIAZIONE DEL CANONE

Sono individuate le seguenti ipotesi nelle quali il canone, determinato come ai punti che precedono, potrà essere oggetto di ulteriore variazione in virtù di elementi da specificare espressamente in contratto, in accordo tra le parti, e facoltativa.

Le percentuali sotto indicate dovranno essere sommate e poi applicate una volta soltanto sui valori della fascia di riferimento.

7.a IMMOBILE DI PREGIO

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, nonché per tutti quelli di cui al Dlgs n. 42/2004, le fasce di oscillazione di cui all'Allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del **15%**.

7.b IMMOBILE ARREDATO

Per gli immobili con la sola cucina arredata il canone potrà essere aumentato fino ad un massimo del **5%**; per gli immobili parzialmente arredati, con almeno due stanze arredate, il canone potrà essere aumentato fino ad un massimo del **10%**; per gli immobili completamente arredati il canone potrà essere aumentato fino ad un massimo del **15%**.

7.c PIANO DELL'IMMOBILE

Per gli alloggi situati al piano seminterrato e per quelli oltre il terzo piano senza ascensore, il valore sarà diminuito di una percentuale pari al **10%**.

Per gli alloggi al piano attico il canone sarà aumentato del **10%**.

7.d MAGGIORE DURATA

Ove le parti contraenti pattuiscano espressamente una durata contrattuale maggiore di quella ordinaria triennale le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dove è ubicato l'immobile potranno subire nei valori minimo e massimo un aumento:

del 7% se la durata contrattuale sarà di quattro anni;

del 8% se la durata contrattuale sarà di cinque anni;

del 9% se la durata contrattuale sarà di sei anni e più.

Gli aumenti dovranno essere corrisposti per tutta la durata contrattuale.

7.e DEPOSITO CAUZIONALE

Il deposito cauzionale, che non può mai superare l'importo di tre mensilità del canone, è produttivo di interessi legali riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, oppure al termine della locazione.

7.f IMMOBILI DI ELEVATA QUALITA' ENERGETICA

Qualora l'immobile nella scala di valutazione della prestazione energetica presenti la classe A o B le fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dov'è ubicato l'immobile potranno subire nei valori minimo e massimo un aumento fino al **10%**, a valere per l'intera durata contrattuale; se presenta la classe C o D o E o F le fasce di oscillazione potranno subire un aumento del **5%**, mentre se presenta la classe energetica "G" una riduzione del **5%**.

In presenza di interventi documentati Sisma Bonus il valore sarà incrementato del **10%**.

Si precisa che i dati relativi all'attestato di prestazione energetica (numero, protocollo e classe) dovranno essere riportati nel contratto.

7.g RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI

In relazione alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore le parti stipulanti richiamano e accolgono quanto previsto nell'allegato D al D.M. 16/01/2017. **Allegato n° 4.**

7.h ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA

Per i contratti non assistiti, l'attestazione prevista dall'articolo 1, comma 8, del DM 16 gennaio 2017, anche con riferimento alle agevolazioni fiscali, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o da una dei conduttori firmataria del presente Accordo, tramite la elaborazione e la consegna del modello **Allegato 5/a** al presente Accordo (attestazione unilaterale), oppure, rilasciata congiuntamente dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, tramite l'elaborazione e la consegna del modello **Allegato 5/b** al presente Accordo (attestazione bilaterale) o anche del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM 16 gennaio 2017.

CAPO II - NORME SPECIALI

8. CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. 16/01/2017 (**allegato A**), così come recepito nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previste nelle norme generali utili alla determinazione del canone. I contratti avranno la durata minima di cui al comma 5 dell'art.2 legge n.431/98. Allegato n° 9.

9. CONTRATTI TRANSITORI

La durata della locazione non può essere inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

È facoltà delle parti fissare la data di scadenza fino a un mese dopo il termine, fermo restando la durata massima di diciotto mesi. L'ammontare del canone effettivo potrà subire un aumento fino a massimo il **10%**.

La transitorietà del contratto può essere motivata rispettivamente e separatamente sia da esigenze del locatore che del conduttore, individuate all'atto della stipula del contratto come segue:

9.a Esigenze di transitorietà del locatore

- 1) Quando il locatore debba disporre dell'immobile per i seguenti motivi:
- 2) destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta che intendano contrarre matrimonio o iniziare una convivenza di fatto, raggiunta la maggiore età ed autonomia economica, intendano lasciare l'abitazione della famiglia d'origine per motivi di studio o di lavoro;
- 3) destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, o dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta che, in seguito a trasferimento o alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, debbano rilasciare l'alloggio di servizio;
- 4) eseguire interventi nell'unità immobiliare, per i quali ha fatto richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, che siano incompatibili con l'occupazione dell'appartamento;
- 5) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata quale ad esempio la vendita dell'immobile oggetto della locazione.

9.b Esigenze di transitorietà del conduttore

- 1) Quando il conduttore abbia la necessità di una abitazione per un periodo non superiore a 18 mesi, per i seguenti motivi:
- 2) contratto di lavoro a tempo determinato;
- 3) trasferimento per ragioni di lavoro;
- 4) trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- 5) necessità di cure o di assistenza per sé o a familiari in luogo diverso dalla propria residenza;
- 6) acquisto, assegnazione o locazione di una abitazione che si renda disponibile entro il periodo di durata del contratto;
- 7) esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la sua abitazione;
- 8) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore espressamente collegata, documentata e indicata nel contratto.

