

FEDERPROPRIETA'

Federazione Nazionale Proprietà Edilizia

A.S.P.I. CATANZARO

Tel. 0961-552094



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI CATANZARO

Sede legale: Piazza del Mito, 19, 88049, Soverato M.I. (CZ)
catanzaro@pec.uppiccalabria.it catanzaro@uppiccalabria.it
www.uppiccalabria.it - C.F.: 92044130794

ACCORDO TERRITORIALE PER I COMUNI DELLA PROVINCIA DI CATANZARO DI CUI AGLI ALLEGATI 1 E 2 DELL'ORDINANZA DEL DPCM N. 1/3862/DEL 31 MARZO 2010 PUBBLICATA SU DISPOSIZIONE DEL COMMISSARIO DELEGATO SUL BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE CALABRIA DEL 16/08/2010 IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431, DEL DECRETO 16 GENNAIO 2017 DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI (G.U. N. 62 DEL 15.03.2017) NONCHE' DELLA LEGGE N. 80/2014 S.M.I.

L'anno 2023, il giorno 09 del mese di Ottobre,

Tra le organizzazioni firmatarie della proprietà:

ASPPI - in persona del suo legale rappresentante pro-tempore **Avv. Dario Fabiano**

FEDERPROPRIETA' - in persona del suo legale rappresentante pro-tempore **Avv. Giovanni Pintimalli**

UPPI - in persona del suo legale rappresentante pro-tempore **Avv. Giuseppe Pascuzzi**

UNIONCASA - in persona del suo legale rappresentante pro tempore **Avv. Giuseppe Conte**

E degli inquilini:

ANIA - in persona del suo legale rappresentante pro-tempore **Avv. Giuseppe Cavaliere**

FEDER.CASA - in persona del suo legale rappresentante pro-tempore **Pietro Romeo**

UNIONE INQUILINI - in persona del suo legale rappresentante pro-tempore **Antonio Fragiaco**

FENIT - in persona del suo legale rappresentante pro tempore **Avv. Pietro Menniti**

Vista la legge 9 dicembre n 431 e successive modificazioni concernente la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 15 dicembre 1998 n. 292 supplemento ordinario n. 203 L;

Visto in particolare l'art. 2, comma 3, della citata legge n. 431 del 1998 che dispone che le parti possono stipulare contratti di locazione definendo il valore del canone, la durata del contratto, in relazione a quanto previsto dall'art. 5, commi 1,2,3;

Visto il Decreto 16/01/2017 del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti avente ad oggetto: Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 431 nonché dei

ASPPI
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Catanzaro
C.F.: 97074890795
Via Tommaso Gullì 19 - 88100 Catanzaro
cell.: 3403559395 - fax: 0961731057
www.asppicz.it - email: info@asppicz.it

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
Sede Provinciale di Catanzaro
Via Spasari, 3 - 88100 CATANZARO
catanzaro@unioncasa.org
C.F. 97111390791

A.S.P.I. Federproprietà
Prov. Di Catanzaro
Via E. F. 30 n. 27
88100 Catanzaro

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

SEGRETERIA PROVINCIALE DI CATANZARO
Via Nuova, 44 / 88100 Catanzaro
e-mail: ifercasa.catanzaro@gmail.com

ASSOCIAZIONE NAZIONALE INQUILINI ASSOCIATI
COMITATO REGIONALE
CATANZARO

UNIONE INQUILINI
CALABRIA
Antonio geom. Fragiaco

contratti di locazione transitori e contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'art. 5, commi 1,2,3 della stessa legge;

Visto che il suddetto decreto ha approvato la Convenzione nazionale sottoscritta ai sensi dell'art. 4, comma 1, della legge 431 del 1998 tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentate a livello nazionale e che pertanto è necessario provvedere alla stipula di un nuovo Accordo territoriale per i Comuni in parola;

Visto l'art. 3, specificamente i commi 6 e 6 bis, del DLG 14 marzo 2011 n. 23 e s.m.i. che tra l'altro ha introdotto la facoltà per il locatore di optare per il regime fiscale della cedolare secca;

Evidenziato che il presente Accordo nell'ambito dei principi stabiliti dalla Legge si propone di favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni concordate ad uso abitativo per avviare a soluzione il problema degli sfratti con particolare riguardo a quelli intimati per morosità incolpevole e di ricondurre alla legalità il mercato degli affitti irregolari;

Visto l'art. 9, comma 2 bis, del decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio n. 80 che ha esteso la possibilità di applicare il regime fiscale della cedolare secca ANCHE ai contratti di locazione stipulati nei Comuni per i quali sia stato deliberato negli ultimi cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto lo stato di calamità a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'art. 2. Comma 1, lettera c) della legge 24 febbraio 1992, n. 255 e s.m.i;

Vista l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3862 del 31 marzo 2010 che decreta lo stato di emergenza in ordine ai gravi dissesti idrogeologici che hanno interessato il territorio della regione Calabria, a seguito della quale il Commissario Delegato della Regione Calabria, on.le Giuseppe Scopelliti, ha individuato i Comuni di Catanzaro danneggiati da dissesti idrogeologici nei giorni dal 24 al 27 settembre 2009 e nei giorni dal 11 al 17 febbraio 2010,

Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Catanzaro
C.F.: 97074890795
Via Tommaso Gullì 19 - 88100 Catanzaro
cell.: 3403559396 - fax: 0961731057
www.asppicz.it - email: info@asppicz.it

**TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO
SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:**

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
Sede Provinciale di Catanzaro
Via Spasari, 3 - 88100 CATANZARO
catanzaro@unioncasa.org
C.F. 97111390791

- 1) Il presente accordo, che sostituisce e innova ogni accordo già depositato dalle associazione della proprietà e dell'inquilinato di cui sopra all'intestazione in passato nei Comuni in cui è stato deliberato lo stato di emergenza, definisce le modalità per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato tenendo conto della suddivisione in aree urbane omogenee del territorio comunale interessato e delle caratteristiche proprie di ciascuna unità immobiliare, nonché della volontà negoziale delle parti.

