



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. 0965 181692
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppic.it
Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Vici



FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Calabria Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi

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

L'anno 2023, il giorno 12 del mese di aprile,

TRA le associazioni della proprietà:

- UPPI – in persona del suo legale rappresentante pro-tempore;
- CONFABITARE – in persona del suo legale rappresentate pro-tempore;
- FEDERPROPRIETA' – in persona del suo legale rappresentante pr-tempore;
- e i sindacati degli inquilini:
- ANIA – in persona del suo legale rappresentante pro-tempore;
- ASSOCASA – in persona del suo legale rappresentante pro-tempore;
- CONIA – in persona del suo legale rappresentante pro-tempore;

Confabitare Calabria
Via D. Sbarbo n. 8 - 89128 Reggio Calabria
C.F. 04016300961 - 0965 181692
calabria@confabitare.it

ASSOCASA Calabria
Segretaria Regionale
Giovanni Pulvirenti

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

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

Visto il Decreto 16/01/2017 del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti avente ad oggetto: Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 431 nonché dei contratti di locazione transitori e contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'art. 5, commi 1,2,3 della stessa legge;

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

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

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

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

Vista l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3862 del 31 marzo 2010 che decreta lo stato di emergenza in ordine ai gravi dissesti idrogeologici che hanno interessato il territorio della regione Calabria, a seguito della quale il Commissario Delegato della Regione Calabria, on.le Giuseppe



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. ()
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppire.it

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Violi

FEDERPROPRIETA'

Federazione Nazionale Proprietà Edilizia

Il presidente della Sez. Città Metropolitana

Avv. Aldo de Caridi

Confabite Calabria
Via S. Spirito n. 6
89025 Reggio Calabria
Tel. 0965/16002

ASSOCASA Calabria
Segretaria Regionale
Giovanni Pulvirenti

Scopelliti, ha individuato i Comuni della Città Metropolitana di Reggio Calabria danneggiati da dissesti idrogeologici nei giorni dal 24 al 27 settembre 2009 e nei giorni dal 11 al 17 febbraio 2010, TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

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

Pertanto SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1) Criteri per la determinazione dei canoni di locazione

Ai sensi e con le finalità di cui all'art.2, comma 3 Legge 431/98 le parti, come sopra costituite, hanno individuato nel territorio comunale un'area unica urbana che comprende il centro urbano e le aree periferiche ad esso collegate. All'interno della predetta area le parti sociali individuano un valore minimo ed un valore massimo del canone di locazione, entro cui, i contraenti (locatore/conduuttore) determinano il canone effettivo tenendo conto dei seguenti elementi, nel rispetto del valore massimo e per tale effetto si individua una forbice di valore compresa tra euro 2,00 al mq sino a un massimo di euro 5,00 al mq ai fini della determinazione del canone di locazione degli immobili.

- tipologia dell'alloggio; (categoria catastale)
- stato manutentivo dell'alloggio; (necessitante o non, parzialmente necessitante di manutenzione)
- stato manutentivo dell'edificio; (necessitante o non, parzialmente necessitante di manutenzione)
- dotazioni tecniche; (ascensore, autoclave, riscaldamenti, condizionatori, impianto a metano etc.)
- pertinenze dell'alloggio; (posto auto scoperto, posto auto coperto, box auto, cantina, et.)
- presenza di spazi comuni; (corti, piazzali, impianti sportivi, aree a verde etc.)
- dotazione di mobilio; (parziale con soli elettrodomestici o totale)

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

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



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. 0965 20000
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppirc.it

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Vioi



FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città' Metropolitana
Avv. Aldo De Caridi

Confabione Calabria
Via F. Starce, 16 G.
89128 Gerace Calabria
P. B. 0965 20000
Calabria
Confabione.it

ASSOCASA Calabria
Segretaria Regionale
Giovanni Pulvirenti

- b) -la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, verande e simili, sarà computata nella misura:
 - 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A;
 - 25% qualora non comunicanti.
- c) -la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30% fino a mq. 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15%, fino a mq. 25 e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti.
- d) La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, sarà computata come segue:
 - 10% fino alla raggiunta superficie della abitazione complessivamente calpestabile al netto dei muri.
 - 2% per la restante superficie, eccedente il limite di cui sopra.
 - Per le abitazioni con superficie inferiore o pari a mq. 60 si applicherà una maggiorazione del 25% fino al limite di mq. 75-.