Si precisa, che per la stipula dei contratti di cui sopra è necessaria e sufficiente la sussistenza in capo ad una sola delle parti contraenti di una delle suindicate esigenze.

Le esigenze di transitorietà dovranno essere provate con apposita documentazione da allegare al contratto.

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16/01/2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dagli art. 9.A e 9.B del presente accordo, o difficilmente documentabili, **sono assistite** dalla rispettiva

organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto dalle parti.

Il deposito cauzionale non potrà essere superiore all'importo di una mensilità del canone per i contratti sino a sei mesi, non superiore a due mensilità per contratti di durata fino a diciotto mesi.

L'applicazione delle maggiorazioni previste negli **Allegati 5/A e 5/B** (attestazioni di rispondenza) non potranno comunque consentire di superare il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 (fasce di oscillazione) ad eccezione delle maggiorazioni di cui al punto 6.

Ai fini dell'art. 2, comma 2, DM 16 gennaio 2017, le Organizzazioni firmatarie danno atto che il canone dei contratti transitori, definito all'interno dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 (fasce di oscillazione), potrà subire variazioni fino ad un massimo del 10%, tenendo conto delle particolari esigenze locali.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. 16/01/2017 (**Allegato B**), così come recepito nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, indicando con precisione sia i motivi di transitorietà, che tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone.

10. CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

Tali contratti sono utilizzabili qualora il conduttore sia iscritto ad **un corso di laurea o di formazione post laurea (master, dottorati, Erasmus, specializzazioni o perfezionamenti)**, in un comune diverso da quello di residenza, hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima, possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle aziende per il diritto allo studio. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. 16/01/2017 (**Allegato C**), così come recepito nel presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e pattuizioni previste nelle norme generali.

Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento determinato ai sensi degli artt. 4, 5 e 6 sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi. I metri quadri relativi alle parti e servizi condivisi verranno, pertanto, imputati in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata.

L'applicazione delle maggiorazioni previste nell'Attestazione di rispondenza non potrà, comunque, consentire di superare il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 (fasce di oscillazione del Comune di Ferentino).

Il contratto per studenti universitari potrà essere rinnovato una sola volta per la stessa durata pattuita tra le parti.

11. GRANDI PROPRIETÀ

Per gli enti previdenziali pubblici, le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 30 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale), i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

In presenza della sottoscrizione di accordo integrativo, le parti potranno essere assistite nella stipulazione dei singoli contratti di locazione dalle associazioni sindacali da esse prescelte tra quelle che abbiano sottoscritto l'accordo integrativo stesso.

Tali accordi integrativi, da stipularsi per zone territoriali da individuarsi dalle associazioni sindacali predette, possono prevedere speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di derogare dalla tabella degli oneri accessori.

12. CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE

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 elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

CAPO III - NORME FINALI

13. 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 difforni. Per questa ragione, nel caso di contratti non assistiti, tutte convengono sull'opportunità di utilizzare l'**apposita attestazione** prevista dagli articoli: 1, comma 8; art. 2, comma 8, e art. 3, comma 5 del DM 16/01/2017 **che verrà rilasciata da una delle Organizzazioni della proprietà edilizia o dei conduttori, firmatarie del presente accordo** tramite la elaborazione e consegna di una modulistica, atta a documentare alla Pubblica Amministrazione la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare il rispetto sostanziale del presente accordo anche con riguardo alle agevolazioni fiscali. Per la compilazione delle attestazioni bilaterali dovranno essere utilizzati solo ed esclusivamente il modello o i modelli allegati al presente accordo, non saranno ritenuti validi altri modelli. Il contratto registrato e munito dell'attestazione di cui al suindicato D.M. andrà depositato presso il Comune per l'ottenimento delle agevolazioni fiscali di legge.

Le parti chiedono all'Amministrazione Comunale, di concedere, automaticamente, aliquote fiscali agevolate solo in presenza di tale attestazione.

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.

14. COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Al fine di favorire la composizione di eventuali controversie in merito all'applicazione del presente accordo e comunque in relazione alle situazioni indicate dai commi 2,3,4 e 5 dell'articolo 6 del DM 16/01/2017 le parti riconoscono la preminenza della Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale, impegnandosi, pertanto, a dare corso alle procedure per la sua attivazione quando ne venga fatta richiesta da una delle parti contrattuali.

Per l'attivazione della procedura, prevista dall'articolo 6 del DM 16/01/2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto **Allegato "A"** al D.M. 16/01/2017, del tipo di contratto **Allegato "B"** al D.M. 16/1/2017 e 15 del tipo di contratto **allegato "C"** al DM 16/01/2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento, **Allegato E**, al D.M. 16/01/2017. Per l'avvio della procedura, la parte interessata utilizza il modello "**Allegato 6**" del presente Accordo.

La richiesta di attivazione della Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale non comporta oneri.

15. TRASPARENZA E BUONA FEDE

Le parti stipulanti ritengono necessario che i rapporti tra le parti contraenti debbano essere improntati alla massima chiarezza e buona fede possibile.

Per questa ragione le medesime parti, congiuntamente, individuano come criteri comportamentali corretti, opportuni e prudenti, i seguenti atteggiamenti.

