ASSOCASA TOSCANA
Ufficio zona di Pistoia e Provincia
C.F. 92114570481
Il Responsabile Zonale
Alessandra POLVERINO

ACCORDO TERRITORIALE SULLE LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO NEL COMUNE DI PISTOIA

In attuazione dell'art. 2 Comma 3 della Legge 431/98 e art. 5 Comma 1 e Comma 2 della L. 431/98 e del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 16 Gennaio 2017 (G.U. n.62 del 15/03/2017)

Il giorno 19-10-2026 in Pistoia ai sensi di quanto disposto dall'art. 2 Comma 3 della Legge 431/98 e in attuazione del Decreto Ministeriale 16.01.2017 le Organizzazioni **Uppi Pistoia, Sunia Pistoia Prato, Confedilizia Pistoia, Sicet Pistoia, Asppi Pistoia, Confabitare Pistoia, Assocasa Toscana, Uniat Pistoia, Unioncasa Pistoia**

premesso

che il presente Accordo Territoriale sulle locazioni del **Comune di Pistoia** sostituisce quello depositato il 21.06.2018;

le parti firmatarie del presente Accordo ritengono necessario individuare nello stesso strumenti e condizioni contrattuali capaci di favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agevolando l'interazione fra politiche di prevenzione degli sfratti per morosità incolpevole e l'adeguamento dei canoni locativi all'attuale congiuntura economica. Le Organizzazioni Sindacali sottolineano come il presente Accordo debba rappresentare un tassello di un sistema complessivo di garanzie, comprese, ove previste, quelle stabilite dalla normativa di riferimento (Fondo Morosità Incolpevole Nazionale, differimento esecuzione sfratti per Morosità Incolpevole, Cedolare Secca al 10% etc.). Le Organizzazioni Firmatarie, per consentire la più elevata diffusione ed utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente Accordo, auspicano che l'Amministrazione Comunale voglia promuovere un'interazione fra politiche di prevenzione degli sfratti per morosità incolpevole e l'adeguamento dei canoni locativi all'attuale congiuntura economica attraverso la costituzione dei seguenti strumenti e azioni:

a) **Fondo Garanzia Pagamento Canoni**: creazione di un Fondo di garanzia da utilizzarsi per il sostegno alla locazione immobiliare nei confronti di soggetti che siano in condizione di morosità, assicurando al locatore la copertura di almeno sei/otto mesi di affitto non goduto; il locatore potrà accedere ad un sistema di incentivi (facendo leva sulle agevolazioni fiscali che l'amministrazione comunale potrà concedere), purché sia disponibile ad un abbassamento del canone di locazione.

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI - PISTOIA Via Amati 26 T. 0573366683

ASPPI
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
CENTRO SERVIZI DI PISTOIA E PROVINCIA

UNION CASA PISTOIA
VIA PORTA AL BORGO 31 51100 PT
C.F.: 90013450477
CELL.: 3534850577

S.U.N.I.A. PISTOIA PRATO

b) **Consolidamento e incentivazione delle Agenzie Casa Sociali**: incentivazione e supporto al radicamento delle esperienze delle Agenzie Casa Sociali presenti sul territorio come strumento essenziale di supporto all'Amministrazione Comunale per la gestione dell'emergenza abitativa. La richiesta si muove nell'alveo di quanto previsto dalla vigente normativa regionale.

c) **Commissione per il monitoraggio del mercato delle locazioni:** Si costituisce la "Commissione per il monitoraggio del mercato delle locazioni", composta da un membro per ogni organizzazione e associazione firmataria del presente accordo. La Commissione assume l'incarico di raccogliere ai fini consultivi, in vista del prossimo rinnovo dell'Accordo, i suggerimenti ed i dati forniti dalle Organizzazioni firmatarie e metterli in condivisione con le stesse. La Commissione potrà rilasciare il parere sulla eventuale necessità di aggiornamento dell'accordo e/o dei suoi valori, anche prima della sua scadenza.

Quanto sopra premesso le Organizzazioni firmatarie sopra indicate

Convengono e stipulano quanto segue

Parte prima - Norma Generale

Art. 1 – Oggetto

Il presente Accordo, in attuazione dell'Art. 2 Comma 3 della legge 431/98 e del D. M. del 16.01.2017, stabilisce le fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è concordato fra le parti il canone per i singoli contratti.

Art. 2 – Durata

L'Accordo resterà in vigore dalla data del **1 novembre 2026** per un periodo di tre anni dalla predetta data e comunque sarà valido fino alla sottoscrizione del successivo. In caso di mancato rinnovo del presente Accordo i valori di tutte le fasce e in tutte le zone saranno aumentati del 3% ogni tre anni, con primo aumento alla scadenza del primo triennio, con impegno delle parti a convocare un nuovo Tavolo dell'Accordo prima della scadenza del triennio.

Art. 3 – Stipula contratti/attestazione

Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

Per i contratti non assistiti le modalità di attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali così come previsto dalla Risoluzione n.31/E dell'Agenzia delle Entrate del 20 Aprile 2018, sono da eseguirsi come previsto dall'articolo 1 Comma 8 del D.M.16 Gennaio 2017, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, che se ne assumono la responsabilità, a cura di almeno una delle Organizzazioni firmatarie del presente Accordo
Per eseguire le attestazioni (unilaterale/bilaterale) di cui al presente articolo occorre utilizzare i Modelli Rilascio attestazione allegato "F" al presente Accordo.

Parte seconda - Determinazione dei Canoni

Art. 4 – Canone

Il canone di locazione degli immobili, secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, si determina mediante i seguenti elementi: ubicazione dell'alloggio, superficie e classificazione delle caratteristiche oggettive degli immobili.

Il canone di locazione è aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie e impiegati verificatasi nell'anno precedente, salvo che il locatore non abbia optato per il regime della cedolare secca o altro regime fiscale incompatibile con detto aggiornamento.