Per la definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite -a loro richiesta-dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto dei seguenti elementi. In ogni caso il canone di locazione non potrà eccedere il valore massimo individuato per ogni singola zona o microzona, fatte salve le deroghe descritte al punto 4 del presente Accordo contraddistinte da * a), *b), * c)-.

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

A) -**TIPOLOGIA:** nella determinazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo all'appartamento se di categoria A/4; un valore medio se di categoria A/3; il valore massimo se di categoria A/2. Gli alloggi situati in stabili con oltre 3 piani senza ascensore, oppure situati a piano terra, subiranno una diminuzione del 10% del canone di locazione individuato.

B) -**STATO MANUTENTIVO DELL' ALLOGGIO:** nella determinazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo se l'alloggio necessita di manutenzione generale; un valore medio se l'alloggio necessita di manutenzione parziale ; il valore massimo se l'alloggio non necessita di alcuna manutenzione-..

C) -**STATO MANUTENTIVO DELL' EDIFICIO:** nella determinazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo se l'edificio necessita di manutenzione generale; un valore medio se l'edificio necessita di manutenzione parziale; il valore massimo se l'edificio non necessita di alcuna manutenzione.

D) -**DOTAZIONI TECNICHE** (ascensore, riscaldamento e/o climatizzazione, dispositivi atti al superamento delle barriere architettoniche, antifurto, antiscasso, pannelli solari, predisposizione e/o allaccio alla rete metanifera, caldaia a gas, autoclave, altre dotazioni tecniche); nella valutazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo in assenza di elementi; un valore medio in presenza di un elemento; il valore massimo in presenza di più di un elemento-.



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavisi, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. (+0965) 89128
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppicc.it

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Violi



FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città Metropolitana
Avv. Aldo de Capridi

Confabio Calabria
Via S. Spirito n. 10
89128 REGGIO CALABRIA
Tel. (+0965) 89128
www.confabio.it

ASSOCASA Calabria
Segretaria Regionale
Giovanni Pulvirenti

E) -PERTINENZE (cantina, box auto, terrazzo –esclusivo pro-quota, posto macchina scoperto, posto macchina coperto, etc.): nella valutazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo in assenza di elementi; un valore medio in presenza di un elemento; il valore massimo in presenza di più di un elemento.

F) -PRESENZA DI SPAZI COMUNI (cortili condominiali, giardini condominiali, impianti sportivi, ludici); nella valutazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo in assenza di elementi; un valore medio in presenza di un elemento; il valore massimo in presenza di più di un elemento-
il valore a metro quadro mensile sarà determinato dalla media dei valori dei predetti elementi. *

* a) Per le unità abitative con Permesso di Costruire a far data 01 gennaio 2002, le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 10% a valere per l'intera durata contrattuale.

* b) Per le unità abitative di cui alla categoria catastale A/7 le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 10% a valere per l'intera durata contrattuale-.

* c) Per le unità abitative con APE (attestazione di prestazione energetica) di classe A, B, C, le parti individuano le relative misure di aumento massimo delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee nella misura del 10%-.

Eventuale dotazione mobilio: il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopra indicati potrà aumentare fino ad un massimo del 15% a seconda dello stato d'uso dell'arredo con particolare riferimento agli elettrodomestici, mentre l'incremento si ridurrà al 5% per le unità immobiliari con arredamento parziale.

5) -Per le compagnie assicurative, gli Enti privatizzati, i canoni sono definiti all'interno dei valori minimi e massimi come sopra indicati, in base ad appositi accordi integrativi fra la Proprietà, assistita – a sua richiesta – delle organizzazioni sindacali dei proprietari della stessa prescelta e le Organizzazioni sindacali dei conduttori, rappresentative dell'inquilinato firmatarie degli accordi territoriali.
Per gli Enti Previdenziali Pubblici i canoni sono determinati in base alle aree omogenee ed agli elementi individuati nel presente accordo.