- a) il contratto viene integralmente compilato, con indicazione di tutti gli elementi richiesti;
- b) dopo la stipula del contatto, all'atto della consegna delle chiavi le parti compilano un verbale di consegna, se del caso con stampa di foto, per evidenziare lo stato di conservazione dell'unità immobiliare;
- c) contestualmente viene redatto l'inventario di eventuali mobili;
- d) al conduttore vengono consegnati il regolamento di condominio ove esistente ed è informato, ove le stesse tutelino diritti del conduttore, circa le assicurazioni in essere relative all'immobile, opportunamente, dove occorra, da estendere ai rischi della conduzione.
- e) al conduttore viene consegnata la documentazione necessaria alla voltura delle utenze;
- f) il conduttore riceve una copia del contratto registrato;
- g) al conduttore viene indicato il nominativo dell'amministratore del condominio;
- h) in applicazione della normativa sulla certificazione energetica al conduttore verrà consegnata copia dell'attestato relativo all'immobile locato, così come gli verrà consegnato ogni altro documento ad esso inerente che sia obbligatorio per legge.
- i) al conduttore vengono consegnati gli eventuali pass autorizzativi per l'accesso alle parti comuni riservate ai residenti l'immobile.
- j) il conduttore anticipa immediatamente la somma necessaria all'imposta di bollo, nonché il 50% della somma necessaria per la registrazione del contratto, se dovuta.
- k) il conduttore consegna al locatore copia del documento d'identità ed eventualmente copia della carta/permesso di soggiorno, impegnandosi ad utilizzare l'alloggio come abitazione principale.
- l) il conduttore fornisce i dati degli occupanti l'alloggio al fine dell'aggiornamento dell'anagrafe condominiale.

16. ADESIONI

Le parti stipulanti auspicano e si impegnano a favorire l'adesione al presente accordo del più ampio possibile novero di altre realtà associative, istituzionali, professionali, imprenditoriali, che, operando nel settore, condividano l'impegno alla diffusione delle tipologie di contratti qui disciplinati.

Si conviene che delle adesioni potrà essere data notizia e che verranno menzionate in calce alle copie del presente accordo.

17. DURATA ED EFFICACIA

Il presente accordo territoriale ha durata minima di tre anni a partire dal deposito dello stesso presso il Comune. Le fasce di oscillazione, dopo il primo anno, potranno essere rivalutate in base alla variazione ISTAT (indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI) al netto dei tabacchi). Al fine di assicurare la formazione degli Accordi territoriali di cui all'art. 2, comma 3, della legge 431/1998, trascorso il termine di 60 giorni previsto per la convocazione delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative, le stesse organizzazioni possono produrre formale richiesta ai Comuni interessati. Nel caso in cui i Comuni non adempiano nei successivi 30 giorni, le organizzazioni possono procedere di propria iniziativa alle convocazioni di cui al comma 2. Il presente accordo potrà formare oggetto di revisione anche prima della sua naturale scadenza qualora:

- a) il Comune deliberi nuove aliquote IMU per l'affitto concordato di cui al presente accordo;
- b) siano modificate le normative fiscali previste agli articoli 8 e 10 Legge 431/98 e delle altre normative attualmente vigenti;
- c) siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti;
- d) il CIPE individui una modifica dei Comuni considerati ad alta tensione abitativa;
- e) le parti contraenti lo ritengano comunque necessario o opportuno.

Le organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo si rendono fin d'ora disponibili ad assistere le parti nelle trattative precontrattuali per la definizione delle condizioni del contratto, ivi compresa la determinazione del canone. Il presente accordo verrà depositato presso la Segreteria generale del Comune mediante consegna alla segreteria generale dello stesso, Ufficio protocollo generale, o invio alla medesima tramite raccomandata A.R. o PEC - posta elettronica certificata e successivamente trasmesso alla Regione Lazio. Si specifica che per quanto riguarda superfici al di sopra e al di sotto delle tabelle (allegato 1), si procederà all'aumento e alla diminuzione con metodo proporzionale. Le Associazioni firmatarie del presente accordo potranno riunirsi periodicamente per definire eventuali variazioni dei minimi e dei massimi delle fasce di canone e una migliore definizione delle maggiorazioni relative alle classi energetiche o per altre esigenze che potranno emergere.

Le parti si impegnano a rivedersi tra un anno dalla data di deposito del presente accordo per valutarne l'andamento dell'efficacia ed eventualmente apportarne le necessarie modifiche.

All'accordo sono allegate le tabelle relative alle tariffe per il **Comune di Ferentino**:

- Allegato 1** - Fasce di oscillazione dei canoni per mq.
- Allegato 2** - Microzone Omogenee del Comune di Ferentino
- Allegato 3** - Elementi qualitativi in dotazione dell'immobile
- Allegato 4** - Tabella D - Oneri accessori
- Allegato 5** - Richiesta del canone concordato
- Allegato 5/a** - Attestazione di conformità
- Allegato 5/b** - Attestazione bilaterale di conformità
- Allegato 6** - Modulo di richiesta per l'avvio della procedura di negoziazione
- Allegato 7** - Procedura di negoziazione e conciliazione stragiudiziale
- Allegato 8** - Modello Contratto a Canone Concordato ai sensi dell'art. 2 comma 3 L. 431/98
- Allegato 9** - Modello Contratto Transitorio ai sensi dell'art. 5, comma 1, L. 431/98
- Allegato 10** - Modello Contratto per Studenti Universitari ai sensi dell'art.5, comma 3, L. 431/98

Letto, confermato e sottoscritto in Ferentino li, 10/09/2026

Le parti stipulanti:

Appc:

Assocasa:

Asppi:

Siest:

Confedilizia:

Sunra:

Uppi:

Uniat:

aderiscono al presente accordo.