Art. 5 – Zone di suddivisione del Territorio Comunale di Pistoia

Il territorio del Comune di Pistoia è suddiviso in 6 zone censuarie che per quello che riguarda il presente Accordo vengono ridotte a 4 zone omogenee così come di seguito definite e come risultanti da piantina allegato "H" al presente Accordo:

Zona 1: centro-storico (delimitata col colore arancione)

Zona 2: prima periferia (delimitata col colore verde)

Zona 3: seconda periferia (delimitata col colore rosa)

Zona 4: montana (dal confine con la zona 3 alla fine del territorio comunale)

Art. 6 – Fasce di oscillazione

I valori minimi e massimi per ogni singola zona sono i seguenti, suddivisi in tre fasce di oscillazione, ai quali comunque le parti contraenti, nei contratti di locazione, possono derogare in favore del conduttore solo nei valori minimi fino ad una riduzione non superiore all'80% del valore minimo indicato:

Zona 1 Centro Storico

Fascia A	8,23 – 9,89
Fascia B	6,80 – 8,22
Fascia C	5,35 – 6,79

Zona 2 Prima Periferia

Fascia A	8,18 – 9,37
Fascia B	6,51 – 8,17
Fascia C	5,12 – 6,50

Zona 3 Seconda Periferia

Fascia A	6,74 – 8,05
Fascia B	5,24 – 6,73
Fascia C	3,91 – 5,23

Zona 4 Montana

Fascia A	5,24 – 6,50
Fascia B	4,27 – 5,23
Fascia C	3,28 – 4,26

Art. 7 – Superficie convenzionale

Per la determinazione della superficie Convenzionale sulla base della quale si determinano i canoni di locazione le parti fanno riferimento al Modello I, allegato "G" del presente Accordo, nel quale la superficie convenzionale è calcolata secondo quanto previsto dalla L. 138 del 23. 03. 1998. Al fine della determinazione della Superficie Convenzionale dell'immobile dovrà essere presa a riferimento per il prospetto di calcolo (Attestazione Unilaterale e/o Bilaterale di Rispondenza) Visura Catastale estratta in una data precedente dalla stipula del contratto, utilizzando il valore della superficie totale contenuto nella visura, salvo quanto stabilito all'art. 9 comma 3, oppure dichiarazione di un tecnico abilitato redatta secondo quanto previsto dalla L. 138 del 23.3.1998 se la superficie effettiva non corrisponde a quella catastale. Nel caso non sia presente al Catasto Visura la determinazione della superficie avverrà attraverso misurazione di planimetria.

Art. 8 – Classificazione immobili

Gli immobili in base al proprio stato manutentivo nelle 4 zone omogenee vengono suddivisi in tre fasce A, B, C secondo le seguenti modalità:

<u>Fascia A</u>:

unità immobiliari di nuova costruzione che sono state ultimate negli ultimi dodici anni (farà fede la data di deposito fine lavori o certificato di abitabilità) o completamente ristrutturate negli ultimi dodici anni (farà fede la dichiarazione di un tecnico abilitato) e che sono in possesso di almeno 3 requisiti fra quelli sotto elencati.

Unità immobiliari, anche se ultimate o ristrutturate da oltre dodici anni, che sono in possesso di almeno 7 requisiti fra quelli sotto elencati.

<u>Requisiti Fascia A</u>:

autorimessa singola/garage (ricovero autovetture, fruibile, coperto); ascensore o montascale; posto auto esclusivo anche scoperto (accatastato); riscaldamento autonomo (solo in presenza di libretto di manutenzione) o impianti di nuova generazione (pompa di calore); area scoperta esclusiva; condizionamento (ma solo nel caso sia presente in almeno la metà dei vani); antenna satellitare propria o condominiale; videocitofono; porta blindata; aree scoperte condominiali; cantina; soffitta; impianto di allarme, di videosorveglianza anche condominiale, colonna ricarica veicoli elettrici, fibra o rete satellitare internet, pannelli solari per acqua calda e/o fotovoltaici, impianto di riscaldamento condominiale adeguato a Uni 10200 (termovalvole) o successive.

Le unità di superficie superiore a mq 100 dovranno avere anche la cucina finestrata e doppi servizi.

Fascia B:

unità immobiliari che abbiano uno standard di fruibilità di livello medio e l'impianto di riscaldamento (ma solo nel caso sia presente in almeno la metà dei vani) e l'ascensore per unità immobiliari collocate oltre il terzo piano. L'immobile di tale fascia dovrà avere almeno 3 requisiti fra quelli sotto elencati.

Requisiti Fascia B: quelli sopra indicati per la fascia A e inoltre parcheggio condominiale, terrazzo a livello, citofono, antenna televisiva singola, antenna televisiva centralizzata anche non satellitare, autoclave, nuovi infissi installati da non più di dieci anni dalla data di stipula del contratto.

Fascia C: tutti gli immobili che non presentano i requisiti richiesti per le fasce A e B.

Art. 9 - Casi particolari

1. durata contrattuale superiore al minimo: per contratti di durata superiore a quella minima (3+2) i valori al mq di cui all'art.6 o, in alternativa, la superficie convenzionale di cui all'art. 7, possono essere incrementati del 4% in caso di stipula di contratto 4+2, e del 5% nel caso di 5+2 e del 6% per contratti di durata maggiore;

2. periodo di recesso: prevedendo la possibilità per il conduttore di un recesso anticipato, senza obbligo di gravi motivi e ridotto rispetto ai sei mesi previsti per legge, i valori al mq di cui all'art. 6, o, in alternativa, la superficie convenzionale di cui all'art. 7, possono essere aumentati del 5% ;

3 immobili con superficie abitativa inferiore a 60 mq: i valori al mq di cui all'art. 6, o, in alternativa, la superficie convenzionale di cui all'art. 7, possono essere aumentati fino ad un massimo del 30%; tale previsione non si applica agli interventi di housing sociale di cui all'art. 14 del presente accordo. Per l'applicazione di tale maggiorazione si prende obbligatoriamente a riferimento solo la parte abitativa del "Totale Superficie Unità Immobiliare" convenzionale contenuto all'interno del "Modello I" contenuto nell'Attestazione Unilaterale e/o Bilaterale di Rispondenza;

4. alloggi locati con la garanzia di Agenzie Casa Sociali operanti sul territorio: i valori al mq dei canoni di locazione sono ridotti del 35%;

5. le maggiorazioni previste nell'art. 9 Comma 3 del presente Accordo Territoriale sulle locazioni non sono cumulabili con quelle previste all'art. 9 Comma 1 e Art. 9 Comma 2.

