PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2543e98ae14f053c31f636e34f07f950a10ac8f87469d017319af5be51497ed

COMUNE DI
CORNEDO VICENTINO
13 APR. 2022
PROT. N. 6828 CAT. 01

CASA MIA
Associazione Proprietari

casamiaproprietari@gmail.com

Ill.mo Sig. Sindaco di Cornedo Vicentino (VI)

Cornedo Vicentino 13/04/2022

Oggetto: Deposito accordo territoriale Comune di Cornedo Vicentino (VI) per i contratti di locazione concordati uso abitativo.

In attuazione della legge n. 431/98 e del D.M. Del 16/01/2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero delle Finanze, unitamente alla presente si trasmette copia dell'accordo stipulato e sottoscritto dalle organizzazioni della proprietà edilizia CASA MIA e dei conduttori ANIA.
Si chiede alla S.V. di dare la massima pubblicità e trasparenza a detto accordo, anche attraverso la sua pubblicazione nel sito del Comune, atteso che:

ai fini IMU e TASI per gli immobili locati con i contratti a canone concordato l'imposta è determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune con riduzione al 75% (art.5 comma 11 D.M. 16/01/2017);

l'adozione dei tipi di contratto allegati al presente decreto diviene obbligatoria negli ambiti territoriali interessati dal deposito degli accordi ai sensi del comma 2 sulla base dei criteri indicati nel decreto di cui all'art. 4 della legge 431/98 (art. 7 comma 1 D.M. 16/01/2017).

Cordialmente

Il Presidente CASA MIA
Sig. Matteo Buggio

Buggio Matteo

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2543e98ae14f053c31f636e34f07950a10ac8f87469d017319a5be51497ed

ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE CORNEDO VICENTINO (VI)

Le Organizzazioni della proprietà edilizia e le Organizzazioni dei conduttori in calce indicate:

CASA MIA, Matteo Buggio
ANIA, Augusto Buggio

Vista la legge 9 dicembre 1998, n. 431, concernente la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo;
Considerato altresì, che l'art. 4, comma 2, della menzionata legge n. 431 del 1998 prevede che i criteri generali individuati nella Convenzione nazionale siano indicati in apposito decreto del Ministro dei lavori pubblici (ora delle infrastrutture e dei trasporti) di concerto con il Ministro delle finanze (ora economia e delle finanze) da emanare entro trenta giorni dalla conclusione della Convenzione sopra richiamata;
Visto il D.M. 16 gennaio 2017 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze;
Visto che le agevolazioni fiscali previste per la tipologia dei contratti di locazione regolamentati dall'Accordo Territoriale in questione, compresa anche la cedolare secca agevolata al 10%, sono applicabili:
nei comuni di cui all'articolo 1, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61,
in tutti i Comuni compresi nelle 11 aree Metropolitane regolamentate dal DL. 551/1998,
nei Comuni ad alta densità abitativa individuati dal CIPE e pubblicati in Gazzetta Ufficiale n. 40 del 18/02/2004,
e nei Comuni colpiti da calamità e dichiarati in stato di emergenza art. 9 comma 2 bis legge n. 80/2014.
Visto che il comune di CORNEDO VICENTINO fa parte dei comuni previsti dalla legge n. 40 del 18/02/2004, quindi tutti i suoi abitanti hanno diritto alle agevolazioni fiscali previste per i contratti di locazione concordati.
Ritenuto che, dell'esperienza maturata nel corso della vigenza dei precedenti accordi, è possibile fornire alle parti contrattuali uno strumento maggiormente affinato ed il più possibile in linea con le aspettative della legge al fine di: favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi; ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare; migliorare lo stato manutentivo degli immobili, in conformità delle norme sulla sicurezza, della tutela delle salute e del risparmio energetico.
Considerato che per favorire il raggiungimento di questi obiettivi le organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo ritengono utile, come previsto dai commi 7 e 8 dell'art. 1 del D.M. 16 gennaio 2017, l'assistenza delle stesse per la verifica dei parametri dei contratti di locazione stipulati e la loro rispondenza all'accordo territoriale, anche al fine del riconoscimento dei benefici fiscali solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni;

stipulano e convengono quanto segue:

Il presente Accordo ha validità per il territorio amministrativo del Comune di CORNEDO VICENTINO .

TITOLO A)
CONTRATTI AGEVOLATI
(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 16 gennaio 2017)

1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di CORNEDO VICENTINO.

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2543e98eae14f053c31f36e34f07950a10ac6f874690f17319af5be51497ed

2) Il territorio del Comune di CORNEDO VICENTINO, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in aree omogenee come da allegato 1 (Aree del Comune). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzeria delle varie strade.

3) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 2 (Fasce di oscillazione).

4) I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione devono intendersi, dopo i primi tre anni di validità del presente accordo, aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice Istat.

5) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

6) Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone).

7) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, viene calcolata in base ai criteri stabiliti nell'allegato 3A; **la superficie di cui alla lettera a) dell'allegato 3A avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%.**

8) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile.
TIPOLOGIA DEL FABRICATO: A4 – 2%, A5 -4% A6 -5% del valore massimo
VETUSTA': ante 1960 – 5% del valore massimo se non ristrutturata successivamente
STATO MANUTENTIVO DEL FABRICATO: scadente -3% del valore massimo
STATO MANUTENTIVO DELL'ALLOGGIO: scadente -3% del valore massimo

9) Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 5% per i contratti di durata di quattro anni, del 8% per i contratti di durata di cinque anni, del 10% per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

10) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale.
Tale aumento è cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

11) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2543e98eae14f053c31f636e34f07950a10ac6f87469d0173194f5be1497ed

12) Per i contratti non assistiti dalle OO.SS. firmatarie della Convenzione Nazionale e del presente accordo territoriale, l'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente dalle organizzazioni dei conduttori e della proprietà edilizia firmatarie del presente Accordo o firmatarie della Convenzione Nazionale tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4 (Attestazione).

13) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del DM 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di **50** unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

14) I contratti saranno stipulati usando esclusivamente il tipo di contratto allegato A al DM 16 gennaio 2017.

TITOLO B)
CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 del DM 16 gennaio 2017)

1) L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di CORNEDO VICENTINO che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del DM 16 gennaio 2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti pari a 1.028

2) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.

3) Ai fini dell'art. 2, comma 2, DM 16 gennaio 2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione), **con un aumento del 15% nei valori minimi e massimi, per favorire la mobilità sul territorio.**

4) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, viene calcolata in base ai criteri stabiliti nell'allegato 3A; **la superficie di cui alla lettera a) dell'allegato 3A avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%.**

5) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile.
TIPOLOGIA DEL FABRICATO: A4 – 2%, A5 -4% A6 -5% del valore massimo
VETUSTA': ante 1960 – 5% del valore massimo se non ristrutturata successivamente
STATO MANUTENTIVO DEL FABRICATO: scadente -3% del valore massimo
STATO MANUTENTIVO DELL'ALLOGGIO: scadente -3% del valore massimo

6) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%, a valere per l'intera durata contrattuale.
Tale aumento è cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256)2543e98eae14f053c31f636e34f07950a10ac8874690017319af5be51497ed

7) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.

8) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

9) I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

10) Per i contratti transitori vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

11) Fattispecie di esigenze dei proprietari. Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi: trasferimento temporaneo della sede di lavoro; matrimonio dei figli; rientro dall'estero; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore; motivi di studio; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio; qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

12) Fattispecie di esigenze dei conduttori. Quando il conduttore ha esigenza di: contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza; previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro; trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro; necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso; acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi; ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore; campagna elettorale; qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

13) In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai paragrafi 10 e 11 del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

14) Per la stipula dei contratti di cui al presente Titolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche a una sola delle parti contraenti.

15) Per i contratti non assistiti dalle OO.SS. firmatarie della Convenzione Nazionale o dalla OO.SS. firmatarie del presente accordo, l'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente dalle organizzazioni dei conduttori e della proprietà edilizia firmatarie del presente Accordo o firmatarie della Convenzione Nazionale tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4 (Attestazione).

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2543e98ee14f053c31636e34f07950a10ac6f87469d017319a5be5149?ed

16) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del DM 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di **50** unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.

17) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato B al D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO C)
CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI
(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 16 gennaio 2017)

1) L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di CORNEDO VICENTINO, che, ai sensi dell'art.3, comma 1, del DM 16 gennaio 2017, è sede di istituti di istruzione superiore.

2) I contratti transitori per studenti universitari o di istituti di istruzione superiore hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto allo studio.

3) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, viene calcolata in base ai criteri stabiliti nell'allegato 3A; **la superficie di cui alla lettera a) dell'allegato 3A avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 5%.**

4) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali è apportata la riduzione del canone massimo ove applicabile.
TIPOLOGIA DEL FABRICATO: A4 – 2%, A5 -4% A6 -5% del valore massimo
VETUSTA': ante 1960 – 5% del valore massimo se non ristrutturata successivamente
STATO MANUTENTIVO DEL FABRICATO: scadente -3% del valore massimo
STATO MANUTENTIVO DELL'ALLOGGIO: scadente -3% del valore massimo

5) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98 e per gli alloggi compiutamente arredati, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.
Tale aumento è cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.

6) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale.

7) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

8) Per i contratti non assistiti dalle OO.SS. firmatarie della Convenzione Nazionale o dalle OO.SS. firmatarie del presente Accordo, l'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente dalle organizzazioni dei conduttori e della proprietà edilizia firmatarie del presente Accordo o

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2543e98ee14f053c31f636e34f07950a10ac6f874690f17319af5be51497ed

firmatarie della Convenzione Nazionale tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 4 (Attestazione).

9) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto Allegato C al DM 16 gennaio 2017.

TITOLO D)
CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

1) I canoni massimi dell'alloggio sociale (Social Housing), in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.
2) Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste al titolo A), paragrafo 7, del presente Accordo.
3) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del DM 16 gennaio 2017.

TITOLO E)
ONERI ACCESSORI

1) Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori allegato D) al DM 16 gennaio 2017.

TITOLO F)
COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

1) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 DM 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto Allegato A al DM 16 gennaio 2017, del tipo di contratto allegato B) al DM 16 gennaio 2017 e 15 del tipo di contratto allegato C) al DM 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del DM 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 5 (Modello di richiesta) al presente Accordo.

TITOLO G)
RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

1) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 16 gennaio 2017, ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito e rimane comunque in vigore fin tanto non sarà sostituito da un nuovo Accordo. Dal quarto anno in poi i valori massimi saranno adeguati annualmente all'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.
2) Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
3) In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero successivamente aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2543e98ee14f053c31f63fe34f07950a10ac6f87469d017319af5be5149?ed

4) Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

All. 1: Aree del Comune di CORNEDO VICENTINO
All. 2: Fasce di oscillazione del Comune di CORNEDO VICENTINO
All. 3: Elementi oggettivi per la determinazione del canone
All. 3A Calcolo metroquadrato
All. 4: Attestazione
All. 5: Modulo di richiesta
All. A Contratto locazione abitativa
All. B Contratto Transitorio
All. C Contratto Studenti
All. D Oneri Accessori
All. E Regolamento Commissione

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

CORNEDO VICENTINO, data 13/04/2022

Le OO.SS.