Allegato 10

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3)

Conforme all'allegato "C" del D.M. 16/01/2017

ACCORDO LOCALE PER LA CITTA' DI FROSINONE

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

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

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

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

Articolo 2

(Natura transitoria)

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

Articolo 3

(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra
..... e depositato il presso il Comune di
....., ovvero dell'accordo integrativo sottoscritto tra (9) in data,
è convenuto in euro, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore

ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero..... in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:(5)

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 4, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero..... in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date (5)

Articolo 4

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

Articolo 5

(Oneri accessori)

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. (12)

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro).

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro..... (13), salvo conguaglio.

Articolo 6

(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431 del 1998.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (14)

Articolo 7

(Pagamento)

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

Articolo 8

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Salvo patto scritto



contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Articolo 9

(Recesso del conduttore)

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

Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti:

Articolo 10

(Consegna)

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

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

Articolo 11

(Modifiche e danni)

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

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

Articolo 12

(Assemblee)

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

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

Articolo 13

(Impianti)

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

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

Articolo 14

(Accessi)

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

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

Articolo 15

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 16

(Varie)

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

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

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

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

Altre clausole

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

Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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

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

W

(3) L'assistenza è facoltativa.

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

(5) Cancellare la parte che non interessa.

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

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

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

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

(10) Massimo tre mensilità.

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

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

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

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

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

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

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

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulta dotato, secondo quanto previsto

dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.

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

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

al euro

al euro

al euro

al euro, salvo conguaglio.

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

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

ACCORDO TERRITORIALE del Comune di Ferentino

Fasce di oscillazione del canone/mq.

ZONA CATASTALE	FASCIA DI OSCILLAZIONE		SUB FASCIA INFERIORE		SUB FASCIA MEDIA		SUB FASCIA MASSIMA	
Microzona catastale	Minima	Massima	Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max
Zona OMI B1 centrale	3,20 €	4,09 €	3,20 €	3,50 €	3,51 €	3,80 €	3,81 €	4,09 €
Zona OMI C1 semicentrale	4,30 €	4,84 €	4,30 €	4,48 €	4,49 €	4,67 €	4,68 €	4,84 €
Zona OMI D1 periferica	2,80 €	3,72 €	2,80 €	3,11 €	3,12 €	3,42 €	3,43 €	3,72 €
Zona OMI D2 periferica	2,80 €	3,63 €	2,80 €	3,08 €	3,09 €	3,36 €	3,37 €	3,63 €
Zona OMI D3 periferica	2,80 €	3,63 €	2,80 €	3,08 €	3,09 €	3,36 €	3,37 €	3,63 €
Zona OMI E1 suburbana	2,80 €	3,63 €	2,80 €	3,08 €	3,09 €	3,36 €	3,37 €	3,63 €
Zona OMI R3 extraurbana	2,80 €	3,63 €	2,80 €	3,08 €	3,08 €	3,35 €	3,35 €	3,63 €
Zona OMI R4 extraurbana	2,80 €	3,72 €	2,80 €	3,11 €	3,11 €	3,41 €	3,41 €	3,72 €
Zona OMI R5 extraurbana	2,80 €	3,72 €	2,80 €	3,11 €	3,11 €	3,41 €	3,41 €	3,72 €

Allegato 2

Microzone Omogenee del Comune di Ferentino	
Codice Zona: B1	Fascia Centrale. Zona: V. Antica Acropoli, V. 20 Settembre, P. Umberto I, V. Dionigi, P. Mazzini, V. Reg. Margherita
Codice Zona: C1	Fascia Semicentrale. Zona: Via Casilina, Torre Noverana, Viale Marconi, Circ.ne, Roana, Madonna degli Angeli, Via del Campo
Codice Zona: D1	Fascia Periferica. Zona: Acquaforte, Grotticelle, Maceroni, Bufala, S. Caterina, Colle Rosa, Pantano S. Antonio
Codice Zona: D2	Fascia Periferica. Zona: La Foresta, Collicillo, Colle Barano, Ponterotto, Colle Tito, Pastolica
Codice Zona: D3	Fascia Periferica. Zona: Produttiva
Codice Zona: E1	Fascia Suburbana. Zona: Porciano



Handwritten signatures and stamps are present on the right side of the page. There are several black ink signatures, including a large one at the top right and several smaller ones below. A prominent blue ink signature is also visible, along with a blue circular stamp or seal. The signatures appear to be official approvals or endorsements.

ELEMENTI QUALITATIVI IN DOTAZIONE DELL'IMMOBILE

1	posto auto
2	Cortile d'uso comune, area verde
3	cantina
4	Terrazzo o balcone
5	Area verde di pertinenza dell'appartamento
6	Aria condizionata
7	Stabile con ascensore
8	Bagno con finestra o doppi servizi
9	Porta blindata
10	Doppi vetri
11	Stabile con servizio di portierato
12	Stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni
13	Sistema di sicurezza o sistema di allarme o alternativo antintrusione
14	Cucina abitabile con finestra
15	Videocitofono o videosorveglianza
16	Antenna centralizzata o impianto satellitare
17	Riscaldamento autonomo
18	Stabile non superiore a 4 piani
19	Strutture di superamento di barriere architettoniche
20	Terrazzo o locale condominiale ad uso comune

Il canone effettivo verrà quindi individuato nell'ambito della:

FASCIA MINIMA:	quando sono presenti fino 4 parametri
FASCIA MEDIA:	quando sono presenti da 5 a 7 parametri
FASCIA MASSIMA:	quando sono presenti oltre 7 parametri

**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		

[Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin]

[Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page]

Allegato 4

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		

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Allegato 4

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		C
LEGENDA		
L = Locatore		
C = Conduttore		

Allegato 5

Richiesta della determinazione del canone concordato e della relativa attestazione di rispondenza ex D.M. 16/01/2017											
Elementi, dotazioni e caratteristiche fornite dal locatore											
il locatore				Codice fiscale:							
nato a				il							
residente in				Via				n.			
dell'immobile in				Via							
n.	piano	interno	scala	Foglio	Particella	sub	categoria	rendita catastale			
millesimi di proprietà		censito al NCEU		appartamento:							
/ 1.000,00		pertinenza:									
intende stipulare un contratto ad uso:								al canone mensile di euro			
con il conduttore				Codice Fiscale							
nato a				il							
residente in				Via				n.			
DICHIANANDO sotto la propria responsabilità i seguenti elementi:											
Superficie convenzionale, calpestabile, in Mq.				mq totali	coeff.le	mq concessi in esclusiva al conduttore	mq. concessi in esclusiva ad altri	mq concessi in comune			
Appartamento				>120mq							
				>70mq <=120mq							
				>46mq <=70mq - fino a massimo 70mq							
				<= 46mq - fino a massimo 52,90mq							
posto auto coperto ad uso esclusivo											
posto auto scoperto ad uso esclusivo											
posto auto coperto, in comune											
posto auto scoperto in comune											
balconi, cantine e qualunque vano accessorio											
superficie scoperta ad uso esclusivo											
Verde condominiale											
Superficie tecnica dei vani con altezza <=1,70m.											
Totale superficie convenzionale in Mq.											
Dotazioni:		Allaccio rete idrica		Arraccio rete fognaria		Allaccio rete gas		Impianto riscaldamento			
parametri qualitativi dell'immobile locato:				Sì / No		Caratteristiche		Sì / No			
1	Posto auto					Immobile di pregio					
2	cortile d'uso comune, area verde					ammobiliato nella la sola cucina					
3	cantina					ammobiliato parzialmente					
4	terrazzo o balcone					ammobiliato completamente					
5	area verde di pertinenza dell'appartamento					Elettrodomestici in classe A o B					
6	aria condizionata					piano seminterrato					
7	stabile con ascensore					piano attico					
8	bagno con finestra o doppi vetri					oltre il 3° piano senza ascensore					
9	porta blindata					interventi sisma bonus					
10	doppi vetri					in villa - villetta					
11	stabile con servizio di portierato					durata contratto anni					
12	stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni					classe energetica A, B					
13	sistema di sicurezza o sistema di allarme o alternativo antiriuso					classe energetica C,D,E,F					
14	cucina abitabile con finestra					pannelli fotovoltaici					
15	videocitofono o videosorveglianza					locazione transitoria					
16	antenna centralizzata o impianto satellitare										
17	riscaldamento autonomo										
18	stabile non superiore a 4 piani										
19	strutture di superamento barriere architettoniche										
20	terrazzo o locale condominiale ad uso comune										
Numero dei parametri riconosciuti nell'immobile				0							
Restituire il modulo compilato allegando:		☒ copia della carta d'identità e del codice fiscale (fronte e retro - no patente) di tutti i contraenti ☒ visura catastale (+ planimetria con le superfici di tutti i singoli ambienti nel caso di locazione di porzione d'immobile) ☒ copia dell'APE									
Ai sensi dell'art. 7 del Reg. UE 2016/679 (GDPR) il sottoscritto autorizza di Frosinone e i suoi collaboratori, al trattamento di tutti i dati forniti per le attività finalizzate alla gestione della sua locazione.											
Data		Il dichiarante									

Allegato 5/a

ATTESTAZIONE UNILATERALE DI RISPONDEZZA ALL'ACCORDO TERRITORIALE																	
del Comune di _____					depositato il _____			con protocollo n° _____									
Il Sig. _____		[C.F.] _____			nato a _____			il _____									
residente in _____					Via _____			n. _____									
locatore dell'immobile sito in _____					Via _____			n. _____			piano _____		int. _____		scala _____		
millesimi di proprietà _____		/ 1.000		Foglio _____		Particella _____		sub _____		categoria _____		rendita catastal _____		con durata di _____		con canone mensile _____	
censito al NCEU		appartamento: _____			_____			_____			anni _____		decorrenza _____		dal _____		
		pertinenza: _____			_____			_____			mesi _____		_____		al _____		
intende concederlo in locazione ad uso: _____					abitativo _____		transitorio _____		per studenti universitari _____								
al conduttore, Sig. _____					C.F. _____			_____			nato a _____		_____				
il _____		res.te a _____			_____			Via _____			_____		n° _____		_____		
richiede l'attestazione di rispondenza all'accordo di cui sopra, dichiarando sotto la sua responsabilità i seguenti elementi:																	
Superficie convenzionale, calpestabile, in Mq.				mq totali		mq concessi in esclusiva al conduttore		mq concessi in esclusiva ad altri		mq concessi in comune		coeff.te		sup. concessa in esclusiva al conduttore		superficie in comune	
Appartamento				<= 46mq.								1,30					
				>46mq <=70mq.								1,15					
				>70mq <=120mq								1,00					
				>120mq								0,85					
posto auto ad uso esclusivo												0,50					
posto auto in comune												0,20					
balconi, cantine e qualunque vano accessorio												0,25					
superficie scoperta ad uso esclusivo												0,15					
Verde condominiale (Sup. tot. cond / MM.Tab A)												0,10					
Superficie tecnica dei vani con altezza non superiore a 1,70mt.												0,70					
TOTALE MQ. SUPERFICIE CONVENZIONALE																	