6. per le unità immobiliari inserite nelle classi energetiche A/B/C/D/E i valori a mq di cui all'art. 6 o, in alternativa, la superficie convenzionale di cui all'art. 7, possono essere aumentati rispettivamente del 13% (A), 8% (B), 5% (C e D), 2% (E); tale previsione non si applica agli interventi di housing sociale di cui all'art.13 del presente accordo;

7. per le unità immobiliari oggetto di housing sociale i valori al mq. o, in alternativa, la superficie convenzionale di cui all'art. 7, vengono ridotti del 40%. Per tutti gli interventi di Housing sociale non si applicano le maggiorazioni previste all'Art.9 Comma 1; Art.9 Comma 2; Art.9 Comma 3; Art.9 Comma 5; Art.9 Comma7; Art.9 Comma 9; Art.9 Comma 10. Per questa tipologia di interventi non si applicano, qualora si verificassero i presupposti fissati nel presente Accordo, le maggiorazioni previste dall'Art.2;

8. in caso di unità immobiliari arredate, i valori al mq. di cui all'art. 6 o, in alternativa, la superficie convenzionale di cui all'art. 7, possono essere aumentati fino ad un massimo del 15% in relazione alla percentuale di arredo;

9. nel caso in cui spettino più maggiorazioni previste dal presente Accordo, tali maggiorazioni si calcolano sommando le percentuali di tutte quelle spettanti e poi maggiorando il valore al metro quadro o, in alternativa, la superficie convenzionale, del risultato di tale sommatoria.

Art.10 – Locazione di camere singole o di porzione di immobile

a) Nel caso di locazione di camere, il canone sarà calcolato, in base ai valori stabiliti dal presente Accordo maggiorati del 15% ove la superficie delle camere ad uso esclusivo sia inferiore a 60 mq., aggiungendo alla superficie delle camere concesse in locazione ad uso esclusivo, una quota della superficie destinata ad uso comune calcolata nel modo seguente: superficie comune divisa per il numero delle camere.

b) Nel caso di locazione di porzione di immobile che sia funzionalmente autonoma, ossia dotata almeno di cucina e bagno esclusivi, e la cui superficie sia inferiore a mq. 60, resta valido quanto stabilito dal sopra esteso articolo 9) comma 3.

Art. 11 – Contratti di locazione ad uso transitorio

In conformità con le previsioni dell'art.5 Comma 1 L.431/98 e art.2 D.M.16.01.2017, la durata contrattuale non potrà essere superiore a diciotto mesi. Per stipulare contratti di questa natura occorre rispettare, per i Comuni con popolazione superiore a diecimila abitanti, i valori al mq. previsti nel presente Accordo, salve le maggiorazioni di cui agli articoli precedenti, e, per tutti i Comuni, occorre allegare al contratto la documentazione

comprovante i motivi giustificativi della transitorietà dello stesso fra quelli indicati qui di seguito ed utilizzare il contratto tipo, allegato "B" al presente Accordo:

A) il Conduttore

1. motivi di studio, quali lo svolgimento di corsi presso istituti scolastici anche privati;

2. esigenze di lavoro, anche autonomo e/o di collaborazione;

3. esigenze di cura e/o di riposo;

4. esigenze di svolgimento di attività commerciali e/o artigianali di carattere stagionale;

5. esigenze di visita a parenti e/o affini che necessitino di assistenza, collaborazione e/o simili;

6. inquilino che abbia stipulato un contratto di acquisto, anche preliminare, di un alloggio che si renda disponibile entro 18 mesi;

7. ristrutturazione, demolizione e/o ampliamento dell'immobile di proprietà all'atto di stipula del contratto transitorio, da documentare con valido titolo edilizio oppure con dichiarazione di un tecnico abilitato;

B) il Locatore

1. ristrutturazione, demolizione e/o ampliamento dell'immobile da documentare con valido titolo edilizio oppure con dichiarazione di un tecnico abilitato oppure uso personale da parte dello stesso o dei parenti entro il secondo grado.

Art.12 – Contratti di locazione ad uso transitorio in "deroga"

In applicazione dell'art.2, Comma 5 del D.M. 16/01/2017, le parti contrattuali che intendono stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dall'art.11 del presente Accordo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalle rispettive Organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini firmatarie dello stesso che attestano il supporto fornito e di cui si dà atto nel contratto sottoscritto fra le parti. In particolare, le modalità bilaterali di supporto consistono in una valutazione condivisa delle fattispecie addotte a sostegno dell'esigenza di transitorietà.

Art.13 – Contratti di locazione di natura transitoria per studenti universitari

I contratti stipulati ai sensi dell'art. 5 Comma 2 della Legge 431/98 sono utilizzabili qualora il conduttore, iscritto ad un corso di Laurea o di perfezionamento presso l'Università di Firenze anche presso la sede distaccata di Pistoia, non sia residente nel Comune a cui si riferisce il presente Accordo. Per questa fattispecie le parti utilizzano il contratto Tipo ai sensi del D.M. 16.01.2017, allegato "C" al presente Accordo.