CASA MIA, Matteo Buggio Buggio Matteo

ANIA, Augusto Buggio

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2543e98eae14f053c31f636e34f07f950a10ac8f87469f017319af5be51497ed

ALLEGATO 1 - Accordo Territoriale Comune di CORNEDO VICENTINO – (VI)

MICROZONE	FOGLI CATASTALI
B1	microarea urbana Centrale – CENTRO STORICO
R1	microarea urbana – ZONA COLLINARE SUD-OVEST
R2	microarea urbana – ZONA COLLINARE NORD-EST

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Zavegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e s.m.i.; originale digitale.
Hash (Sha256):2543e98eae14f053c3165b6a34f950a10ac8f63b9e33d5b6a97e1

ALLEGATO 2 - Valori locativi e denominazione zone OMI

COMUNE DI CORNEDO VICENTINO (VI)

OMI Urbana Centrale	MICROAREA	FINO A TRE ELEMENTI		DA QUATTRO A SETTE ELEMENTI		OLTRE SETTE ELEMENTI	
B1	micro area Centrale - CENTRO STORICO	Valori locativi minimi €/mq	Valori locativi max €/mq	Valori locativi minimi €/mq	Valori locativi max €/mq	Valori locativi minimi €/mq	Valori locativi max €/mq
		4,00	6,40	4,64	7,51	5,00	8,00

OMI Urbana periferica	MICROAREA	FINO A TRE ELEMENTI		DA QUATTRO A SETTE ELEMENTI		OLTRE SETTE ELEMENTI	
R1	microarea urbana - ZONA COLLINARE SUD-OVEST	Valori locativi minimi €/mq	Valori locativi max €/mq	Valori locativi minimi €/mq	Valori locativi max €/mq	Valori locativi minimi €/mq	Valori locativi max €/mq
		3,50	4,80	4,06	5,63	4,38	6,00

OMI Periferica	MICROAREA	FINO A TRE ELEMENTI		DA QUATTRO A SETTE ELEMENTI		OLTRE SETTE ELEMENTI	
R2	microarea urbana - ZONA COLLINARE NORD-EST	Valori locativi minimi €/mq	Valori locativi max €/mq	Valori locativi minimi €/mq	Valori locativi max €/mq	Valori locativi minimi €/mq	Valori locativi max €/mq
		3,50	4,80	4,06	5,63	4,38	6,00

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2543e98ae14f053c31f636e34f07f950a10ac8f87469d017319af5be51497ed

ALLEGATO 3 - COMUNE DI CORNEDO VICENTINO (VI)

	Elementi oggettivi caratterizzanti l'edificio e l'unità abitativa
1	Posto auto
2	Area esterna condominiale
3	Rete Idrica
4	Rete Gas
5	terrazzo o cantina o sottotetto di pertinenza
6	Impianto di riscaldamento
7	Impianto aria condizionata
8	ascensore
9	Antenna TV centralizzata
10	Doppi servizi
11	Porta blindata
12	Doppi vetri
13	Citofono, o videocitofono
14	Videosorveglianza condominiale
15	Abbattimento barriere architettoniche
16	Certificazione energetica in classe E o superiore
17	Presenza, entro 100 metri, di fermata mezzi pubblici
18	Dotazione di mobilio
19	Secondo posto auto
20	Spazio esterno di pertinenza

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2543e98ae14f053c31f636e34f07f950a10ac8f87469d017319af5be51497ed

ALLEGATO "3A" - ACCORDO TERRITORIALE COMUNE DI CORNEDO VICENTINO (VI)

Determinazione di metroquadro utile

Si conviene che i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione saranno espressi in Euro/mq. utile mensile.
Il **metroquadro** utile viene definito secondo i seguenti criteri:

- **A)** la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

- **B)** la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

  del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A);
  del 25 per cento, qualora non comunicanti;

- **C)** la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:

  del 30 per cento, fino a metriquadri 25, e **10 per cento** la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A);
  del 15 per cento, fino a metriquadri 25, e **5 per cento** la quota eccedente qualora non comunicanti.

- **D)** la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del **10 per cento**, fino alla superficie definita nella lettera A), e del **2 per cento** per superfici eccedenti detto limite.
  Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei punti precedenti entrano nel computo della superficie utile fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera A).

- **E)** in caso di superficie inferiore ai 50 metriquadri la stessa viene moltiplicata per il coefficiente di 1,20.

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2543e98ee14f053c31f636e34f07f950a10ac6f87469d017319af5be51497ed

ALLEGATO "4" ACCORDO TERRITORIALE COMUNE DI CORNEDO VICENTINO (VI)

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

L'Organizzazione ……., in persona di ……., e l' Organizzazione…….in persona di…….. firmatarie della Convenzione Nazionale D.M. 16/01/2017

premesso che

A) il sig. …… C.F…… residente a …….. in Via/Pza …… n. ….. nella qualità di locatore/conduttore 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 sua responsabilità, i seguenti elementi:

o, in alternativa, in caso di richiesta congiunta:

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

(A SOLO TITOLO ESEMPLIFICATIVO)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell' Accordo territoriale

Superficie calpestabile appartamento: mq	= mq
Autorimessa singola: mq. x …….	= mq
Posto macchina in comune: mq. x …….	= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili: mq. x ……..	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq. x …….	= mq
Sup. a verde condominiale (quota MM) mq. x …….	= mq

TOTALE SUPERFICIE Mq._____

Come da planimetria catastale e visura catastale allegate.

ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI:

……

……

……

……

ZONA_____ **FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX** _____/_____

ELEMENTI E PARAMETRI n._____ **SUBFASCIA** min/max _____/_____ Valore applicato €_____

CANONE € **MQ/MESE** _____ x mq_____= €_____ mensili = €_____ annuo

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 sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di…….. depositato in data……..