parametri qualitativi dell'immobile a contratto:		Sì / No
1	Posto auto	
2	Cortile d'uso comune, area verde	
3	Cantina	
4	Terrazzo o balcone	
5	Area verde di pertinenza dell'appartamento	
6	Aria condizionata	
7	Stabile con ascensore	
8	Bagno con finestra o doppi servizi	
9	Porta blindata	
10	Doppi vetri	
11	Stabile con servizio di portierato	
12	Stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni	
13	Sistema di sicurezza o sistema di allarme o alternativo antintrusione	
14	Cucina abitabile con finestra	
15	Videocitofono o videosorveglianza	
16	Antenna centralizzata o impianto satellitare	
17	Riscaldamento autonomo	
18	Stabile non superiore a 4 piani	
19	Strutture di superamento di barriere architettoniche	
20	Terrazzo o locale condominiale ad uso comune	
Numero dei parametri riconosciuti nell'immobile		
Valore in €/mq con applicazione dei correttivi del relativo accordo territoriale		
Canone mensile determinato _____		Canone mensile applicato _____
Canone annuo determinato _____		Canone annuale applicato _____
Valore massimo applicabile _____		

calcolo porzione d'immobile locata		
sup. in uso esclusivo al conduttore _____		
sup. in uso esclusivo ad altri _____		
totale sup. concessa in esclusiva _____		
sup. in comune _____		
quota percentuale _____		
Quota area in comune concessa in % _____		
Superficie porzione locatam mq.		
Coefficienti correttivi		
Immobile di pregio _____		
ammobiliato nella sola cucina _____		
ammobiliato completamente _____		
ammobiliato con GED + _____		
piano seminterrato _____		
piano attico _____		
oltre il 3° piano NO ascensore _____		
interventi sisma bonus _____		
in villa / villetta _____		
durata contratto anni _____		
classe Energetica _____		
fotovoltaico _____		
locazione transitoria _____		
Zona OMI:		
Fascia di Oscillazione MIN-MAX _____ / _____		
SubFascia _____		
Valore assegnato		

TUTTO CIÒ PREMESSO

L'Organizzazione _____ firmataria dell'accordo territoriale, sotto la propria responsabilità, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale in epigrafe

Frosinone li _____

Il dichiarante _____

Per prestata assistenza _____

Allegato 5/b

ATTESTAZIONE BILATERALE DI RISPONDEZZA ALL'ACCORDO TERRITORIALE															
del Comune di _____					depositato il _____			con protocollo n° _____							
Il Sig. _____		C.F. _____			nato a _____			il _____							
residente in _____					Via _____			n. _____							
locatore dell'immobile sito in _____					Via _____			n. _____		piano _____		int. _____		scala _____	
millesimi di proprietà _____		/ 1.000		Foglio _____		Particella _____		sub _____		categoria _____		rendita catastal _____		con durata di _____	
censito al NCEU _____		appartamento: _____			_____			_____			anni _____		con canone mensile _____		
		pertinenza: _____			_____			_____			mesi _____		decorrenza _____		
intende concederlo in locazione ad uso: _____		abitativo _____			transitorio _____			per studenti universitari _____							
al conduttore, Sig. _____					C.F. _____			nato a _____							
il _____		res.te a _____			Via _____			n° _____							
richiede l'attestazione di rispondenza all'accordo di cui sopra, dichiarando sotto la sua responsabilità i seguenti elementi:															
Superficie convenzionale, calpestabile, in Mq.					mq totali		mq concessi in esclusiva al conduttore		mq concessi in esclusiva ad altri		mq concessi in comune		coeff.te		sup. concessa in esclusiva al conduttore
Appartamento					<= 46mq.								1,30		
					>46mq <=70mq.								1,15		
					>70mq <=120mq								1,00		
					>120mq								0,85		
posto auto ad uso esclusivo													0,50		
posto auto in comune													0,20		
balconi, cantine e qualunque vano accessorio													0,25		
superficie scoperta ad uso esclusivo													0,15		
Verde condominiale (Sup. tot. cond / MM.Tab A)													0,10		
Superficie tecnica dei vani con altezza <=1,70m.													0,70		
TOTALE MQ. SUPERFICIE CONVENZIONALE															
parametri qualitativi dell'immobile a contratto:															
													SI / NO		
1 Posto auto															
2 Cortile d'uso comune, area verde															
3 Cantina															
4 Terrazzo o balcone															
5 Area verde di pertinenza dell'appartamento															
6 Aria condizionata															
7 Stabile con ascensore															
8 Bagno con finestra o doppi servizi															
9 Porta blindata															
10 Doppi vetri															
11 Stabile con servizio di portierato															
12 Stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni															
13 Sistema di sicurezza o sistema di allarme o alternativo antintrusione															
14 Cucina abitabile con finestra															
15 Videocitofono o videosorveglianza															
16 Antenna centralizzata o impianto satellitare															
17 Riscaldamento autonomo															
18 Stabile non superiore a 4 piani															
19 Strutture di superamento di barriere architettoniche															
20 Terrazzo o locale condominiale ad uso comune															
Numero dei parametri riconosciuti nell'immobile															
Valore in €/mq con applicazione dei correttivi del relativo accordo territoriale															
Canone mensile determinato _____					Canone mensile applicato _____										
Canone annuo determinato _____					Canone annuo applicato _____										
Valore massimo applicabile _____															
calcolo porzione d'immobile locata															
sup. in uso esclusivo al conduttore _____															
sup. in uso esclusivo ad altri _____															
totale sup. concessa in esclusiva _____															
sup. in comune _____															
quota percentuale _____															
Quota area in comune concessa in % _____															
Superficie porzione locata in mq.															
Coefficienti correttivi															
Immobile di pregio _____															
ammobiliato nella sola cucina _____															
GDE in classe A o B _____															
ammobiliato parzialmente _____															
ammobiliato completamente _____															
piano seminterrato _____															
piano attico _____															
oltre il 3° piano NO ascensore _____															
interventi sisma bonus _____															
in villa / villetta _____															
durata contratto anni _____															
classe Energetica _____															
fotovoltaico _____															
locazione transitoria _____															
Zona OMI:															
Fascia di Oscillazione MIN-MAX _____ / _____															
SubFascia _____															
Valore assegnato															
TUTTO CIÒ PREMESSO															
L'Organizzazione _____ firmataria dell'accordo territoriale, sotto la propria responsabilità, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,															
ATTESTA															
che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale in epigrafe															
Frosinone li _____ Il locatore _____															
OO.SS. Proprietà _____ OO.SS. Inquilini _____															