- 2) I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione si applicano agli immobili locati ad uso abitativo tenendo conto n quanto applicabili delle disposizioni di cui all'art. 2, comma 3 , e all'art. 5, coma 1, della legge 431/98 e del decreto Ministero Infrastrutture e trasporti del 16 gennaio 2017 nonché alle condizioni stabilite dal combinato disposto dell'art. 3, commi 6 e 6 bis, del Dlgs 14 marzo 2011, n. 23 e s.m.i. e dell'art. 9 , comma 2 bis, del decreto legge 28 marzo 2014 n. 47 convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014 n. 80 e s.m.i. situati nel territorio dei Comuni elencati in calce al presente accordo, parte integrante e sostanziale del presente accordo.
- 3) Il presente accordo depositato con le modalità previste dall'art. 7 comma 2 del DM 16/01/2017 resta valido fintanto che restino vigenti le disposizioni della legge n.80 del 2014-.
- 4) In conformità alle disposizioni del Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017 i contratti di locazione a canone concordato devono obbligatoriamente essere redatti utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato A e allegato B che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

PERTANTO

ASPP
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Catanzaro
C.F.: 97074890795
Via Tommaso Gullì 19 - 88100 Catanzaro
cell.: 3403559396 - fax: 0961731057
www.asppic.it - email: info@asppic.it

1) Criteri per la determinazione dei canoni di locazione

Ai sensi e con le finalità di cui all'art.2, comma 3 Legge 431/98 le parti, come sopra costituite, hanno individuato nel territorio comunale un'area unica urbana che comprende il centro urbano e le aree periferiche ad esso collegate. All'interno della predetta area le parti sociali individuano un valore minimo ed un valore massimo del canone di locazione, entro cui, i contraenti (locatore/conduuttore) determinano il canone effettivo tenendo conto dei seguenti elementi, nel rispetto del valore massimo e per tale effetto si individua una forbice di valore compresa tra euro 2,5 al mq sino a un massimo di euro 7,5 al mq ai fini della determinazione del canone di locazione degli immobili. L'applicazione delle maggiorazioni previste **non potranno comunque consentire di superare il valore massimo delle fasce di oscillazione ad eccezione della maggiorazione per durata superiore ai tre anni**, applicata come normata nello stesso allegato:

- tipologia dell'alloggio; (categoria catastale)
- stato manutentivo dell'alloggio; (necessitante o non, ristrutturato negli ultimi 10 anni)
- dotazioni tecniche e migliorie; (ascensore, autoclave, riscaldamenti, condizionatori, etc.)
- dotazione di mobilio; (parziale con soli elettrodomestici o totale)

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

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
Sede Provinciale di Catanzaro
Via Spasari, 3 - 88100 CATANZARO
catanzaro@unioncasa.org
C.F. 97111390791

- a) la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali e di vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili.
- b) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, verande e simili, sarà computata nella misura del 25%
- c) la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 40%
- d) Per le abitazioni con superficie inferiore o pari a mq. 60 si applicherà una maggiorazione del 25% fino al limite di mq. 75.

Per la definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite -a loro richiesta-dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto dei seguenti elementi. In ogni caso il canone di locazione non potrà eccedere il valore massimo individuato per ogni singola zona o microzona, fatte salve le deroghe descritte alla lettera D del presente Accordo.

La determinazione del canone effettivo, ai sensi del comma 4 art. 1, D.M.L.P. del 5/3/99 pubblicato sulla G.U. del 22/3/99 terrà conto dei seguenti parametri:

A) TIPOLOGIA (allegato C): nella determinazione del canone effettivo si applicherà come valore di partenza il valore minimo all'appartamento se di categoria A/4, A/5 (Fascia A); un valore medio se di categoria A/3 e A/2 (Fascia B); il valore massimo se di categoria A/7, A/8 e A/9 (Fascia C).

Gli alloggi situati in stabili con oltre 3 piani senza ascensore subiranno una diminuzione del 10% del canone di locazione individuato.

B) STATO MANUTENTIVO DELL' ALLOGGIO: nella determinazione del canone effettivo si applicherà un aumento del 20 % fino alla fascia massima se l'alloggio non necessita di manutenzione generale o è stato ristrutturato negli ultimi 10 anni

C) DOTAZIONI TECNICHE E MIGLIORIE (Posto auto; Cortile d'uso comune, area verde o impianto sportivo; Cantina; Terrazzo o balcone; Area verde di pertinenza o giardino; Aria condizionata; Stabile con impianto ascensore; Bagno con finestra o doppi servizi; Porta blindata; Doppi vetri; Stabile con servizio di portierato; Stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi 10 anni; Sistema di sicurezza o sistema di allarme; Cucina abitabile con finestra; pannelli solari, pompe di calore, riscaldamento autonomo, autoclave.

Nella valutazione del canone effettivo si applicherà la fascia B in presenza di **3 dotazioni tecniche e migliorie** a prescindere dalla categoria catastale; in presenza di **4 dotazioni tecniche e migliorie** la fascia C a prescindere dalla categoria catastale

Per le unità abitative con APE (attestazione di prestazione energetica) di classe A, B, C, ci potrà essere un aumento del 15% sempre nei limiti della fascia massima.

Eventuale dotazione mobilio: il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopra indicati potrà aumentare del 15% (nei limiti della fascia massima) se l'alloggio risulta completamente arredato, mentre del 5% (nei limiti della fascia massima) per le unità immobiliari con arredamento parziale.

D) DURATA DEL CONTRATTO: maggiorazione del 5 % per contratto 4 anni, del 10% per contratto 5 anni e del 15 % per un contratto di 6 anni sulla fascia massima

Per le compagnie assicurative, gli Enti privatizzati, i canoni sono definiti all'interno dei valori minimi e massimi come sopra indicati, in base ad appositi accordi integrativi fra la Proprietà, assistita - a sua richiesta - delle organizzazioni sindacali dei proprietari della stessa prescelta e le Organizzazioni sindacali dei conduttori, rappresentative dell'inquilinato firmatarie degli accordi territoriali.

Per gli Enti Previdenziali Pubblici i canoni sono determinati in base alle aree omogenee ed agli elementi individuati nel presente accordo.