A)	Il dichiarante	p. l'Organizzazione	p. l'Organizzazione
……		……..	……
B)	I dichiaranti	p. l'Organizzazione	p. l'Organizzazione
……		……	……

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2543e98ee14f053c31f63fe34f07950a10ac6f874690f17319af5be51497ed

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2543e98eae14f053c31636e34f07950a10ac8f87469d017319af5be51497ed

ALLEGATO "5"

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

Il/la sottoscritto/a _____, c.f. _____ residente in _____ via/piazza _____ n. ___, sc. ___, int. ___, cap _____, mail / mail pec _____, telefono _____, cellulare _____, conduttore/locatore di immobile sito all'indirizzo di residenza sopra indicato, ovvero in _____ via/piazza _____ n. ___, sc. ___, int. ___, cap _____, con contratto di locazione abitativa:

☐ agevolato;
☐ transitorio;
☐ studenti universitari,
☐ ex art. 2, comma 1, L. 431/98;
☐ ex art. 23 D.L. 133/2014, come convertito in legge (Rent to buy);
☐ altro _____

sottoscritto in data ___/___/_____/ e registrato in data ___/___/_____/ per la durata di ____ anni/mesi con il locatore/conduttore Sig./Sig.ra/Soc. _____, C.F. _____ residente in _____ via/piazza _____ n. ___, sc. ___, int. ___, cap _____, al canone mensile di Euro _____
avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolo .....del contratto di locazione per questioni inerenti:

☐ interpretazione del contratto;
☐ esecuzione del contratto;
☐ attestazione della rispondenza del contratto all'accordo di riferimento;
☐ canone di locazione;
☐ oneri accessori;
☐ variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile;
☐ sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;
☐ cessazione della locazione;
☐ condizione e manutenzione dell'immobile;
☐ funzionamento degli impianti e servizi;
☐ regolamento condominiale;
☐ altro _____
e fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

_____

_____

_____

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2543e98ee14f053c31636e34f07f950a10ac8f87469d017319a5be51497ed

CHIEDE

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

_____

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

_____ lì _____ Firma_____

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2542e98ee14f053c31636e34f07f950a10ac8f87469d017319af5be51497ed

ALLEGATO D

TABELLA ONERI ACCESSORI
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

ASCENSORE		
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
Ispezioni e collaudi		C
AUTOCLAVE		
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C
IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI		
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme		C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L	
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni		C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili		C
Installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza	L	
Manutenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza		C
IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA,		
Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C
Lettura dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2542e98ae14f053c31636e34f07f950a10ac8f87469d017319af5be51497ed

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

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2542e98ae14f053c31f636e34f07f950a10ac8f87469d017319af5be51497ed

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

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2542e98ae14f053c31636e34f07f950a10ac8f87469d017319af5be51497ed

ALLEGATO E

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

Articolo 1
(Ambito di applicazione)

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

- controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali o integrativi;

- attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento;

- variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, nonché sopravvenienza di altro elemento o condizione che incida sulla congruità del canone della locazione in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, per la rinegoziazione tra le parti del nuovo canone da corrispondere;

- accertamento, con riferimento ai contratti di natura transitoria, delle condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà e rinegoziazione delle condizioni di durata e di ogni altra clausola contrattuale.

Articolo 2
(Richiesta per l'avvio della procedura)

La parte interessata ad attivare la procedura rivolge ad una delle Organizzazioni della proprietà immobiliare o dei conduttori firmatarie dell'accordo territoriale, richiesta per la procedura di negoziazione paritetica e conciliazione presentando istanza nelle forme previste dall'Organizzazione .
L'Organizzazione, valutata l'ammissibilità della richiesta, indica il negoziatore.
La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2543e98ee14f053c31636e34f07f950a10ac6f87469d017319af5be51497ed

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.

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2543e98eae14f053c31f636e34f07950a10ac6f874690f17319a5be51497ed

Articolo 6
(Avvio della procedura)

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

Articolo 7
(Nomina di consulenti)

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

Articolo 8
(Proposta di risoluzione)

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

17A01858

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2543e98eae14f053c31636e34f07f950a10ac8f87469d17319af5be51497ed

TIPO DI CONTRATTO LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA
(ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431)

INDIVIDUAZIONE DELLA PARTE LOCATORE
Il Sig. ..... nato a ..... il ..... residente a ..... n. C.F.: ..... e identificato mediante la carta d'identità n. ..... rilasciata dal Comune di ..... il ..... di seguito detto LOCATORE (assistito dalla Ass. Proprietari "CASA MIA", in persona del Presidente Regionale Veneto Sig. Buggio Matteo) concede in locazione al Sig. ..... l'unità immobiliare sita in via ..... Padova.

INDIVIDUAZIONE DELLA PARTE CONDUTTORE
Il Sig. .....nato a .....il ..... residente a ..... Via ..... C.F.: ....., e identificato mediante carta d'identità n. .....rilasciata dal Comune di ..... il ..... di seguito detto CONDUTTORE (assistito dalla Ass. Inquilini A.N.I.A, in persona del Presidente Regionale Veneto Sig. Buggio Augusto) , che accetta, l'unità immobiliare sotto descritta, compresa nell'immobile sito in..... via .....

DESCRIZIONE DEL CESPITE
L'appartamento è al piano ..... salendo le scale a .....numero vani catastali .....La gestione delle parti comuni è regolata secondo l'art. 1117 del cod. civile. Comunicazione ex art. 8, terzo comma del D.L. 11 Luglio 1992, n. 333 (convertito nella L. 8 Agosto 1992, n. 359)

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE
Foglio.....Particella n.....Sub.....Zona Censuaria..... Cat.....Rendita €.....
L'immobile oggetto del presente contratto è fornito di interruttore bipolare magnetotermico di tipo "salvavita" come previsto dalle vigenti norme. Inoltre l'immobile è dotato di certificato energetico come previsto dalla vigente normativa Classe ....., rilasciato a Padova il..... da ..... del quale l'inquilino dichiara di avene preso visione ed averne ricevuto copia.
La locazione è destinata ad uso esclusivo di abitazione del conduttore e dei suoi familiari conviventi. La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni.

Art. 1 - DURATA DELLA LOCAZIONE - Il contratto è stipulato per la durata di anni tre, dal .....al ....., e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del LOCATORE che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'art. 3 predetto.
Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o 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 medesime condizioni.
Nel caso in cui il LOCATORE abbia riacquistato la disponibilità dell'unità immobiliare alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il CONDUTTORE avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.
Il CONDUTTORE ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitare a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

Art. 2 - CANONE - Il canone annuo di locazione è convenuto in € ..... ( ), importo che il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere nel domicilio del LOCATORE ovvero in n. 12 rate eguali anticipate di € .....( ) ciascuna. Le parti si danno reciprocamente atto che il canone è determinato: - fra i valori minimi e massimi risultanti dall'Accordo territoriale stipulato tra organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative della proprietà e dei conduttori relativo al Comune di ....., depositato presso detto Comune in data ....., prot. ..... Tale proposito si allegano planimetria catastale e visura catastale dell'immobile.