Art.14 – Interventi di Housing Sociale e grandi proprietà

Per le Associazioni e Fondazioni di Previdenza, Istituti di Credito, gli Enti Previdenziali pubblici, Compagnie Assicurative, Fondi Immobiliari, Enti Locali, gli Enti Privatizzati, le cooperative, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 100 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) i canoni sono definiti in base ad appositi Accordi Integrativi fra le proprietà interessate e le Organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatari del presente Accordo. I canoni massimi dell'Alloggio Sociale , in applicazione dell'Art.2 Comma 3 del D.M. 22.04.2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura non superiore ai valori degli immobili individuati dalla tipologia "C" sulla base di quanto previsto dall'Art.9 Comma 7.

Art.15 – Oneri accessori

Per i contratti regolati dal Presente Accordo e dagli Accordi integrativi, vige la Tabella degli Oneri accessori allegata al D.M.16/01/2017, allegato "D" al presente Accordo

Art.16 – Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale

Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al seguente accordo, nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi Territoriali o integrativi, ciascuna parte, prima di adire l'autorità giudiziaria, può ricorrere alla apposita Commissione di negoziazione paritetica e Conciliazione stragiudiziale prevista dall'art.6 del D.M.16/01/2017.Per l'attivazione della procedura di conciliazione si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del D.M 16/01/2017, qui richiamato come allegato "E" del presente Accordo. Per l'avvio della procedura la parte interessata potrà inviare un'apposita istanza datata e sottoscritta.

Art. 17 – Forme di garanzia

A garanzia delle obbligazioni assunte con il contratto di locazione, oltre al deposito cauzionale e cumulativamente a questo, sono consentite anche fidejussione bancaria, assicurativa o di altri terzi, o altre forme di garanzia da parte di terzi concordate fra le parti.

Si allegano al presente Accordo:

A. Modello contratto concordato tipo, ai sensi dell'art. 2 comma 3 L. 431/98 (Allegato A D.M. 16.01.2017 G.U.62 del 15.03.2017);

B. Modello contratto ad uso transitorio tipo, ai sensi dell'art. 5 comma 1 L. 431/98;(Allegato B D.M. 16.01.2017 G.U. 62 del 15.03.2017);

C. Modello contratto di locazione di natura transitoria per studenti universitari, ai sensi dell'art. 5 comma 2 L. 431/98 (Allegato C D.M.16.01.2017 G.U.62 del 15.03.2017);

D. Tabella ripartizione oneri accessori fra locatori e conduttori (Allegato D D.M 16.01.2017 G.U.62 del 15.03.2017);

E. Regolamento Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale (Allegato E D.M 16.01.2017 G.U.62 del 15.03.2017);

F. Modelli rilascio attestazione art.3 presente Accordo;

G. Modello I per la determinazione della superficie convenzionale dell'immobile oggetto del contratto di locazione;

H. Planimetria del territorio del Comune di Pistoia suddiviso nelle quattro zone omogenee previste nell'Accordo per la determinazione del canone;

Il presente Accordo viene redatto in un unico originale, che verrà conservato presso la sede UPPI di Pistoia, Via Amati n.26, e trasmesso al protocollo del competente ufficio comunale mediante Pec da parte di SUNIA Pistoia Prato o, in alternativa, da ASSOCASA Toscana.

Letto, approvato e sottoscritto

Organizzazione	Rappresentante	Firma
Asppi Pistoia	FRANCESCA LOTTI	ASPPI ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI CENTRO SERVIZI DI PISTOIA E PROVINCIA
Assocasa Toscana	ALESSANDRA POLVERINO	ASSOCASA TOSCANA Ufficio zona di Pistoia e Provincia C.F. 92114570481 Il Responsabile Zonale Alessandra POLVERINO
Confabitare Pistoia	ROSELTANO GIPPE	Confabitare Pistoia C.F. 90050360479 Corso Gramsci, 14 - PISTOIA
Confedilizia Pistoia	MASSIMO CALOSSI	
Sicet Pistoia	GUARNERA GIOVANNI	
Sunia Pistoia Prato	INNOCENTI DAVIDE	Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari S.U.N.I.A. PISTOIA PRATO
Uniat Pistoia	NICOLA LIVI	
Unioncasa Pistoia	LAPO CHELUCCI	UNION CASA PISTOIA VIA PORTA AL BORGO 31 51100 PT CF. 90073450471 CELL. 3534850577
Uppi Pistoia	PAOLO MORANDI	UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI PISTOIA Via Amati 26 T. 0573366685

ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
CENTRO SERVIZI DI PISTOIA E PROVINCIA

UNION CASA PISTOIA
VIA PORTA AL BORGO 31/51100 PT
CF: 90073450471
CELL: 3334850574

ALLEGATO A

ASSOCASA TOSCANA
Ufficio zona di Pistoia e Provincia
C.F. 92114570481
Il Responsabile Zonale
Alessandra POLVERINO

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.

Articolo1
(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 riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2
(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra ..... e depositato il ..... presso il Comune di ....., ovvero dall'accordo integrativo sottoscritto tra .....**(7)** in data ....., è convenuto in euro ....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: ..... **(4)**
Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del ....., che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione. **(8)**

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro ....., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro .....ciascuna, alle seguenti date ..... **(4)**
Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del .....,che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" **(8)**

Articolo 3
(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

Articolo 4
(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, *allegato D* al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'*allegato A.*
In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non

superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente **(11)**. Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro.....
salvo conguaglio **(12)**.

Articolo 5
(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore.
Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998.
Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. **(13)**

Articolo 6
(Pagamento)

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

Articolo 7
(Uso)

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

Articolo 8
(Recesso del conduttore)

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

Articolo 9
(Consegna)

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

conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto.
La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.
La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15
(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.
Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.
Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

Altre clausole: .....
.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., lì, ...

Il locatore .....

Il conduttore .....

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata minima è di anni tre.