Le parti, come sopra costituite, adottano il contratto tipo approvato con D.M. 16/01/2017, la cui utilizzazione, come da modelli allegati alla presente convenzione (Modelli A, B,), costituisce esclusiva condizione per l'applicazione dei benefici di cui all'art. 8 della Legge 431/98 e all'art. 1, commi 53 e 54 della Legge 28 dicembre 2015 n. 208:

- Rinnovo tacito in assenza di disdetta;
- Previsione, nel caso in cui il locatore abbia riacquistato l'alloggio a seguito di legittimo esercizio della disdetta, ovvero non lo adibisca agli usi richiesti, di un risarcimento pari a quanto previsto dalla legge;
- Facoltà di recesso da parte del conduttore previo preavviso di mesi sei;
- Esclusione della sublocazione;
- Modalità di consegna dell'alloggio con verbale, o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile;
- Produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale non superiore a tre mensilità o, in alternativa, polizza fideiussoria con Istituti convenzionati;
- Adozione della tabella degli oneri accessori di cui all'allegato D del Decreto Ministero Infrastrutture-Trasporti del 16.01.2017;
- Aggiornamento ISTAT al 75% in assenza di opzione per la cedolare secca;
- Espresso richiamo all'art. 6 comma 4 del D.M. Ministero Infrastrutture e Trasporti del 16.01.2017

- Previsione di una Commissione di negoziazione paritetica e c Conciliazione Stragiudiziale;

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

CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE E DEI CONTRATTI TIPO, PER GLI USI TRANSITORI (Art. 5, comma 1, L. 431/98)

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

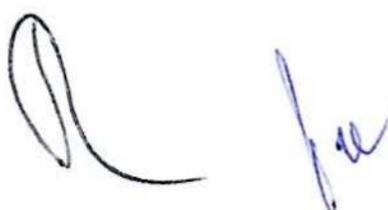
Il contratto deve prevedere specifica clausola che individui particolari esigenze dei proprietari e/o dei conduttori prevedendo specifica clausola, che individui l'esigenza transitoria del locatore e del conduttore, i quali, dovranno confermare il verificarsi della stessa tramite lettera raccomandata,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

Qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale, oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista dell'art. 2, comma 1 della legge 431/98.

L'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita dichiarazione, da inserire ne ed eventualmente allegare al contratto.

Le parti, come sopra costituite, adottano il contratto tipo approvato con D.M. 16/101/2017, la cui utilizzazione, come da modello allegato alla presente convenzione (Mod B.), costituisce esclusiva condizione per l'applicazione dei canoni determinati secondo i criteri di cui all'art. 4, comma 2 della Legge 431/98-.

Il contratto, inoltre dovrà prevedere tutti gli elementi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali ove esistenti, lo stato degli impianti, l'esistenza dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica), l'opzione eventuale per la cedolare secca, l'assenza di ascensore e se trattasi di piano terra, la zona in cui è situato l'immobile, la clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai fini della normativa sulla protezione e sul trattamento dei dati personali (DLGS 196/2003)





ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA

I contratti a canone concordato sono strumento per calmierare il mercato della locazione abitativa e, tenuto conto delle agevolazioni fiscali statali e comunali previste è obbligatorio accertare la conformità al presente accordo territoriale come previsto dal DM 16/01/2017. A tal fine le parti contrattuali possono essere assistite congiuntamente a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori e l'ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA, (allegato E) deve essere rilasciata da almeno una delle predette organizzazioni sindacali preferibilmente da entrambe. In caso di controversia che dovesse sorgere in merito alla esecuzione dei contratti di locazione nonché in ordine alla corretta applicazione degli accordi territoriali ciascuna parte, prima di adire l'autorità giudiziaria, può ricorrere all'apposita Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione stragiudiziale prevista dall'art. 6 del DM 16/01/2017-

ELENCO DEI COMUNI IN CUI SI POSSONO SOTTOSCRIVERE I CONTRATTI DI LOCAZIONE DI CUI AL PRESENTE ACCORDO:

ALBI, AMATO, ANDALI, BADOLATO, BELCASTRO, BORGIA, BOTRICELLO, CARAFFA, CARDINALE, CERVA, CHIARAVALLE CENTRALE, CICALA, CONFLENTI, CROPANI, CURINGA, DAVOLI, FALERNA, FEROLETO ANTICO, FOSSATO SERRALTA, GAGLIATO, GASPERINA, GIMIGLIANO, ISCA SULLO IONIO, MAGISANO, MAIDA, MARCEDUSA, MARTIRANO, MARTIRANO LOMBARDO, MIGLIERINA, MONTAURO, MONTEPAONE, MOTTA SANTA LUCIA, OLIVADI, PENTONE, PETRIZZI, PETRONA', PIANOPOLI, PLATANIA, SAN FLORO, SAN MANGO D'AQUINO, SAN PIETRO A MAIDA, SAN PIETRO APOSTOLO, SAN SOSTENE, SAN VITO SULLO IONIO, SANTA CATERINA DELLO IONIO, SANT'ANDREA APOSTOLOLO DELLO IONIO, COMUNE DI SATRIANO, SELLIA, SERRASTRETTA, SERSALE, SETTINGIANO, SIMERI CRICHI, SORBO SAN BASILE, SOVERIA MANNELLI, SOVERIA SIMERI, TIRIOLO, VALLEFIORITA.

ASPPI
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Catanzaro
C.F.: 97074930795
Via Tommaso Guiso 19 - 88100 Catanzaro
cell.: 3104599305 - fax: 0961731057
www.asppr.it - email: info@asppr.it

Catanzaro, ADDI' _____ Ottobre 2023

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

LE ASSOCIAZIONI DELLA PROPRIETA'

LE ASSOCIAZIONI DELL'INQUILINATO



ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
Sede Provinciale di Catanzaro
Via Spasari, 3 - 88100 CATANZARO
catanzaro@unioncasa.org
C.F. 97111390791



ASPPI

Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Catanzaro
C.F.: 97074890795
Via Tommaso Gullì 19 - 88100 Catanzaro
cell.: 3403559396 - fax: 0961731057
www.asppicz.it - email: info@asppicz.it

**UNIONE INQUILINI
CALABRIA**
Antonio Geom. Fragiacomò



A.S.P.I. Federproprietà
Prov. Di Catanzaro
Via E. De Riso n°27
88100 Catanzaro



FEDER.CASAT
SEGRETERIA PROVINCIALE DI CATANZARO
Via Nuova, 44 - 88100 Catanzaro
e-mail: fdercasa.catanzaro@gmail.com