Art. 3 - QUOTE RIPARTIZIONE SPESE ED ONERI – Il LOCATORE dichiara che la quota di partecipazione della porzione immobiliare locata e relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure come per legge. Il CONDUTTORE provvederà ad effettuare le volture delle utenze entro 15 giorni dalla firma del presente contratto.

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2543e98eae14f053c31f63fe34f07f950a10ac6f87469d017319af5be51497ed

Art. 4 - SPESE ED ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE – Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori" allegato **E.**
In ogni caso sono interamente a carico del CONDUTTORE le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni.
Art. 5 - RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO - Sono interamente a carico del CONDUTTORE i costi sostenuti dalla LOCATRICE per la fornitura dei servizi di riscaldamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui all'articolo precedente.
Art. 6 - DEPOSITO CAUZIONALE - A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il CONDUTTORE versa al LOCATORE (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di € ……( ) pari a 1 mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali, che saranno riconosciuti al CONDUTTORE al termine di ogni anno di locazione
Art. 7 - PAGAMENTO – Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere 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 ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 5 e 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.
Art. 8 - AGGIORNAMENTO DEL CANONE - Secondo quanto stabilito dalle parti si opta per il regime fiscale previsto dal decreto Lgs n. 23 del 2011 cosiddetto "Cedolare Secca" conseguentemente per tutto il periodo di tale scelta non è previsto alcun aumento del canone di locazione.
Art. 9 - CESSIONE - SUBLOCAZIONE - COMODATO - SUCCESSIONE -
E' fatto espresso divieto al CONDUTTORE di sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata e di cedere in qualsiasi forma ad altri il suo contratto, nonché di consentire, a qualsivoglia titolo, l'utilizzo di quanto oggetto del presente contratto a chicchessia.
Non è quindi consentito, al di là della breve ed occasionale ospitalità, dare alloggio, sia pure a titolo gratuito, a persone che non facciano parte del nucleo familiare, così come descritto nel presente contratto.
L'inosservanza del presente patto determina inadempimento contrattuale e consente al LOCATORE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 c.c.
Per la successione nel contratto si applica l'art. 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.
Art. 10 - USO DEI LOCALI - RIPARAZIONI - Il CONDUTTORE si obbliga ad usare la cosa locata da buon padre di famiglia e senza recare molestia agli altri conduttori o utilizzatori dell'edificio nonché ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria.
Sono altresì a carico del CONDUTTORE gli interventi resi necessari da un negligente o cattivo uso della cosa locata o dalla mancata manutenzione ordinaria. Ove il CONDUTTORE non provveda a tali interventi, vi potrà provvedere il LOCATORE a spese del CONDUTTORE medesimo.
Qualora la cosa locata abbisogni di riparazioni non a carico del CONDUTTORE, quest'ultimo è tenuto a dare immediata comunicazione scritta al LOCATORE della necessità delle riparazioni stesse.
Oltre ai lavori che il CONDUTTORE non abbia eseguito pur essendo a suo carico, saranno addebitati al CONDUTTORE medesimo o ai conduttori responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni. Il CONDUTTORE nell'uso dei locali e dei servizi comuni dovrà osservare ogni prescrizione di legge e/o dei regolamenti delle competenti autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque sanzione pecuniaria o altra conseguenza derivante dall'inadempimento di tale suo obbligo.
Dovrà altresì osservare le disposizioni contenute nel "Regolamento dello stabile" o nel "Regolamento di condominio" ove esistente, ovvero, in mancanza, del "Regolamento generale per gli inquilini" registrato per la provincia in cui si trova l'immobile, dichiarando il CONDUTTORE di avere avuto piena conoscenza di quello applicabile al presente contratto posto a sua disposizione dal LOCATORE, contestualmente alla consegna delle chiavi.
Il LOCATORE si riserva il diritto di far eseguire sia all'interno che all'esterno delle porzioni immobiliari oggetto del presente contratto tutti gli interventi che si rendessero necessari, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 1583 e 1584 c.c.
Art. 11 - CONSEGNA E RICONSEGNA DEI LOCALI - Il CONDUTTORE dichiara di aver visitato i locali oggetto della locazione e di averli trovati in normale stato d'uso, adatti all'uso convenuto e adeguati alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti. Il CONDUTTORE dichiara altresì di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detti locali si trovano, esonerando il LOCATORE da ogni e qualsiasi obbligo di effettuare adattamenti di sorta salvo quanto previsto

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2542e98eae14f053c31f636e34f07f950a10ac8f87469d017319af5be51497ed

dalle normative. Il CONDUTTORE con il ritiro delle chiavi prende consegna ad ogni effetto di legge dei locali su indicati.

Art. 12 - MODIFICHE E MIGLIORIE - E' vietato al CONDUTTORE di fare qualsiasi innovazione o modifica nei locali ed agli impianti di cui gli stessi sono dotati senza il consenso scritto del LOCATORE e di modificarne, anche parzialmente, la destinazione d'uso.

Art. 13 - DIVIETO APPOSIZIONE TARGHE, INSEGNE, ANTENNE E SIMILI - UTILIZZO PARTI COMUNI - E' fatto divieto al CONDUTTORE di occupare con materiali od oggetti vari gli spazi comuni, nonché di porre fissi, infissi, targhe, insegne, tende di qualsiasi genere e condizionatori all'esterno dell'unità immobiliare locatagli salvo che a ciò non sia stato preventivamente autorizzato dal LOCATORE, che si riserva in ogni caso la disponibilità dell'esterno dell'immobile. E' fatto altresì divieto di installare antenne radio o TV senza il preventivo consenso del LOCATORE, che potrà indicare le modalità di installazione.