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

(8) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.
L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto.

(9) Massimo tre mensilità.

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

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

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.
In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.
La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:
a) spese generali .....
b) spese ascensore .....
c) spese riscaldamento .....
d) spese condizionamento .....
e) .....
f) .....
g) .....
La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il

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

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

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

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

al .....euro .....

al .....euro .....

al .....euro .....

al ..... euro .....,

salvo conguaglio.

(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.

ASPPI
ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
CENTRO SERVIZI DI PISTOIA E PROVINCIA

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
PISTOIA
Via Amati 26
T. 0573366663

UNION CASA PISTOIA
VIA PORTA AL BORGO 31 51100 PT
CF: 90073450471
CELL: 3534850577

ALLEGATO B

ASSOCASA TOSCANA
Ufficio zona di Pistoia e Provinc
C.F. 92114570481
Il Responsabile Zonale
Alessandra POLVERINO

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.

S.U.N.I.A. PISTOIA PRATO
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari

Articolo 1
(Durata)

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

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

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

A.P.E. CONFEDILIZIA PISTOIA

B) Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 4 del decreto Ministero delle infrastrutture e trasporti, ex art. 4 comma 2 legge 431/98, e dall'Accordo territoriale tra…….. depositato il …… presso il Comune di ……., ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra…… **(7)** in data…… le parti concordano, assistite con il supporto, quanto al locatore da …… in persona di ……. e quanto al conduttore da ……. in persona di …… che la presente locazione ha natura transitoria per il seguente motivo……
(Il presente periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 3
(Inadempimento delle modalità di stipula)

Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula previste dall'art. 2, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del decreto dei Ministri delle infrastrutture e dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98.
In ogni caso, ove il locatore abbia riacquistato 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 riacquistato la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.
(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 4
(Canone)

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

B. Nei Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale depositato il …..… presso il Comune di ……, ovvero dall'Accordo integrativo **(7)** sottoscritto tra……. in data……, è convenuto in euro ……., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero ……., in n. …… rate eguali anticipate di euro …… ciascuna, alle seguenti date: ……**(4)**.
(Il periodo B non si applica nei contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

C. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro……., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario ovvero……, in n. …… rate eguali anticipate di euro …….. ciascuna, alle seguenti date: …… **(4)**
(Il periodo C non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 5

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa **(4)** al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a n. ..... mensilità del canone **(8)**, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
Altre forme di garanzia: .....**(9)**

Articolo 6

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato B.
In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. **(10)**
Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro .....).
Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro..... **(11)**, salvo conguaglio.
(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 7

(Spese di bollo e registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore.
Il locatore provvede alla registrazione del contratto, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431/98.
Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. **(12)**
(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 8

(Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto,

ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

Articolo 9
(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi: .....
.....
Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 10
(Recesso del conduttore)

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

Articolo 11
(Consegna)

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

Articolo 12
(Modifiche e danni)

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

Articolo 13
(Assemblee)

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

Articolo 14
(Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.
Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n.192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.
(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 15
(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.
Nel caso in cui il locatore intenda vendere o locare l'unità immobiliare, in caso di recesso anticipato del conduttore, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: ..... **(4)**
(Il secondo periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 16
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione" Allegato E, al sopracitato decreto.
La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.
La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 17
(Varie)

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

Letto, approvato e sottoscritto

....., li .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata massima è di mesi diciotto.

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

(8) Massimo tre mensilità.

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

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

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato B - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.
In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.
La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:
a) spese generali .....
b) spese ascensore .....
c) spese riscaldamento .....
d) spese condizionamento .....
e) .....
f) .....
g) .....
La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva

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

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

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

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

al .....euro .....

al .....euro .....

al .....euro .....

al ..... euro .....

salvo conguaglio.

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

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

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
PISTOIA
Via Amati 26
T. 0573366683

ASPPI
ASSOCIAZIONE SINDACALE
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
CENTRO SERVIZI DI PISTOIA E PROVINCIA

UNION CASA PISTOIA
VIA PORTA AL BORGO 31 51100 PT
CF: 90071450471
CELL: 3534850577

A.P.E. CONFEDILIZIA PISTOIA

ASSOCASA TOSCANA
Ufficio zona di Pistoia e Provincia
C.F. 92114570481
Il Responsabile Zonale
Alessandra POLVERINO

ALLEGATO C

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

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

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

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

S.I.C.E.T. - C.I.S.L. Segreteria PISTOIA
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari - S.U.N.I.A. PISTOIA PRATO

Articolo 1
(Durata)

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

Articolo 2
(Natura transitoria)

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

Articolo 3
(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra ..... e depositato il ..... presso il Comune di ....., ovvero dell'accordo integrativo sottoscritto tra .....**(9)** in data ....., è convenuto in euro ..... , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....**(5)**

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

Articolo 4
(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

Articolo 5
(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'*Allegato C.*
In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore

condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. **(12)**
Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro ……..).
Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro…….. **(13)**, salvo conguaglio.

Articolo 6
(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore.
Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431 del 1998.
Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. **(14)**

Articolo 7
(Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo55 della legge n. 392/78.

Articolo 8
(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Articolo 9
(Recesso del conduttore)

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

Articolo 10
(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.
Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: ..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. **(5)**

Articolo 11
(Modifiche e danni)

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

Articolo 12
(Assemblee)

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

Articolo 13
(Impianti)

Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.
Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del D.lgs 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 14
(Accessi)

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

Articolo 15
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

Articolo 16
(Varie)

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

Letto, approvato e sottoscritto

....., li .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

NOTE

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

(3) L'assistenza è facoltativa.

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

(5) Cancellare la parte che non interessa.

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

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

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

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

(10) Massimo tre mensilità.

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

(12) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione sostitutiva dell'intero articolo:
Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, Allegato D, al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n.