A.N.I.A.
ASSOCIAZIONE NAZIONALE INQUILINI ASSEGNATARI
COMITATO REGIONALE
CATANZARO

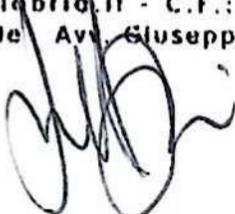


FEN.IT
FEDERAZIONE NAZIONALE
INQUILINI & TERRITORIO



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI CATANZARO

Sede legale: Piazza del Millo, 19, 88049, Soveria M.B. (CZ)
catanzaro@pec.uppic Calabria.it catanzaro@uppic Calabria.it
www.uppic Calabria.it - C.F.: 92044130794
Presidente: Avv. Giuseppe Pascuzzi



ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
Sede Provinciale di Catanzaro
Via Spasari, 3 - 88100 CATANZARO
catanzaro@unioncasa.org
C.F. 97111390791

FEDERPROPRIETA'
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
A.S.P.I. CATANZARO
Tel. 0961-552094

ALLEGATO C



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI CATANZARO

Sede legale: Piazza del Mille, 19, 88049, Soverato M.II (CZ)
catanzaro@pec.uppiccalabria.it catanzaro@uppiccalabria.it
www.uppiccalabria.it - C.f.: 92044130794
Presidente: Avv. Giuseppe Pascuzzi

FASCIA A		FASCIA B		FASCIA C	
Categoria Catastale	A4- A5	Categoria Catastale	A2 - A3	Categoria Catastale	A7 - A8 - A9
Valore	2,5	Valore	5	Valore	7,5

ASPPI
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Catanzaro
C.F.: 97074390795
Piazza Tommaso Gullotti, 19 - 88100 Catanzaro
tel.: 0961552094 - fax: 0961731057
www.asppicz.it e-mail: info@asppicz.it



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI CATANZARO

Sede legale: Piazza del Mito, 19, 88049, Soverato M. (CZ)

catanzaro@pac.uppiccalabria.it catanzaro@uppiccalabria.it

www.uppiccalabria.it - C.F.: 92044130794

Presidente: Avv. Giuseppe Pascuzzi

ALLEGATO A

LOCAZIONE ABITATIVA

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

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

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

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

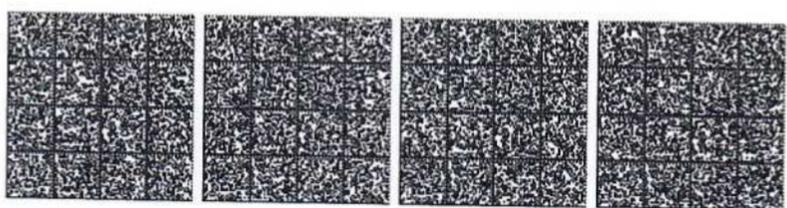
- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
- b) prestazione energetica:
- c) sicurezza impianti
- d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

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

88



A.S.P.I.
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Catanzaro
C.F.: 97074390795
Via Tommaso Gullì 19 - 88100 Catanzaro
C.F.T. 3403650306 - fax: 0961/552057
www.aspicz.it - email: info@aspicz.it

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)

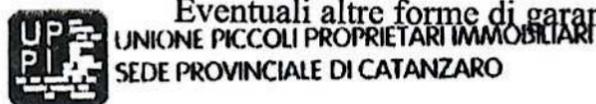
B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro , importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate 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. (10)

Eventuali altre forme di garanzia:..... (10)

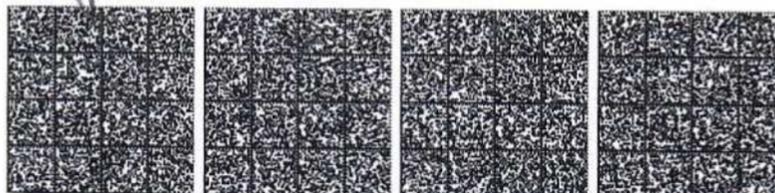


Sede legale: Piazza del Mito, 19, 88049, Soverato M.II (CZ)
catanzaro@pec.uppiccalabria.it catanzaro@uppiccalabria.it
www.uppiccalabria.it - C.F.: 92044130794
Presidente: Avv. Giuseppe Pascuzzi

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



Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Catanzaro
C.F.: 97074890795
Via Tommaso Gullì 19 - 88100 Catanzaro
cell. 3493557303 - fax: 0961731057
www.asopicz.it - email: info@asopicz.it

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).



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI CATANZARO

Sede legale: Piazza del Milla, 19, 88049, Soverato M.II (CZ)
catanzaro@pec.uppiccalabria.it catanzaro@uppiccalabria.it
www.uppiccalabria.it - C.F.: 92044130794
Presidente: Avv. Giuseppe Pascurzi

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)

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

ASPPI

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Catanzaro
C.F.: 97074890795
Via Tommaso Gullì 19 - 88100 Catanzaro
cell.: 3403559395 - fax: 0961731057
www.asppiccz.it - email: info@asppiccz.it

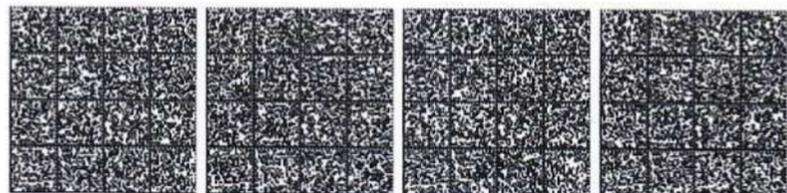
Articolo 9

(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.lgs n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 13
(Accesso)

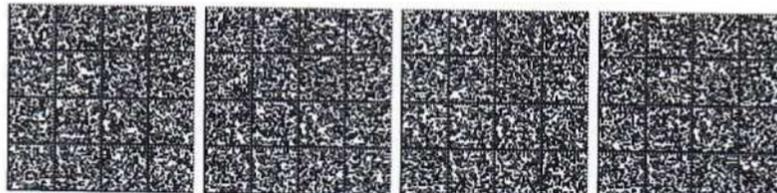
Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi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

.....
.....

Articolo 14
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

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



(Handwritten signatures in blue ink)

(Handwritten signature in black ink)

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.