In caso di unità immobiliare sita in condominio, vale la normativa del relativo regolamento condominiale.

Art. 14 - VISITA – Il LOCATORE, per motivate ragioni, si riserva il diritto di far visitare da propri incaricati i locali locati, specificatamente anche durante il corso della locazione.

Il CONDUTTORE si impegna altresì a consentire la visita delle porzioni immobiliari locategli sia agli aspiranti nuovi conduttori, in caso di cessazione del presente rapporto, che, in caso di vendita, agli aspiranti acquirenti.

A tal fine il CONDUTTORE si obbliga a concordare con il LOCATORE un giorno lavorativo della settimana in cui consentirà la visita; l'orario di visita verrà del pari concordato, ma dovrà essere comunque compreso nell'arco di tempo intercorrente tra le ore 8 e le ore 12 e tra le ore 16 e le ore 20 ed avrà una durata di due ore.

Art. 15 - ESONERO DI RESPONSABILITÀ - Il CONDUTTORE è costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente il LOCATORE da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di altri conduttori o di terzi in genere.

Resta ferma la responsabilità della LOCATORE per i danni provocati da fatti colposi dei propri dipendenti nell'esercizio delle mansioni loro affidate. Il CONDUTTORE si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nei locali.

Si obbliga inoltre a tenere sollevata ed indenne il LOCATORE da eventuali danni cagionati con sua colpa o dalle persone delle quali è chiamato a rispondere e derivanti dall'uso del gas, dell'acqua e dell'elettricità.

Art. 16 – DIVIETI In caso di unità immobiliare sita in condominio, vale la normativa del relativo regolamento condominiale.

Art. 17 - SERVIZI - Il CONDUTTORE esonera il LOCATORE da ogni responsabilità per le sospensioni e/o irregolarità dei servizi di riscaldamento, condizionamento, illuminazione, acqua, acqua calda e ascensore dovute a casi imprevisti e/o alla sostituzione, riparazione, adeguamento, manutenzione degli impianti per il periodo necessario per l'effettuazione di tali interventi.

Art. 18 - RISOLUZIONE - PRELAZIONE - Qualora dovesse intervenire una causa, che possa dar diritto al CONDUTTORE di ottenere la risoluzione del contratto, per sopravvenuta inidoneità della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al CONDUTTORE né al LOCATORE, Il LOCATORE sarà tenuto a restituire solamente la parte di corrispettivo anticipatole proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del CONDUTTORE escluso ogni altro compenso ed ogni risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata. La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale e/o integrativo di cui all'art. 2, il LOCATORE non concede il diritto di prelazione al CONDUTTORE. Il LOCATORE in base all'articolo 40, della legge 27 luglio 1978, n. 392 da' la prelazione al CONDUTTORE in caso di nuova locazione.

Art. 19 - IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO - Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del CONDUTTORE.

Le spese di registrazione vengono invece suddivise a metà tra le parti. Il locatore provvederà alla registrazione dandone comunicazione al conduttore che corrisponderà la quota di sua spettanza.

In alternativa le parti potranno delegare, per la registrazione del contratto, una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto o comunque una di quelle firmatarie della convenzione nazionale. Le parti concordano che la tassa sulla raccolta rifiuti urbani è a carico del conduttore come per legge e lo stesso si impegna a consegnare copia dell'avvenuto pagamento annuale al locatore senza necessità di esplicita richiesta.

Art. 20 - ELEZIONE DI DOMICILIO - A tutti gli effetti del presente contratto, il CONDUTTORE dichiara di eleggere domicilio nei locali a lui locati.

Art. 21 - OBBLIGO SOLIDALE - In quanto vi siano più conduttori tutti gli obblighi del presente contratto s'intendono dagli stessi assunti solidalmente.

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2543e98eae14f053c31f63fe3440f7950a10ac8f87469d017319af5be51497ed

Art. 22 - CONDIZIONAMENTO, RISCALDAMENTO E GODIMENTO DEI SERVIZI IN GENERE - Il CONDUTTORE è tenuto a fruire, se forniti, dei servizi di condizionamento e riscaldamento nei periodi previsti per l'erogazione e dovrà rimborsare alla LOCATRICE, con le modalità stabilite all'art. 5, la relativa spesa.
Il CONDUTTORE non potrà altresì esimersi dall'obbligo di rimborsare nelle misure contrattualmente stabilite le spese poste a suo carico relative agli altri servizi resi ove rinunzi a tutti o parte dei servizi stessi.
Gli impianti non hanno la certificazione di qualità prevista dalle vigenti norme.
Art. 23 - MODIFICHE AL CONTRATTO - Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo e non può essere provata che mediante atto scritto.
Art. 24 - RINVIO - Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia previsto dal Codice Civile, dalle leggi n. 392/78 e 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 all'art. 2.
Art. 25 - CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI - Il LOCATORE ed il CONDUTTORE si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge 31 dicembre 1996, n. 675).
Art. 26 - COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE - Per ogni controversia, escluse quelle fondate sulla morosità del CONDUTTORE, che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo integrativo più sopra citato, anche a riguardo del canone, ciascuna parte non potrà adire l'Autorità Giudiziaria prima che sia esperito tra le parti il tentativo di conciliazione, dinanzi la Commissione di conciliazione stragiudiziale come di seguito formata o prima che siano trascorsi 60 giorni dalla data della richiesta di intervento della predetta Commissione.

Letto, approvato e sottoscritto

……, li ……

IL LOCATORE IL CONDUTTORE

…… ……

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, ed in particolare delle condizioni di cui agli artt. 3) QUOTE DI RIPARTIZIONE SPESE ED ONERI; 4) SPESE ED ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE; 6) PAGAMENTO; 9) USO DEI LOCALI, RIPARAZIONI; 10) CONSEGNA E RICONSEGNA DEI LOCALI; 11) MODIFICHE E MIGLIORIE; 13) VISITA; 14) ESONERO DI RESPONSABILITÀ; 15) DIVIETI; 16) SERVIZI; 17) RISOLUZIONE - PRELAZIONE; 19) ELEZIONE DI DOMICILIO; 20) OBBLIGO SOLIDALE; 21) CONDIZIONAMENTO, RISCALDAMENTO E GODIMENTO DEI SERVIZI IN GENERE; 23) MODIFICHE AL CONTRATTO; 24) COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE, le cui clausole - rilette e approvate - vengono dal CONDUTTORE e LOCATORE accettate ad ogni conseguente effetto, ed in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c.