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

Il/la sottoscritto/a _____, c.f. _____
residente a _____ Via/P.zza _____ n. _____
sc. _____, int. _____ cap. _____ mail/pec _____
telefono _____ cellulare _____ locatore/conduuttore dell'immobile
oggetto della locazione, all'indirizzo in _____
Via/P.zza _____ n. _____ sc. _____ int. _____ cap. _____ con _____

contratto di locazione abitativa di natura:

- ☐ agevolata;
☐ transitoria;
☐ per studenti universitari

sottoscritto in data _____ e registrato il _____ per la durata di anni/mesi _____

con il locatore/conduuttore Sig./Sig.ra/Soc. _____

c.f.: _____ residente in _____

Via/P.zza _____ n. _____ sc. _____ int. _____ cap. _____ al _____

canone mensile di Euro _____

avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolo _____ del contratto di locazione per questioni inerenti:

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

e fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente)

CHIEDE

alla Organizzazione dei conduttori/Organizzazione della proprietà edilizia _____
quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi art. 2, comma 3, L. 9/12/1998, n. 431 e del D.M. 16/1/2017
depositato in data _____ presso il Comune di _____
che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il negoziatore, proceda ai successivi adempimenti
previsti dall'art. 3 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato "E" al citato D.M.
16/01/2017, con accettazione da parte mia, in caso di formale costituzione della Commissione, di quanto previsto
dagli art. 6, 7 e 8 del citato Regolamento.

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

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

li

Firma

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 Ministero 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 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 a 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 dichiarazione di adesione alla procedura. Tale dichiarazione contiene l'indicazione della Organizzazione scelta dal ricevente e la sottoscrizione da parte del negoziatore da questa nominato. Trascorsi 20 giorni dal ricevimento, in assenza della adesione ovvero in caso di esplicito rifiuto, l'Organizzazione comunica alle due parti il mancato esito.

Articolo 4 (Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori)

I negoziatori non assumono poteri decisionali o arbitrali e sono tenuti a svolgere il loro ruolo con diligenza e imparzialità con la finalità di consentire alle parti, con il necessario apporto di competenza ed esperienza, il raggiungimento di un accordo.

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

E' loro obbligo astenersi dall'assumere il ruolo di difensore o arbitro o conciliatore in qualsiasi procedimento di natura contenziosa instaurato tra le parti. E' loro obbligo portare a termine le procedure di negoziazione per le quali sono stati nominati. Solo nel caso di comprovata impossibilità a proseguire l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'Organizzazione di riferimento nomina un nuovo negoziatore.



Articolo 5 (Obblighi di riservatezza)

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

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

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

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

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

Articolo 6 (Avvio della procedura)

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

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

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

Articolo 7 (Nomina di consulenti)

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

Articolo 8 (Proposta di risoluzione)

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

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

Allegato 8

LOCAZIONE ABITATIVA

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

Conforme all'allegato "A" del D.M. 16.01.2016

ACCORDO LOCALE PER LA CITTA' DI FROSINONE

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

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

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

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

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

Articolo 2

(Canone)

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

ogni anno nella misura contrattata del, che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione. (8)

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

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

Articolo 3

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

Articolo 4

(Oneri accessori)

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione, anche tramite organizzazioni sindacali, presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente (11). Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro..... salvo conguaglio (12).

Articolo 5

(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore, che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà, e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (13)

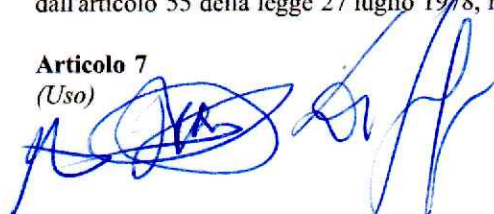
Articolo 6

(Pagamento)

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

Articolo 7

(Uso)



L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi
Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione e di comodato sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8
(Recesso del conduttore)

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

Articolo 9
(Consegna)

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

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:

.....
ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

Articolo 10
(Modifiche e danni)

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

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

Articolo 11
(Assemblee)

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

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

Articolo 12
(Impianti)

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

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

Articolo 13
(Accesso)



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

.....
.....