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI CATANZARO

Sede legale: Piazza del Milite, 19, 88049, Soverato M.B. (CZ)
catanzaro@pec.uppiccalabria.it catanzaro@uppiccalabria.it
www.uppiccalabria.it - C.F.: 92044130794
Presidente: Avv. Giuseppe Pascuzzi

Articolo 15
(Varie)

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

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

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

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti 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.

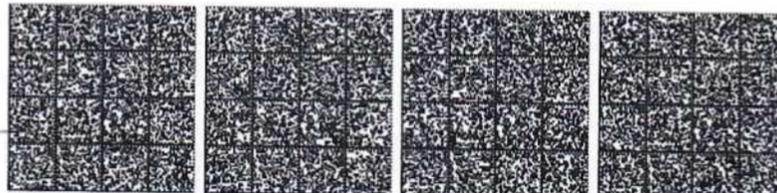
Il locatore

Il conduttore

ASPPI
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Catanzaro
C.F.: 97074390795
Via Tommaso Gullì 19 - 88100 Catanzaro
cell.: 3403559395 - fax: 0961731057
www.asppicz.it - email: info@asppicz.it

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



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI CATANZARO

Sede legale: Piazza del Mille, 19, 881049, Soverato M. III (CZ)
catanzaro@pec.uppicabruzzo.it catanzaro@uppicabruzzo.it
www.uppicabruzzo.it - C.F.: 92044130794
Presidente: Avv. Giuseppe Pascuzzi



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

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

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

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

aleuro

aleuro

aleuro

al euro
salvo conguaglio.



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI CATANZARO

Sede legale: Piazza del Mille, 19, 88049, Soverato M.II (CZ)
catanzaro@uppiccalabria.it catanzaro@uppiccalabria.it
www.uppiccalabria.it - C.F.: 92044130794
Presidente: Avv. Giuseppe Pascuzzi

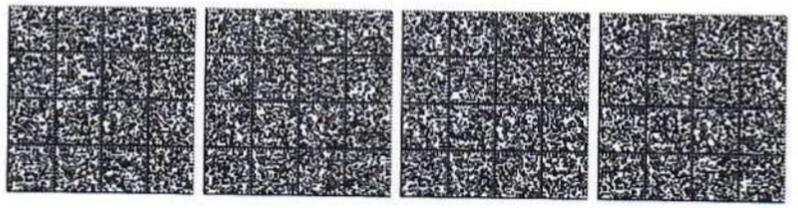
(12) Indicare: mensile, bimestrale, trimestrale, ecc.

(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.

FEDERPROPRIETA'
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
A.S.P.I. CATANZARO
Tel. 0961-552094

ASPPI
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Catanzaro
C.F.: 97074890795
Via Tommaso Gallo 19 - 88100 Catanzaro
cell. 329559395 - fax: 0961731057
www.asppicz.it - email: info@asppicz.it

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
Sede Provinciale di Catanzaro
Via Spasari, 3 - 88100 CATANZARO
catanzaro@unioncasa.org
C.F. 97111390791





ALLEGATO B

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

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

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

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

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

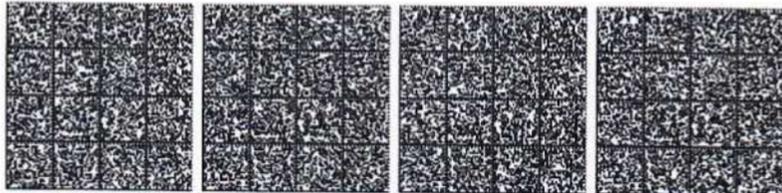
Il contratto è stipulato per la durata dimesi/giorni (6), dal al , allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2
(Esigenza del locatore/conduttore) (4)

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

ASPPI
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Catanzaro
C.F.: 97074800795
Via Tommaso Gulli 19 - 88100 Catanzaro
cell: 3403550335 - fax: 0961731057
www.asppic.it - email: info@asppic.it

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
Sede Provinciale di Catanzaro
Via Spasari, 3 - 88100 CATANZARO
catanzaro@unioncasa.org
C.F. 97111390791



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)



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI CATANZARO

Articolo 3

(Inadempimento delle modalità di stipula)

Sede legale: Piazza del Milla, 19, 88049, Soverato M.II (CZ)
catanzaro@pec.uppiccalabria.it catanzaro@uppiccalabria.it
www.uppiccalabria.it - C.F.: 92044130794
Presidente: Avv. Giuseppe Pascuzzi

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

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

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

ASPPI

Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Catanzaro
C.F.: 97074290755
Via Tommaso Guai 19 - 88100 Catanzaro
tel. 0961-340355 - fax 0961-340355
www.aspici.it - email: info@aspici.it

Articolo 4

(Canone)

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

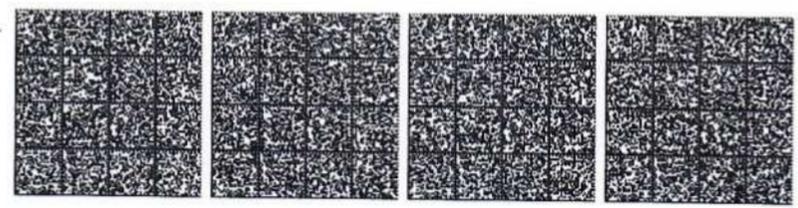
B. Nei Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale depositato il presso il Comune di, ovvero dall'Accordo integrativo (7) sottoscritto tra..... in data....., è convertito 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)

il
le
.. — 96 —
ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
Sede Provinciale di Catanzaro
Via Spasari, 3-11 88100 CATANZARO
catanzaro@unioncasa.org
C.F. 97111390791



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)



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI CATANZARO

Sede legale: Piazza dei Mille, 19, 88049, Soveria M.M. (CZ)

catanzaro@pec.uppiccalabria.it - catanzaro@uppiccalabria.it

www.uppiccalabria.it - C.F.: 92044130794

Presidente: Avv. Giuseppe Pascuzzi

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.

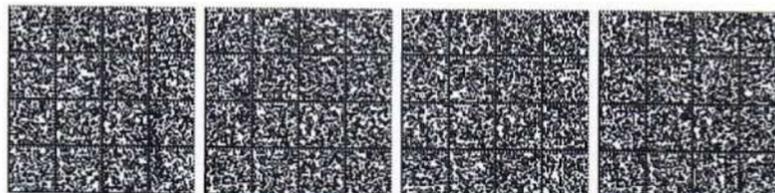
Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (12)

(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,



Tel. 0961-552094

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.