Il LOCATORE IL CONDUTTORE

…… ……

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATA ASSISTENZA

Organizzazione sindacale degli inquilini Organizzazione sindacale della proprietà

…… ……

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2543e98eae14f053c31f63fe34f07f950a10ac8f87469d017319af5be51497ed

TIPO DI CONTRATTO LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI
(ai sensi dell'art. 5, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431)

Il Sig. .....i nato a ..... il ..... residente a ..... Via ..... n. ..... C.F.: ..... e identificato mediante la carta d'identità n. ..... rilasciata dal Comune di ..... (...) il ..... di seguito denominato LOCATORE (assistito dalla Ass. Proprietari "CASA MIA", in persona del Presidente Regionale Veneto Sig. Buggio Matteo)
CONCEDE IN LOCAZIONE
ai Sig.ri

- ..... nato a ..... il ..... c. f. ..... residente a ..... via ..... identificata mediante carta d'identità n. ..... rilasciata dal Comune di ..... il .....
- ..... nato a ..... il ..... c. f. ..... residente a ..... via ..... identificata mediante carta d'identità n. ..... rilasciata dal Comune di ..... il .....

di seguito denominati CONDUTTORE (assistite dall'Ass. Inquilini A.N.I.A, in persona del Presidente Regionale Veneto Sig. Buggio Augusto), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare sita in ..... via..... n. ..... piano ..... composta di n ..... vano, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi, ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dai contraenti.
Le parti comuni del condominio sono regolate secondo quanto previsto dall'Art. 1127 e seguenti del Codice Civile
COMUNICAZIONE *ex* art. 8, terzo comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359)
ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE
Foglio ..... Paticella ..... Sub ..... Zona Censuaria ..... Cat. ..... Rendita .....
CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA
Classe ..... rilasciato il ..... da ..... del quale i conduttori dichiarano di averne presa visione e ritirato copia.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni.

Art. 1 DURATA - Il contratto è stipulato per la durata di mesi ....., dal ..... al .....
Art. 2 RINNOVO AUTOMATICO - Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno tre mesi prima della data di scadenza del contratto.
Art. 3 NATURA TRANSITORIA - Ai sensi di quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'art. 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative della proprietà e dei conduttori relativo al Comune di ..... depositato il ..... prot. ..... presso detto Comune, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i 36 mesi, frequentando il corso di studio di ..... presso l'Università di .....
Art. 4 RECESSO CONDUTTORE - Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari e 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.
Art. 5 USO - L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore.
Art. 6 SUBLOCAZIONE - Il conduttore non potrà, salvo patto scritto in contrario, sublocare o dare in comodato, in un caso e nell'altro, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.
Art. 7 CANONE - Il canone annuo, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale cui al punto 3), è convenuto in Euro ....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario in 12 rate eguali anticipate di Euro ..... ciascuna, scadenti nei primi 5 giorni di ogni mese. Il canone mensile è suddiviso in ..... quote imputabile a ciascun conduttore di euro ..... ogni conduttore è responsabile della sua quota di riferimento.
Secondo quanto stabilito dalle parti si opta per il regime fiscale previsto dal decreto Lgs n. 23 del 2011 cosiddetto "Cedolare Secca" conseguentemente per tutto il periodo di tale scelta non è previsto alcun aumento del canone di locazione.
Art. 8 RISOLUZIONE - PRELAZIONE - Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere 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'art. 5 e 55 della legge n. 392/78. La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto. Il LOCATORE non concede il diritto di prelazione al CONDUTTORE, da esercitarsi secondo gli articoli 38 e 39, della legge 27 luglio 1978, n. 392. Il LOCATORE in base all'articolo 40, della legge 27 luglio 1978, n. 392 non da la prelazione al CONDUTTORE in caso di nuova locazione.
Art. 9 ACCESSO ALL'IMMOBILE - Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2543e98eae14f053c31636e34f07f950a10ac8f87469d017319af5be51497ed

Art. 10 CONSEGNA - Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui lo 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 di 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'art. 1590 c.c. di quanto segue: L'immobile è in ottime condizioni essendo stato recentemente ristrutturato.

Art. 11 MODIFICHE ALL'UNITA' IMMOBILIARE - Il conduttore non potrà 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.

Art. 12 DANNI - Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Art. 13 DEPOSITO CAUZIONALE - A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di Euro ..... pari a una mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

.**Art. 14 ONERI ACCESSORI** - Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori allegato **E**. In ogni caso, sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, e le spese per la tassa dei rifiuti solidi urbani, nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico ,del conduttore nella misura del 90 per cento. Il pagamento di quanto sopra, deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi 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 presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali. Con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del D.P.R. n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'art. 11, c. 2, dello specificato DPR.

Art. 15 ASSEMBLEE - Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere 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 delibere 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.

Art. 16 ANTENNA TELEVISIVA - Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente 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 potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

Art. 17 VISITE - Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi,

Art. 18 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 provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

Art. 19 ELEZIONE DI DOMICILIO - A tutti gli effetti del presente contratto, il conduttore dichiara di eleggere domicilio nei locali a lui locati.

Art. 20 MODIFICHE CONTRATTUALI - Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

Art. 21 DATI PERSONALI - Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).

Art. 22 RINVIO - Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia previsto dal codice civile, dalle leggi n. 392/78 e 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 e all'Accordo territoriale di cui al punto 3.