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

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



U.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. 0965
89128 REGGIO CALABRIA
www.upirc.it

Delegato alla firma Attestazione
D.M. 16.01.2017
Giovanni Violini



FEDERPROPRIETA
Federazione Nazionale Proprietà Edili zia
Il presidente della Sez. Città' Metropolitana
Avv. Aldo Gelfandini

Confederazione Calabria
Via S. Simone n. 6
89100 Gerace (RC) Calabria
Tel. 0965/16092
calab@confederazione.it

ASSOCASA Calabria
Segretaria Regionale
Giovanni Pulitrenti

- Aggiornamento ISTAT al 75% in assenza di opzione per la cedolare secca;
- Espresso richiamo all'art. 6 comma 4 del D.M. Ministero Infrastrutture e Trasporti del 16.01.2017
- Previsione di una Commissione di negoziazione paritetica e c Conciliazione Stragiudiziale;
- Modalità di calcolo del canone di locazione da riportare sul contratto.

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

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

Per soddisfare le esigenze di stipula di contratti transitori, da parte dei proprietari e dei conduttori, si conviene che essi abbiano una durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi. Il contratto deve prevedere specifica clausola che individui particolari esigenze dei proprietari e/o dei conduttori prevedendo specifica clausola, che individui l'esigenza transitoria del locatore e del conduttore, i quali, dovranno confermare il verificarsi della stessa tramite lettera raccomandata, da inviarsi avanti la scadenza, nel termine stabilito nel contratto.

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

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

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

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

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA

I contratti a canone concordato sono strumento per calmierare il mercato della locazione abitativa e, tenuto conto delle agevolazioni fiscali statali e comunali previste è obbligatorio accertare la conformità al presente accordo territoriale come previsto dal DM 16/01/2017. A tal fine le parti contrattuali possono essere assistite congiuntamente a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. t
89126 REGGIO CALABRIA
www.uppic.it

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Nicol



FEDERPROPRIETA
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi

ASSOCASA Calabria
segretaria Regionale
Giovanni Pulvirenti

della proprietà edilizia e dei conduttori e l'ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA, già presente in calce al contratto di cui ai modelli allegati A e B, deve essere rilasciata da almeno una delle predette organizzazioni sindacali.

In caso di controversia che dovesse sorgere in merito alla esecuzione dei contratti di locazione nonché in ordine alla corretta applicazione degli accordi territoriali ciascuna parte, prima di adire l'autorità giudiziaria, può ricorrere all'apposita Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione stragiudiziale prevista dall'art. 6 del DM 16/01/2017-

Confabitate Calabria
Via F. Sbarre n.6 - 89126 Reggio Calabria
C.F. 02071040800 - Tel. 09654816692
calab@confabitate.it

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

AFRICO, AGNANA CALABRA, ANTONIMINA, ARDORE, BAGALADI, BAGNARA CALABRA, BENESTARE, BIANCO, BIVONGI, BOVA, BOVA MARINA, BOVALINO, BRANCALEONE, BRUZZANO ZEFFIRO, CALANNA, CAMINI, CANDIDONI, CARDETO, CARERI, CASIGNANA, CAULONIA, CIMINA', CITTANOVA, CONDOFURI, DELIANUOVA, FEROLETO, GERACE, GIOIOSA IONICA, GROTTERIA, LAUREANA DI BORRELLO, LOCRI, MELICUCCA', MELICUCCO, MONASTERACE, MONTEBELLO IONICO, MOTTA SAN GIOVANNI, OPPIDO MAMERTINA, PALIZZI, PAZZANO, PLACANICA, PLATI', RIACE, ROCCELLA IONICA, SAMO, SAN LORENZO, SAN LUCA, SAN PIETRO DI CARIDA', SAN PROCOPIO, SAN ROBERTO, SANT'AGATA DEL BIANCO, SANT'ALESSIO IN ASPROMONTE, SANT'EUFEMIA IN ASPROMONTE, SCILLA, SEMINARA, SERRATA, STIGNANO, STILO, TAURIANOVA, VILLA SAN GIOVANNI.