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI CATANZARO

Sede legale: Piazza del Mito, 19, 88100, Soverato M.II (CZ)
catanzaro@pec.uppiccalabria.it catanzaro@uppiccalabria.it
www.uppiccalabria.it - C.F.: 92044130794
Presidente: Avv. Giuseppe Pascuzzi

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.

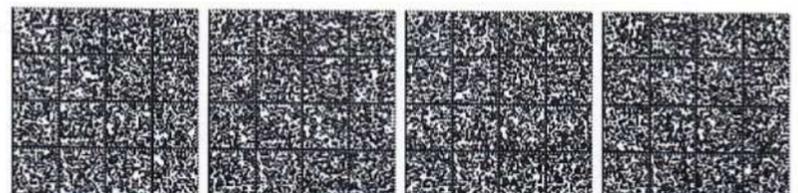
Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue:...../ di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Catanzaro
C.F.: 97074890795
Via Tommaso Gulli 19 - 88100 Catanzaro
cell.: 3403550395 - fax: 0961731057
www.asppicz.it - email: info@asppicz.it

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.

— 98 —
ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
Sede Provinciale di Catanzaro
Via Spasari, 3 - 88100 CATANZARO
catanzaro@unioncasa.org
C.F. 97111390791



A.S.P.I. CATANZARO
Tel. 0961-552094

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)



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI CATANZARO

Sede legale: Piazza del Mille, 19, 88049, Soverato M.lli (CZ)
catanzaro@pec.uppiccalabria.it - catanzaro@uppiccalabria.it
www.uppiccalabria.it - C.F.: 92044130794
Presidente: Avv. Giuseppe Pascuzzi

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)

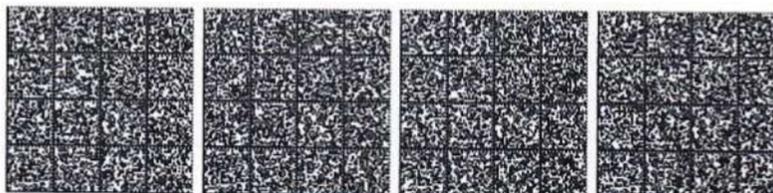
(Il secondo periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

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.



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI CATANZARO

Sede legale: Piazza del Mille, 19, 88049, Soverato M. (CZ)
catanzaro@pec.uppiccalabria.it catanzaro@uppiccalabria.it
www.uppiccalabria.it - C.F.: 92044130794
Presidente: Avv. Giuseppe Pascuzzi

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

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

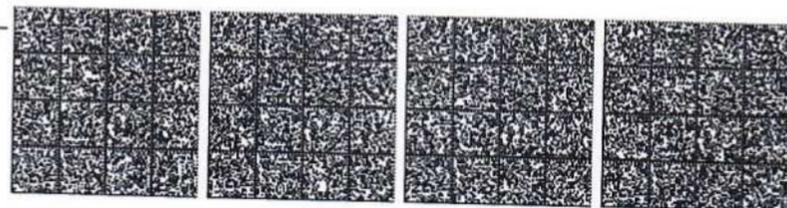
ASPPI
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Catanzaro
C.F.: 97074890795
Via Tommaso Gullì 19 - 88100 Catanzaro
cell.: 3403559395 - fax: 0961731057
www.asppic.it - email: info@asppic.it

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

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
Sede Provinciale di Catanzaro
Via Spasari, 3 - 88100 CATANZARO
catanzaro@unioncasa.org
C.F. 97111390791



15-3-2017



NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata massima è di mesi diciotto.

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

(8) Massimo tre mensilità.

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

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

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

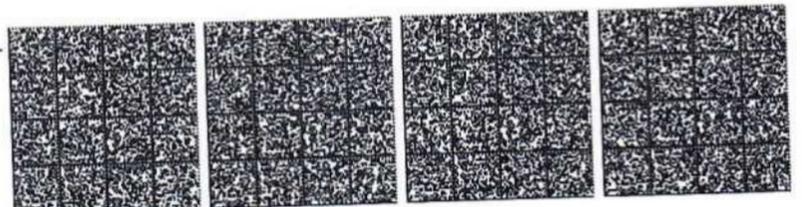
In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche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

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

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

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

A.S.P.I.
Associazione dei Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Catanzaro
C.F.: 97074890795
Via Tommaso Gulli 19 - 88100 Catanzaro
cell.: 3403539395 - fax: 0961731057
www.asppic.it - email: info@asppic.it



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

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

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

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

aleuro
aleuro
aleuro
al euro
salvo conguaglio.



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI CATANZARO

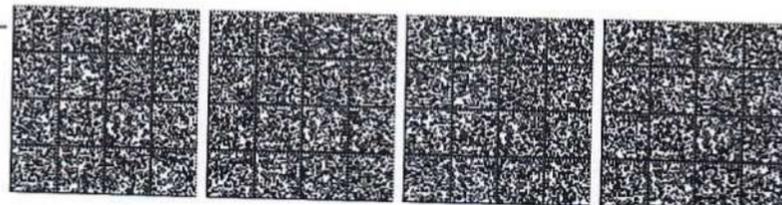
Sede legale: Piazza del Mille, 19, 88049, Soverato M. II (CZ)
catanzaro@pec.uppiccalabria.it catanzaro@uppiccalabria.it
www.uppiccalabria.it - C.F.: 92044130794
Presidente: Avv. Giuseppe Pascuzzi

(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.