431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.
In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.
La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:
a) spese generali .....
b) spese ascensore .....
c) spese riscaldamento .....
d) spese condizionamento .....
e) .....
f) .....
g) .....
La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.
Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile 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 in .....rate alle seguenti scadenze:
al .....euro .....
al .....euro .....
al .....euro .....
al ..... euro .....,
salvo conguaglio.

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

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

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI - PISTOIA Via Amati 26 T. 0573366683

ASPPI
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
CENTRO SERVIZI DI PISTOIA E PROVINCIA

UNION CASA PISTOIA
VIA PORTA AL BORGO 31 51100 PT
CF: 90073450471
CELL: 3534850577

ALLEGATO D

TABELLA ONERI ACCESSORI
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

ASSOCASA TOSCANA
Ufficio zona di Pistoia e Provincia
C.F. 92114570481
Il Responsabile Zonale
Alessandra SOLVERINO

Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari - S.U.N.I.A. PISTOIA PRATO

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

Confabitare Pistoia
C.F. 90050360479
Corso Gramsci, 174 - PISTOIA

IMPIANTI SPORTIVI

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

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE DATI INFORMATIVI

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

PARTI COMUNI

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

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

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

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

PORTIERATO

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

PULIZIA

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

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI - PISTOIA Via Amati 26 T. 0573366683

ASPPI
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
CENTRO SERVIZI DI PISTOIA E PROVINCIA

UNION CASA PISTOIA
VIA PORTA AL BORGO 31 51100 PT
CF. 90073450471
CELL: 3534850577

ALLEGATO E

ASSOCASA TOSCANA
Ufficio zona di Pistoia e Provincia
C.F. 92114570481
Il Responsabile Zonale
Alessandra POLVERINO

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

A.P.E. CONFEDILIZIA PISTOIA

S.U.N.I.A. PISTOIA PRATO Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari

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.

UNIAT

Confabitare Pistoia
C.F. [illegible]
Corso Gramsci, 114 PISTOIA

Articolo 3

(Comunicazione)

Il negoziatore indicato provvede, nel termine di 7 giorni dalla presentazione, a dare comunicazione all'altra parte della richiesta ricevuta, allegando l'istanza sottoscritta dal richiedente, copia del presente Allegato E e dichiarazione di adesione alla procedura.
Tale dichiarazione contiene l'indicazione della Organizzazione scelta dal ricevente e la sottoscrizione da parte del negoziatore da questa nominato.
Trascorsi 20 giorni dal ricevimento, in assenza della adesione ovvero in caso di esplicito rifiuto, l'Organizzazione comunica alle due parti il mancato esito.

Articolo 4

(Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori)

I negoziatori non assumono poteri decisionali o arbitrali e sono tenuti a svolgere il loro ruolo con diligenza e imparzialità con la finalità di consentire alle parti, con il necessario apporto di competenza ed esperienza, il raggiungimento di un accordo.
E' loro obbligo astenersi dal partecipare alla procedura, ovvero di sospenderne il proseguimento se iniziata, ove ravvisino motivi, anche sopraggiunti, connessi ai rapporti con le parti, che costituiscano possibile pregiudizio all'imparzialità nello svolgimento dell'incarico.
E' loro obbligo astenersi dall'assumere il ruolo di difensore o arbitro o conciliatore in qualsiasi procedimento di natura contenziosa instaurato tra le parti.
E' loro obbligo portare a termine le procedure di negoziazione per le quali sono stati nominati. Solo nel caso di comprovata impossibilità a proseguire l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'Organizzazione di riferimento nomina un nuovo negoziatore.

Articolo 5

(Obblighi di riservatezza)

La procedura di negoziazione è riservata e non è consentita la verbalizzazione di qualsiasi dichiarazione, comunicazione e scambio di informazioni.
E' vietato a negoziatori, parti, tecnici, consulenti e comunque ad ogni altro partecipante alla negoziazione ed agli incontri conseguenti, di comunicare a terzi quanto appreso nel corso della procedura.
E' altresì vietato, in ogni eventuale procedimento giudiziario o arbitrale o conciliativo relativo alla stessa controversia, avvalersi delle informazioni di cui i partecipanti abbiano avuto conoscenza in ragione della loro presenza alla procedura.
Le parti si impegnano ad astenersi dal chiamare il negoziatore ovvero chiunque abbia partecipato, a qualsiasi titolo, alla procedura, a testimoniare, nel corso del giudizio eventualmente promosso sulla stessa controversia, in merito ai fatti ed alle circostanze di cui essi siano venuti a conoscenza in ragione della procedura
I negoziatori ed ogni eventuale collaboratore sono tenuti al rispetto di quanto previsto dal D. lgs n.196 del 2003.

Articolo 6

(Avvio della procedura)

Con il ricevimento dell'adesione da parte della Organizzazione scelta dal richiedente, la Commissione, composta dai due negoziatori indicati, è formalmente costituita.
I negoziatori, nel primo contatto, esaminate attentamente le caratteristiche della controversia, valutano in particolare se, data la natura della stessa ed in presenza di richiesta delle parti, sia possibile e opportuno formulare una proposta di definizione senza necessità di un incontro di negoziazione, comunicandola alle parti per l'accettazione. Ove si ritenga opportuno tenere un incontro di negoziazione, stabiliscono concordemente una data e una sede dandone comunicazione alle parti. Possono indicare alle parti documenti, certificazioni, conteggi e ogni altro elemento utile alla Commissione per una corretta e informata disamina della materia.
I negoziatori concordano le modalità di svolgimento delle necessarie attività di segreteria connesse all'espletamento della procedura.