Art. 23 COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE - Per ogni controversia, escluse quelle fondate sulla morosità del CONDUTTORE, che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo integrativo più sopra citato, anche a riguardo del canone, ciascuna

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2543e98eae14f053c31f63e34f07950a10ac6f87469d017319af5be51497ed

parte non potrà adire l'Autorità Giudiziaria prima che sia esperito tra le parti il tentativo di conciliazione, dinanzi la Commissione di conciliazione stragiudiziale come di seguito formata o prima che siano trascorsi 60 giorni dalla data della richiesta di intervento della predetta Commissione. Tale Commissione sarà composta, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale di cui trattasi -, sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto a un terzo - che svolgerà funzioni di Presidente -, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. E' altresì in facoltà di ciascuna parte ricorrere ad una commissione costituita nei modi sopra indicati affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo di riferimento, ai fini di quanto previsto dall'art. 2 comma 4 e dagli artt. 8 e 10 della L. 431/98 e le successive norme integrative. In tutti i casi di cui al presente articolo la richiesta di intervento della prevista commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Letto, approvato e sottoscritto

……, li ……

IL LOCATORE

……

IL CONDUTTORE

……

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATA ASSISTENZA

Organizzazione sindacale degli inquilini

……

Organizzazione sindacale della proprietà

……

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, c.c., le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5),6), 7),8) 9), 10),11), 12), 13), 14), 15),16), 17),18),19), 20),21),22), 23)

IL LOCATORE

……

IL CONDUTTORE

……

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATA ASSISTENZA

Organizzazione sindacale degli inquilini

……

Organizzazione sindacale della proprietà

……

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256)2543e98eae14f053c31f636e34f07950a10ac8874690017319af5be51497ed

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA
TIPO DI CONTRATTO

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

La sig.ra ..... nata a ..... il ..... residente in ..... Via ..... n. ..... C.F. ..... Carta D'identità n. ..... rilasciata dal Comune di ..... il ..... di seguito denominata locatrice (assistita/o dalla Ass. "CASA MIA", in persona del Presidente Regionale Veneto Sig. Buggio Matteo).

CONCEDE IN LOCAZIONE

Concede in locazione alla sig.ra ..... nata a ..... il ..... ed ivi residente in via ..... n. .....C.F. ..... identificata mediante carta d'identità rilasciata dal Comune di ..... n. ..... rilasciata il ..... di seguito denominata conduttore, (assistita dalla Ass. ANIA, in persona del Presidente Regionale Veneto Sig. Buggio Augusto), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. ..... piano ..... composta da.....e dotata altresì dei seguenti elementi accessori.....come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

Le parti comuni sono gestite secondo quanto previsto dall'Art. 1117 e seguenti del Cod. Civile COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: foglio ..... particella ..... sub. Zona censita..... Categoria ..... Classe....Vani.....Superfice catastale mq..... Rendita CATASTALE € .....
b) Certificazione energetica, classe.....
c) Sicurezza impianti: .....

La porzione dell'immobile è fornita di .....

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA: l'immobile è fornito di autocertificazione energetica di classe G rilasciata a ..... il..... da..... del quale l'inquilino dichiara di avene preso visione ed averne ricevuto copia.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

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

Articolo 2

(Esigenza del locatore/ conduttore)

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 le Organizzazioni sindacali della proprietà edilizia CASAMIA e dell'inquilinato ANIA depositato 02/08/2019, prot. N. 0319636. presso il Comune di PADOVA, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto: Attesa di rilascio concessione al frazionamento dell'unità immobiliare e/o Contratto di lavoro e che documenta, in caso di durata superiore a 30 giorni, allegando ASSUNZIONE.

Articolo 3

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2543e98ee14f053c31f63fe34f07f950a10ac8f87469d017319af5be51497ed

(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 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..

Articolo 4

(Canone)

Il canone annuo di locazione è convenuto in euro …..... (…..... euro) , importo che il conduttore si obbliga a corrisponde nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, in n. 12 rate eguali anticipate di euro …..... (……. euro) ciascuna, alle seguenti date: entro i primi cinque giorni del mese.

Articolo 5

(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro …....pari a n. …..... mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Tale proposito si allegano planimetria catastale e visura catastale dell'immobile.

Articolo 6

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato B.

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

Quota indicata in euro …….(…./00) mensili, salvo conguaglio a fine esercizio.

Articolo 7

(Spese di bollo e registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

Secondo quanto stabilito dalle parti si opta per il regime fiscale previsto dal decreto Lgs n. 23 del 2011 cosiddetto "Cedolare Secca" conseguentemente per tutto il periodo di tale scelta non è previsto alcun aumento del canone di locazione.

Articolo 8

(Pagamento, risoluzione e prelazione)

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

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2543e98ee14f053c31f63fe34f07950a10ac6f87469d17319af5be1497ed

puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n 392/78.
La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione della quale viene/non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 9

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi. E' 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 tre prima.

Articolo 11

(Consegna)

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

Articolo 12

(Modifiche e danni)

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

Articolo 13

(Assemblee)

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

Articolo 14

(Impianti)

Il conduttore - in caso 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.

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2542e98eae14f053c31636e34f07f950a10acd8874690f017319af5be51497ed

Per quanto riguarda il contatore della fornitura idrica le parti sono consapevoli che lo stesso serve le tre porzioni immobiliari dell'unità in questione.
Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso.

Articolo 15

(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.
Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

Articolo 16

(Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.
La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 17

(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.
Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.
Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti 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.

Letto, approvato e sottoscritto

Padova, li ……

Il locatore …….. Il conduttore ……..

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del presente contratto.

Il locatore ……... Il conduttore ……

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATA ASSISTENZA

Organizzazione sindacale degli inquilini Organizzazione sindacale della proprietà

…… ……

PROTOCOLLO N. 0006828 del 13/04/2022 16:15:23 // ENTRATA
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
stampato il giorno 14/04/2022 da Savegnago Nicoletta.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale digitale.
Hash (Sha256):2543e98eae14f053c31f636e34f07f950a10ac8f87469d017319af5be51497ed