REGGIO DI CALABRIA -- ADDI' 11 APRILE 2023
LETO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

LE ASSOCIAZIONI DELLA PROPRIETA'

LE ASSOCIAZIONI DELL'INQUILINATO



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via G. Tagliavia, 9
(Ang. Via Paolo Pellicano)
Reggio di Calabria

tel. 331 2866593 / mail: uppireggio@gmail.com



Rapp. LEGALE LEDITA VINCENZO

FEDERPROPRIETA
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi

C.S.M.A.
Rapp. legale
Su. [Signature]

Confabitate Calabria
Via F. Sbarre n.6 - 89126 Reggio Calabria
C.F. 02071040800 - Tel. 09654816692
calab@confabitate.it

ASSOCASA Calabria
segretaria Regionale
Giovanni Pulvirenti



Comune di Gerace Prot. N. 0003093 del 13-04-2023 in arrivo
 Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
 Sede Provinciale
 Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
 Tel. 1
 89128 REGGIO CALABRIA
 www.uppirc.it

Delegato alla firma Attestazioni:
 D.M. 16.01.2017
 Giovanni Vici *G. Vici*



FEDERPROPRIETÀ

Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
 Il presidente della Sez. Città Metropolitana
 Avv. Aldo de Caridi

Allegato A

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA TIPO DI CONTRATTO PER COMUNI CALAMITATI

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

(Legge 80/2014)

(DM 16/01/2017)

Il/La sig./soc. (1) di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (2)..... in persona di) concede in locazione al/ alla sig. (1) di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3)..... (assistito/ a da (2)in persona di), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc). non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.
 TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento acqua altre
 COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:
 a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
 b) codice fiscale del locatore
 DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

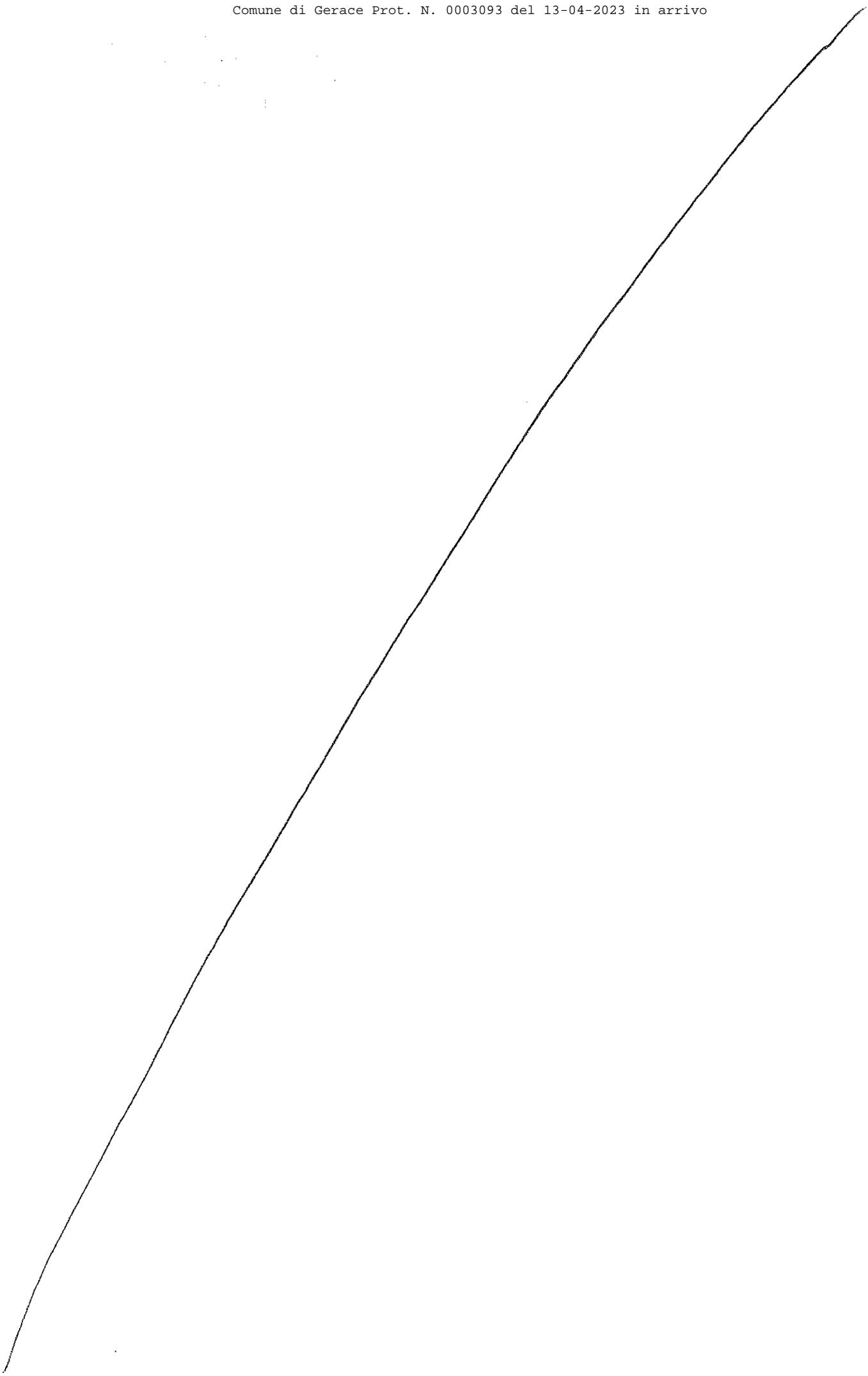
 CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni (5), dal al , e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.