ASPPI
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Catanzaro
C.F.: 97074890795
Via Tommaso Gullì 19 - 88100 Catanzaro
cell.: 3403559396 - fax: 0961731057
www.asppicz.it - email: info@asppicz.it

[Handwritten signatures and scribbles]



FEDERPROPRIETA'

Federazione Nazionale Proprietà Edilizia

15-3-2017

A.S.P.I. CATANZARO

Tel. 0961-552094



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI CATANZARO

Sede legale: Piazza del Milla, 19, 88049, Soverato M. II (CZ)

catanzaro@pec.uppicolabrio.it catanzaro@uppicolabrio.it
DELLA REPUBBLICA ITALIANA
www.uppicolabrio.it - C.F.: 92044130794

Serie generale - n. 62

Presidente: Avv. Giuseppe Pascuzzi

Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari

Sede Provinciale di Catanzaro

C.F.: 97074800795

Via Tommaso S. II 10 - 88100 Catanzaro

tel. 0961-552094 - fax. 0961-552057

www.aspicolabrio.it - email: info@aspicolabrio.it

ALLEGATO D

TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

ASCENSORE

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

AUTOCLAVE

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

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI

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

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

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

— 110 —

ASSOCIAZIONE NAZIONALE

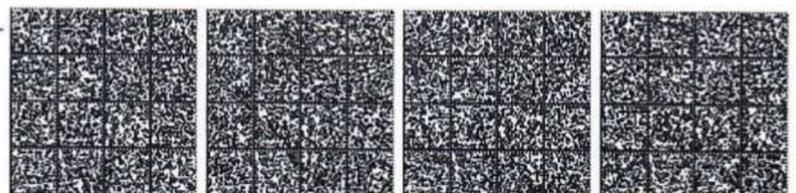
UNIONCASA

Sede Provinciale di Catanzaro

Via Spasari, 3/1 88100 CATANZARO

catanzaro@unioncasa.org

C.F. 97111390791



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) ASPPI C

Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari

Sede Provinciale di Catanzaro

C.F.: 97074890795 L

IMPIANTO ANTINCENDIO

Installazione e sostituzione dell'impianto L
Acquisti degli estintori L
Manutenzione ordinaria C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi www.asppic.it - email: info@asppic.it C

Via Tommaso Gullì 19 - 88100 Catanzaro

cell.: 3403559393 - fax: 0961731057

www.asppic.it - email: info@asppic.it C

IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE

DATI INFORMATIVI

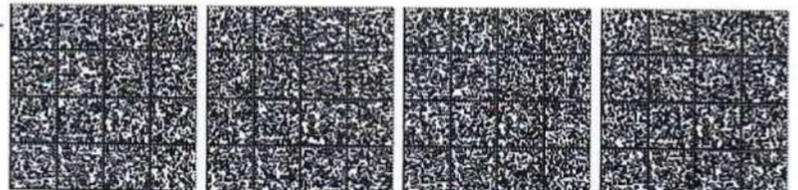
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per
l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo
o satellitare L
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso
a qualunque altro genere di dato informativo anche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

PORTIERATO

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

PULIZIA

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

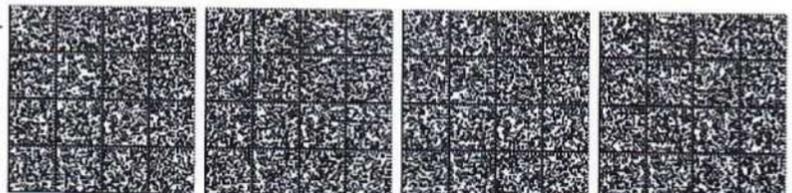
SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

LEGENDA

L = locatore
C = conduttore

ASPPI
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Catanzaro
C.F.: 97074890795
Via Tommaso Gullì 19 - 88100 Catanzaro
cell.: 3403559396 - fax: 0961731057
www.asppicz.it - email: info@asppicz.it





ALLEGATO E

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

Articolo 1

(Ambito di applicazione)

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

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

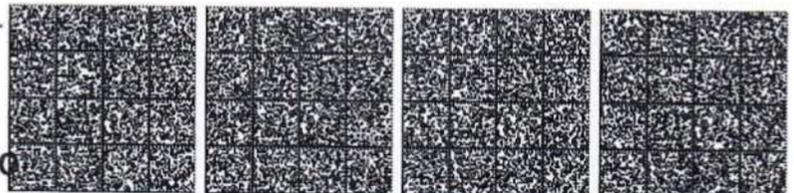
Articolo 2

(Richiesta per l'avvio della procedura)

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures]



Articolo 3
(Comunicazione)

Sede legale: Piazza del Mito, 19, 88049, Soverato M.II (CZ)
catanzaro@pac.uppiccalabria.it catanzaro@uppiccalabria.it
www.uppiccalabria.it - C.F.: 92044130794
Presidente: Avv. Giuseppe Pascuzzi

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

Tale dichiarazione contiene l'indicazione della Organizzazione scelta dal ricevente e la sottoscrizione da parte del negoziatore da questa nominato.

Trascorsi 20 giorni dal ricevimento, in assenza della adesione ovvero in caso di esplicito rifiuto, l'Organizzazione comunica alle due parti il mancato esito.

Articolo 4

(Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori)

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

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

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

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

Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari

Sede Provinciale di Catanzaro

C.F.: 97074890795

Via Tommaso Gullì 19 - 88100 Catanzaro

cell: 3403559396 - fax: 0961731057

www.aspp.cz.it - email: info@asppic.it

Articolo 5

(Obblighi di riservatezza)

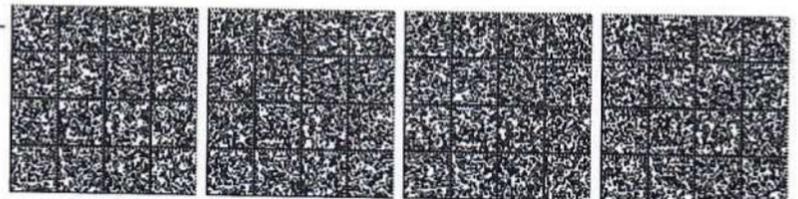
La procedura di negoziazione è riservata e non è consentita la verbalizzazione di qualsiasi dichiarazione, comunicazione e scambio di informazioni.

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.