Articolo 14

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15

(Varie)

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

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

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

Altre clausole:

.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li,

Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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

cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata minima è di anni tre.

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

(8) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto.

(9) Massimo tre mensilità.

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

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

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

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

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

a) spese generali

b) spese ascensore c) spese riscaldamento d) spese condizionamento e)

f)

g)

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

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

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

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

al euro

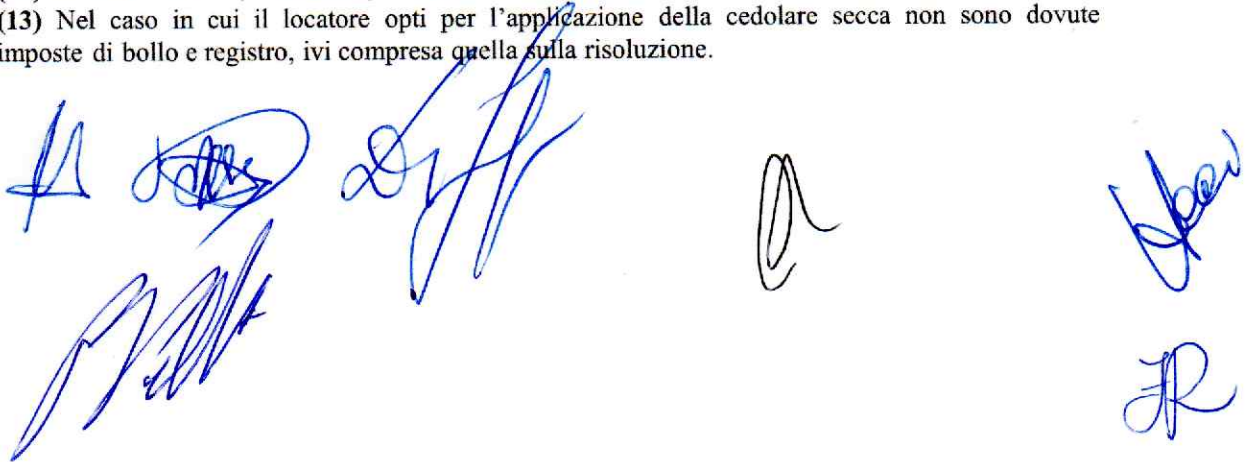
al euro

al euro

al euro
salvo conguaglio.

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

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

The image shows several handwritten signatures in blue ink. On the left, there are three distinct signatures. In the center, there is a single, stylized signature. On the right, there are two more signatures, one above the other.

Allegato 9

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

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

Conforme all'allegato "B" del D.M. 16/01/2016

ACCORDO LOCALE PER LA CITTA' DI FROSINONE

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

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

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

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

Articolo 2

(Esigenza del locatore/conduttore) (4)

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

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

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

Articolo 3

(Inadempimento delle modalità di stipula)

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

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

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

Articolo 4

(Canone)

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

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

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

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

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

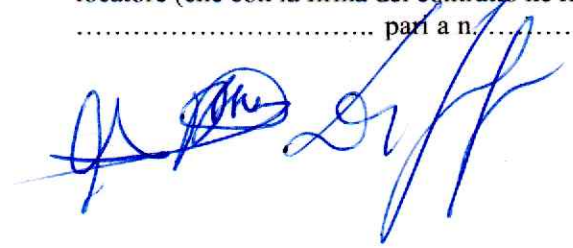
Articolo 5

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone (8), non imputabile in conto canoni e









produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia:(9)

Articolo 6

(Oneri accessori)

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. (10)

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro).

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro..... (11), salvo conguaglio.

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

Articolo 7

(Spese di bollo e registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431/98.

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

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

Articolo 8

(Pagamento)

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

Articolo 9

(Uso)

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

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si

applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 10
(Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno prima.
(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 11
(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.
Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue:...../ di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

Articolo 12
(Modifiche e danni)

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

Articolo 13
(Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.
Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.
(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 14
(Impianti)

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

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

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

Articolo 15

(Accesso)

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

Nel caso in cui il locatore intenda vendere o locare l'unità immobiliare, in caso di recesso anticipato del conduttore, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: **(4)**

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

Articolo 16

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 17

(Varie)

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

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

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

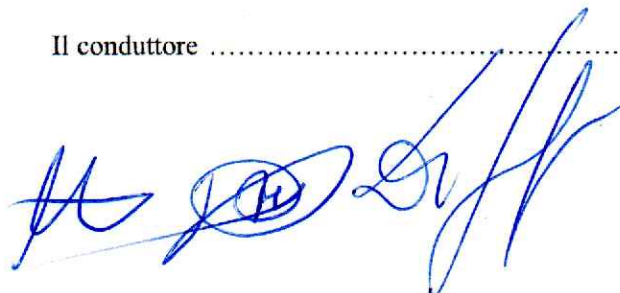
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto in, li

Il locatore

Il conduttore



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

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata massima è di mesi diciotto.

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

(8) Massimo tre mensilità.

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

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

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti

giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

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

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

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

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

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

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

- al euro
- aleuro
- aleuro
- al euro salvo conguaglio.

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

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