Comune di Gerace Prot. N. 0003093 del 13-04-2023 in arrivo
 Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
 Sede Provinciale
 Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
 Tel. ()
 89128 REGGIO CALABRIA
 www.uppicc.it

Delegato alla firma Attestazioni
 D.M. 16.01.2017
 Giovanni Viola



FEDERPROPRIETÀ
 Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
 Il presidente della Sez. Città Metropolitana
 Avv. Aldo de Caridi

Articolo 2
(Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra _____, e depositato il _____ presso il Comune di _____, con prot. N. _____, secondo le modalità di calcolo del successivo art. 16 è convenuto in euro _____, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero _____, in n. _____ rate eguali anticipate di euro _____ ciascuna, alle seguenti date: _____(4)

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

OPPURE

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

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

Articolo 3

(Deposito cauzionale)

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

Altre forme di garanzia: _____
 _____ (4)

Articolo 4

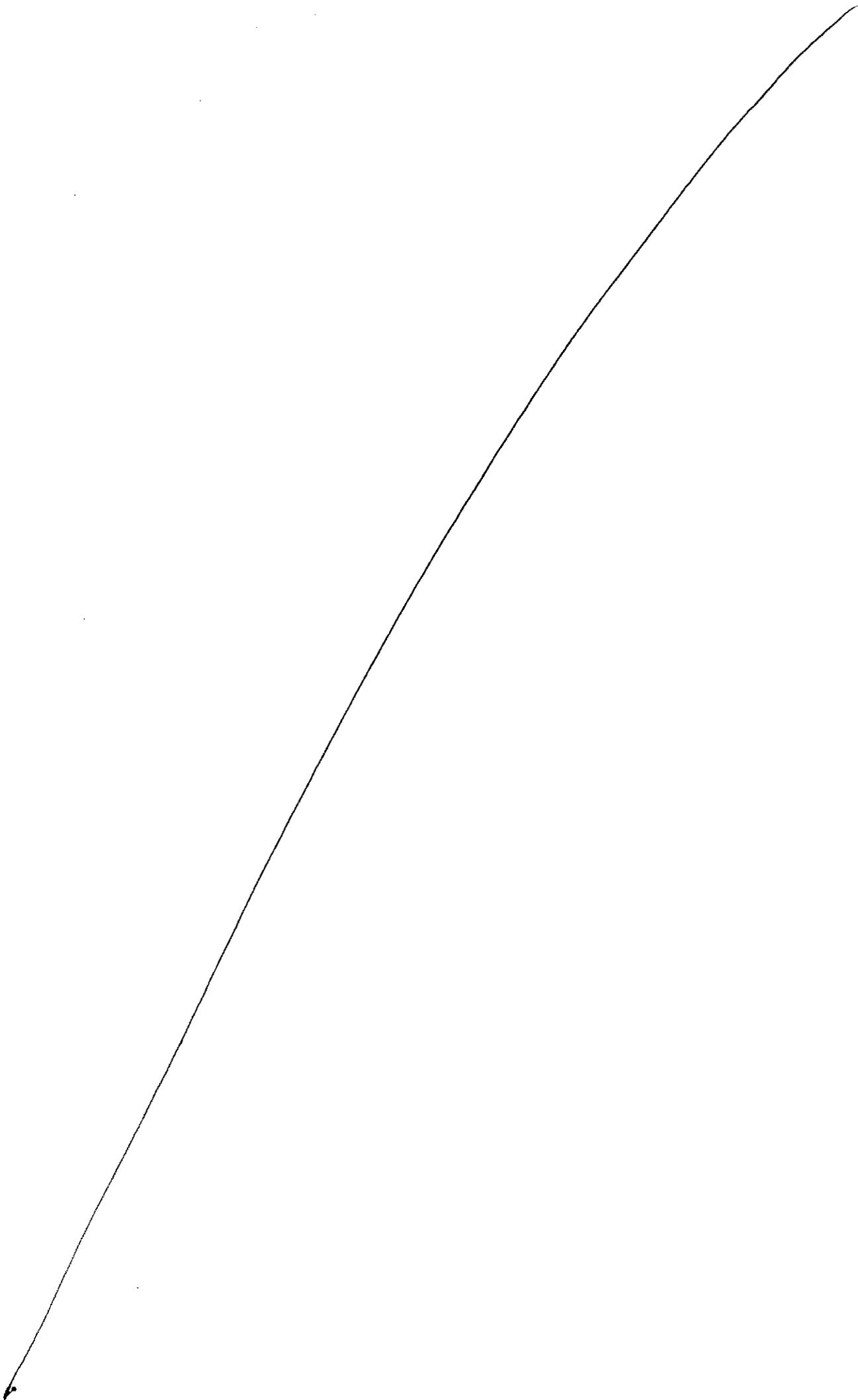
(Oneri accessori)