Articolo 7

(Nomina di consulenti)

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

Articolo 8

(Proposta di risoluzione)

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

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

L'Organizzazione _____ firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di ……., depositato il _____, in persona di _____

PREMESSO CHE

il sig. …… C.F. …….. residente a ……..…….. in Via/Pza …… n. ….. nella qualità di locatore dell'immobile sito a …… in Via/P.za…….. n. ….., piano…. int……, con contratto stipulato con il sig. …… C.F. ……, residente a…….. in Via/P.za…… il …….. e decorrenza il ……., in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la propria responsabilità, i seguenti elementi:

Foglio: _____; Particella: _____; Sub: _____; Categoria: _____; Classe: _____; R.Catastale_____;

Modello "I"

Prospetto di calcolo della superficie dell'unità immobiliare L. 138 del 23/03/1998

ASSOCASA TOSCANA
Ufficio zona di Pistoia e Provinci
C.F. 92114570481
Il Responsabile Zonale
Alessandra POLVERINO

Ubicazione dell'immobile:

Piano: Anno di costruzione/ristrutturazione totale:

		SUPERFICIE EFFETTIVA	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Determinazione della superficie (compreso i muri esterni e perimetrali fino a cm 50 ed in comunione fino a cm 25)			
Locali principali ed accessori a servizio diretto di quelli principali (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) con altezza >1.5 m.	100%		
Superficie di collegamento verticale in uso esclusivo (scale, ascensori, ecc.) misurata in base alla proiezione verticale.	100%		
Locali accessori comunicanti a servizio indiretto dei vani principali (soffitte, cantine e simili) con altezza >1.5 m.	50%		
Locali accessori non comunicanti a servizio indiretto dei vani principali (soffitte, cantine e simili)	25%		
TOTALE SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE			
Garage, posto auto esclusivo o assegnato	50%		
Superficie dei balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare			
Comunicanti fino 25m	30%		

UNION CASA PISTOIA
VIA PORTA A BORGO 51/51 51100 PT
C.F. 90035550477
CELL. 3664850577

ASPP
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE
CENTRO SERVIZI DI PISTOIA E PROVINCIA

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
PISTOIA
Via Amadi 26
T. 0573 366983

A.P.E. PISTOIA EDILIZIA

S.U.N.I.A. PISTOIA PRATO
Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari

Comunicanti oltre 25m	10%		
Non comunicanti fino a 25m	15%		
Non comunicanti oltre 25m	5%		
Aree scoperte esclusive:			
Fino alla superficie dell'unità immobiliare	10%		
Oltre detta superficie	2%		
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			
ZONA	FASCIA	Valore minimo €	Valore massimo€

TOTALE CANONE MENSILE CONCORDATO: €

Requisiti:.....

Il locatore_____ Il conduttore_____

Il sig.....dichiara che i dati sopra comunicati sono stati dallo stesso rilevati e verificati. Pertanto, riconoscendo che la presente Attestazione è rilasciata, secondo quanto previsto dal D. M. 16/1/2017, sulla base di quanto dichiarato dallo stesso, solleva espressamente l' Organizzazione _____ da qualsiasi responsabilità derivante da errori, omissioni o asserzioni non veritiere relative ai dati dichiarati nel presente atto.
Il dichiarante autorizza al trattamento dei dati personali ai sensi della normativa vigente.

Tutto ciò premesso, l' Organizzazione _____, come sopra rappresentata, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di..... depositato in data _____

Pistoia lì,_____

Il dichiarante p. l'Organizzazione

ALLEGATO F

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

L'Organizzazione ……..…….., firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di ……..., depositato il ……..…., in persona di ……..,

L'Organizzazione ……..…….., firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di ……..., depositato il ……..…., in persona di ……..,

PREMESSO CHE

il sig. ……. C.F. ……..…….. residente a ……..…….. in Via/Pza ……. n. ….. nella qualità di locatore dell'immobile/porzione di immobile sito a …… in Via/P.za…….. n. ….., piano…. int……, con contratto stipulato con il sig. …… C.F. ……., residente a…….. in Via/P.za…… il …….. e decorrenza il ……., registrato il……. al n……presso l'Agenzia delle Entrate …../in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la propria responsabilità, i seguenti elementi:

Foglio: _____; Particella: _____; Sub: _____; Categoria: _____; Classe: _____; R.Catastale_____;

Modello "I"

Prospetto di calcolo della superficie dell'unità immobiliare L. 138 del 23/03/1998

Ubicazione dell'immobile:

Piano: Anno di costruzione/ristrutturazione totale:

Determinazione della superficie (compreso i muri esterni e perimetrali fino a cm 50 ed in comunione fino a cm 25)		SUPERFICIE EFFETTIVA	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Locali principali ed accessori a servizio diretto di quelli principali (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) con altezza >1.5 m.	100%		
Superficie di collegamento verticale in uso esclusivo (scale, ascensori, ecc.) misurata in base alla proiezione verticale.	100%		
Locali accessori comunicanti a servizio indiretto dei vani principali (soffitte, cantine e simili) con altezza >1.5 m.	50%		
Locali accessori non comunicanti a servizio indiretto dei vani principali (soffitte, cantine e simili)	25%		
TOTALE SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE			
Garage, posto auto esclusivo o assegnato	50%		
Superficie dei balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva			

UNIAT

ASSOCASA TOSCANA
Ufficio zona di Pistoia e Provincia
C.F. 92114570481
Il Responsabile Zonale
Alessandra POLVERINO

UNION CASA PISTOIA
VIA PORTA AL BORGO 31 51100 PT
Tel: 0573 450471
CELL. 3334830577

S.U.N.I.A. PISTOIA PRATO
Sindacato Nazionale Inquilini Assegnatari

ASPPI
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
CENTRO SERVIZI DI PISTOIA E PROVINCIA

PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI UNIONE
PISTOIA Via Amendola 26 T. 0573356683

Confabitare Pistoia
C.F. 90048660474
Corso Gramsci 117 PISTOIA

dell'unità immobiliare			
Comunicanti fino 25m	30%		
Comunicanti oltre 25m	10%		
Non comunicanti fino a 25m	15%		
Non comunicanti oltre 25m	5%		
Aree scoperte esclusive:			
Fino alla superficie dell'unità immobiliare	10%		
Oltre detta superficie	2%		
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			

ZONA FASCIA Valore minimo € Valore massimo€

TOTALE CANONE MENSILE CONCORDATO: €

Requisiti:.....