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI CATANZARO

Articolo 7
(Nomina di consulenti)

Sede legale: Piazza dei Mille, 19, 88109, Sovvito M. II (CZ)
catanzaro@pec.uppiccalabria.it - catanzaro@uppiccalabria.it
www.uppiccalabria.it - C.F.: 92044130794
Presidente: Avv. Giuseppe Pascuzzi

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

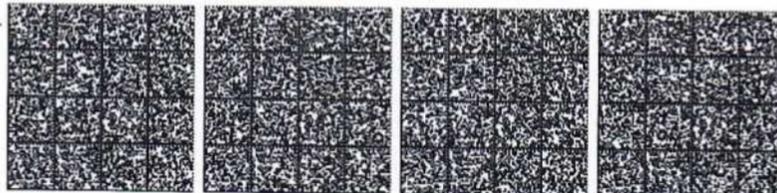
Articolo 8
(Proposta di risoluzione)

Al termine della procedura, la Commissione, ove richiesto concordemente dalle parti, formula, non oltre 60 giorni dalla sua costituzione, una proposta di verbale di accordo che, sottoscritto dalle parti, definisce la controversia quale atto transattivo ai sensi dell'articolo 1965 del Codice civile. Il verbale stabilisce altresì ogni conseguente adempimento fiscale e contrattuale a carico delle parti, compresa la possibilità dei stipulare un nuovo contratto, per assicurare compiuta attuazione dell'accordo.

17A01858

ASPPI
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Catanzaro
C.F.: 97074890795
Via Tommaso Gullì 19 - 88100 Catanzaro
cell.: 3403559396 - fax: 0961731057
www.asppicz.it - email: info@asppicz.it

ASSOCIAZIONE NAZIONALE 115
UNIONCASA
Sede Provinciale di Catanzaro
Via Spasari 3 - 88100 CATANZARO
catanzaro@unioncasa.org
C.F. 97111390791



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature in the center and several smaller ones at the bottom left.

Handwritten signature in black ink on the right side of the page.

Scheda per la determinazione del canone concordato

Tutte le informazioni necessarie per determinare il calcolo del canone sono state fornite dalle parti (locatore e conduttore)

- Modalità di calcolo del canone di locazione in zona UNICA e superficie calpestabile
- mq _____, (maggiorazione del 25% perché abitazione con superficie pari o inferiore a mq 60= SI/NO)
- Superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare _____ mq (computata nella misura del 40%)
- Superficie dei vani accessori quali soffitte, cantine, verande e simili _____ mq (computata nella misura del 25%)
- Attestazione di prestazione energetica di classe A, B, C _____
- Categoria catastale A/ _____,
- Stato dell'alloggio: non necessitante di manutenzione o ristrutturato negli ultimi 10 anni:
- Dotazioni tecniche _____,
- Eventuale dotazione di mobilio: parziale o completamente arredata _____,



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI CATANZARO

Sede legale: Piazza del Milla, 19, 88049, Soverato M. II (CZ)
catanzaro@pec.uppiccalabria.it - catanzaro@uppiccalabria.it
www.uppiccalabria.it - C.F.: 92044130794
Presidente: Avv. Giuseppe Pascuzzi

Durata Del Contratto: _____

Canone mensile/annuale _____ canone mensile/annuale applicato _____

Firma Locatore/i

Firma Conduttore/i

ASPPI
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Catanzaro
C.F.: 97074890795
Via Tommaso Gulli 19 - 88100 Catanzaro
cell.: 3403559395 - fax: 0961731057
www.asppic.it - email: info@asppic.it

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

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

ATTESTA

Che i contenuti economici e normativi del contratto allegato, in corso di registrazione /registrato
il..... presso agenzia dell'entrate di con codice identificativo o numero di
registrazionefra il locatore _____ e il
conduttore _____, sulla base degli elementi oggettivi dagli stessi
espressamente dichiarati veritieri, riferito all'immobile identificato catastalmente alla sezione
di....., foglio.....,particella n.....,sub n....., corrispondono a quanto previsto dall'Accordo
Territoriale depositato nel Comune di _____ in data _____ con protocollo n.
_____ / _____ / 20__

Luogo e data

Firma dell'organizzazione

FEDERPROPRIETA'
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
A.S.P.I. CATANZARO
Tel. 0961-552094

ASPPI
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Catanzaro
C.F.: 97074890795
Via Tommaso Gullì 19 - 88100 Catanzaro
cell.: 3403553396 - fax: 0961711057
www.asppicz.it - email: info@asppicz.it



**UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI CATANZARO**

Sede legale: Piazza del Millo, 19, 88049, Soverato M. II (CZ)
catanzaro@pec.uppiccalabria.it catanzaro@uppiccalabria.it
www.uppiccalabria.it - C.F.: 92044130794
Presidente: Avv. Giuseppe Pascuzzi

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
Sede Provinciale di Catanzaro
Via Spasari, 3 - 88100 CATANZARO
catanzaro@unioncasa.org
C.F. 97111390791

**ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA BILATERALE PEF PRESTATAASSISTENZA
NELL'APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE**

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

ATTESTANO

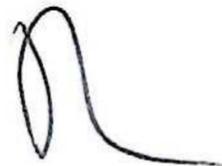
Che i contenuti economici e normativi del presente contratto allegato, in corso di registrazione
/registrato il..... presso agenzia dell'entrate di con codice identificativo
o numero di registrazione, fra il locatore _____
e il conduttore _____, sulla base degli elementi oggettivi dagli stessi
espressemente dichiarati veritieri, riferito all'immobile identificato catastalmente alla sezione
di....., foglio,....., particella n....., sub....., corrispondono a quanto previsto
dall'Accordo Territoriale depositato nel Comune di _____ in data
_____ con protocollo n. _____, / /20__

Luogo e data

FEDERPROPRIETA'
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
A.S.P.I. CATANZARO
Tel. 0961-552094

Firma organizzazione della proprietà edilizia

ASPPI
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale di Catanzaro
C.F.: 97074890795
Via Tommaso Gulli 19 - 88100 Catanzaro
cell.: 3403559395 - fax: 0961731057
www.asppicz.it - email: info@asppicz.it



Firma organizzazione dei conduttori

 **UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI**
SEDE PROVINCIALE DI CATANZARO
Sede legale: Piazza dei Mille, 19, 88100, Sovrano M. II (CZ)
catanzaro@pec.uppiccalabria.it catanzaro@uppiccalabria.it
www.uppiccalabria.it - C.F.: 92044130794
Presidente: Avv. Giuseppe Pascuzzi



ASSOCIAZIONE NAZIONALE
UNIONCASA
Sede Provinciale di Catanzaro
Via Spasari, 3 - 88100 CATANZARO
catanzaro@unioncasa.org
C.F. 97111390791