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

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

Articolo 5

(Spese di bollo e di registrazione)





Comune di Gerace Prot. N. 0003093 del 13-04-2023 in arrivo
 Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
 Sede Provinciale
 Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
 Tel. 1
 89128 REGGIO CALABRIA
 www.uppic.it

Delegato alla firma Attestazioni
 D.M. 16.01.2017
 Giovanni Vioro



FEDERPROPRIETA'

Federazione Nazionale Proprietari Edilizia

Il presidente della Sez. Citta' Metropolitana

Avv. Aldo De Caridi

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

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

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

Articolo 6

(Pagamento, risoluzione e prelazione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della L. 27 luglio 1978, n. 392. La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene /non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 7

(Uso)

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

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8

(Recesso del conduttore)

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

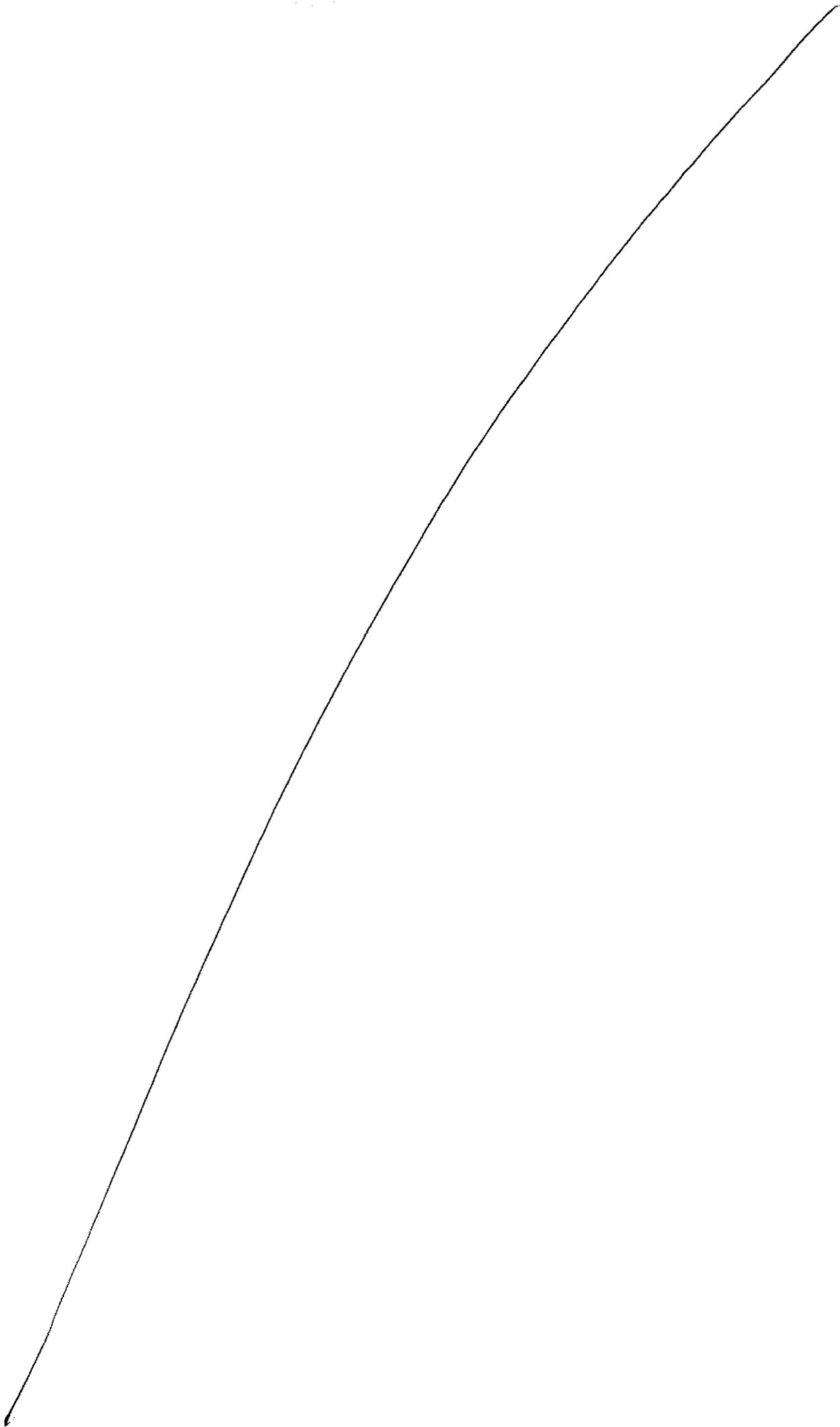
Articolo 9

(Consegna)

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

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

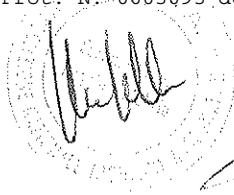
Il conduttore DICHIARA altresì di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell' APE, in ordine all' "ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE





U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari di Circolo
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. ()
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppirc.it

Delegato alla firma Attestazione
D.M. 16.01.2017
Giovanni Violi



Prot. N. 0003093 del 13-04-2023 in arrivo
FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Circa' Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi

ENERGETICA” degli edifici (art. 6, comma 3, dlgs 192/2005)-

Articolo 10
(Modifiche e danni)

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

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

Articolo 11
(Assemblee)

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

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

Articolo 12
(Impianti)