Il locatore_____ Il conduttore_____

Il sig……/i sig.ri ……dichiara/no che i dati sopra comunicati sono stati dallo/gli stesso/i rilevati e verificati. Pertanto, riconoscendo che la presente Attestazione è rilasciata, secondo quanto previsto dal D. M. 16/1/2017, sulla base di quanto dichiarato dallo/dagli stesso/i, solleva/sollevano espressamente le Organizzazioni……..da qualsiasi responsabilità derivante da errori, omissioni o asserzioni non veritiere relative ai dati dichiarati nel presente atto.
Il dichiarante autorizza al trattamento dei dati personali ai sensi della normativa vigente.

Tutto ciò premesso, le Organizzazioni……..…., come sopra rappresentate, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTANO

che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di…….…….. depositato in data……..

Il dichiarante/ I dichiaranti p. l'Organizzazione p. l'Organizzazione

…… …… ……

ALLEGATO 9

MODELLO "I"

Prospetto di calcolo della superficie dell'unità immobiliare L. 138 del 23/03/98

Ubicazione dell'immobile:

Piano: **Anno di ristrutturazione:**

Locatore: **Conduttore:**

					Superficie effettiva	Superficie convenzionale
Determinazione della superficie catastale (compreso i muri interni e perimetrali esterni fino a cm 50 ed in comunione fino a cm 25)						
Locali principali ed accessori a servizio diretto di quelli principali (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) con altezza >m1,5			100	%	0,00	0,00
Superficie di collegamento verticale in uso esclusivo (scale, ascensori, ecc.) misurata in base alla proiezione verticale			100	%	0	
Locali accessori comunicanti a servizio indiretto dei vani principali (soffitte, cantine e simili) con altezza >m1,5			50	%		
Locali accessori non comunicanti a servizio indiretto dei vani principali (soffitte, cantine e simili) con altezza >m1,5			25	%	0	
Totale superficie unità immobiliare					0	0,00
Garage, posto auto assegnato			50	%		
Superficie dei balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare:						
comunicanti fino a 25 mq			30	%	0,00	
comunicanti oltre 25 mq			10	%	0	
non comunicanti fino a 25 mq			15	%		
non comunicanti oltre 25 mq			5	%		
Aree scoperte esclusive:					0,00	
fino alla superficie dell'unità immobiliare			10	%	0,00	0,00
oltre detta superficie			2	%	0,00	0,00
Totale superficie convenzionale					mq	0,00

Zona: Fascia: valore minimo: euro 0

valore massimo: euro 0

Requisiti:

durata 5+2 OPPURE ridotto preavviso senza gravi motivi	valore massimo: euro	0
durata 5+2 **più** ridotto preavviso senza gravi motivi	valore massimo: euro	0

Totale canone mensile concordato:

Il locatore _____ **Il conduttore** _____

A.P.E. CONFEDELIZIA PISTOIA
ASSOCASA TOSCANA Ufficio zona di Pistoia e Provincia C.F. 92114570481 Il Responsabile Zonale Alessandro ROVERNO
UNION CASA PISTOIA VIA PORTA AL BORGO 31 51100 PT CELL: 3534850577
ASPPI ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI CENTRO SERVIZI DI PISTOIA E PROVINCIA
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI PISTOIA Via Amati 26 T. 0573366683
Confaltitore Pistoia C.F. 90010016179 Corso Gramsci, 174 PISTOIA
S.U.N.I.A. PISTOIA PRATO Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari

ALLEGATO H

Comune di Pistoia
Scala 1:30000
Fogli n° 278

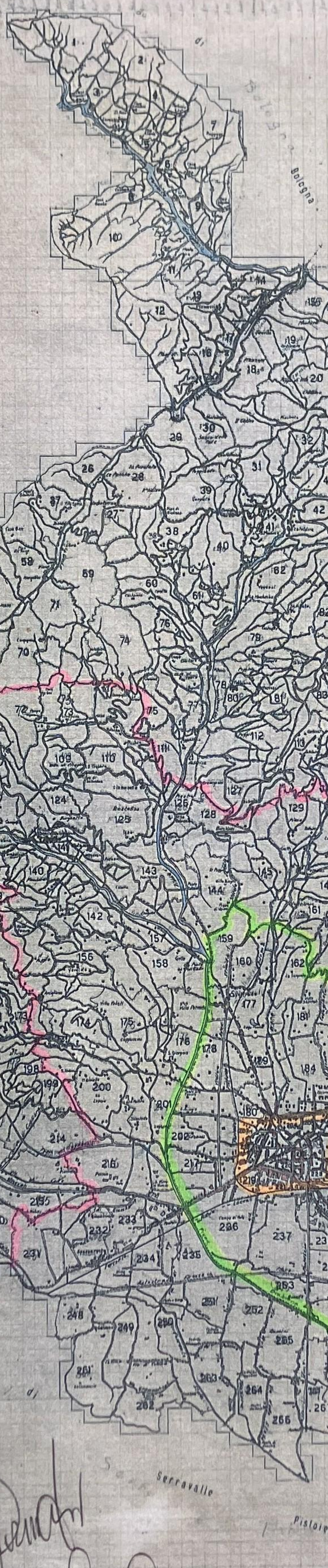
PROVINCIA DI PISTOIA

Comune di Pistoia

Fogli 278

Quadro d'unione

Scala di 1:30000


Provincia di Bologna
Marcello Pistoiese
Marcello
San Marcello Pistoiese
Comune di Pistoia
Comune di Sambuca Pistoiese
Comune di Pistoia
Comune di Pistoia
Comune di Pistoia