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

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

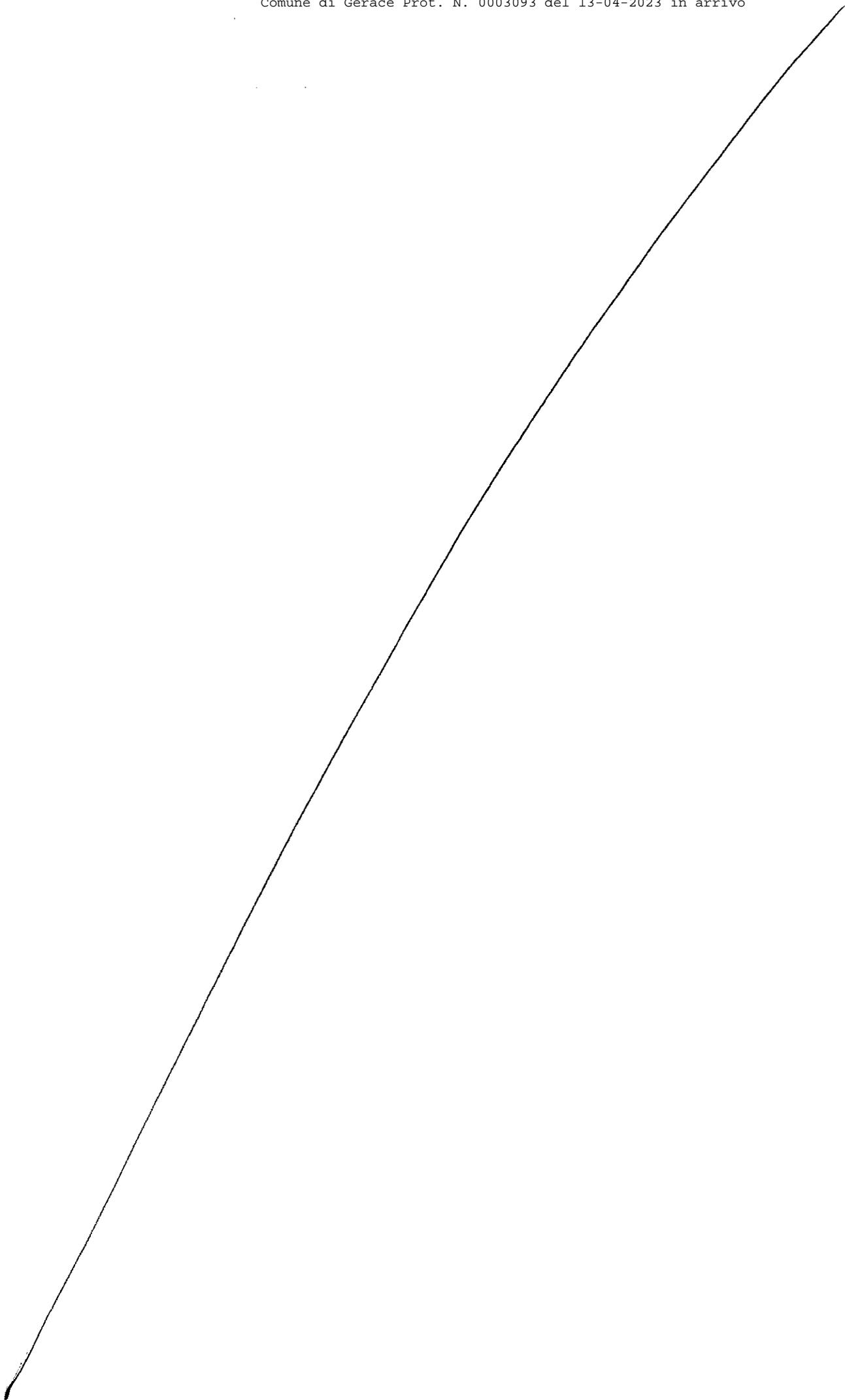
Articolo 13
(Accesso)

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

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:
..... (4)

Articolo 14
(Commissione di conciliazione)

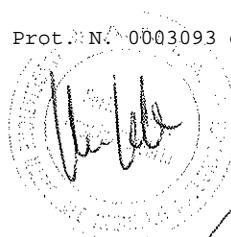
La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze,





U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Comune di Gerace Prot. N. 0003093 del 13-04-2023 in arrivo
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. ()
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppirc.it

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Violi *Giovanni Violi*



FEDERPROPRIETA

Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città Metropolitana
Avv. Aldo *Aldo Caridi*

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

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15

(Varie)

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

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

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

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

ALTRE CLAUSOLE :

Articolo 16

(Modalità di calcolo)

Modalità di calcolo del canone di locazione in zona UNICA e superficie calpestabile mq _____,

(maggiorazione del 25% perché abitazione con superficie pari o inferiore a mq 60= SI/NO)

- Categoria catastale A/ _____,
- Stato dell'alloggio necessitante/non necessitante di manutenzione,
- Stato dell'edificio necessitante/non necessitante di manutenzione,
- Dotazioni tecniche _____,
- Pertinenze dell'alloggio _____,
- Spazi comuni interni _____,
- Eventuale dotazione di mobilio _____,

Il valore medio ottenuto è stato rivalutato giusto Accordo territoriale decentrato per il Comune di _____ del _____ e prot. N. _____, (ed eventualmente addizionato del _____,% per _____)

Letto, approvato e sottoscritto

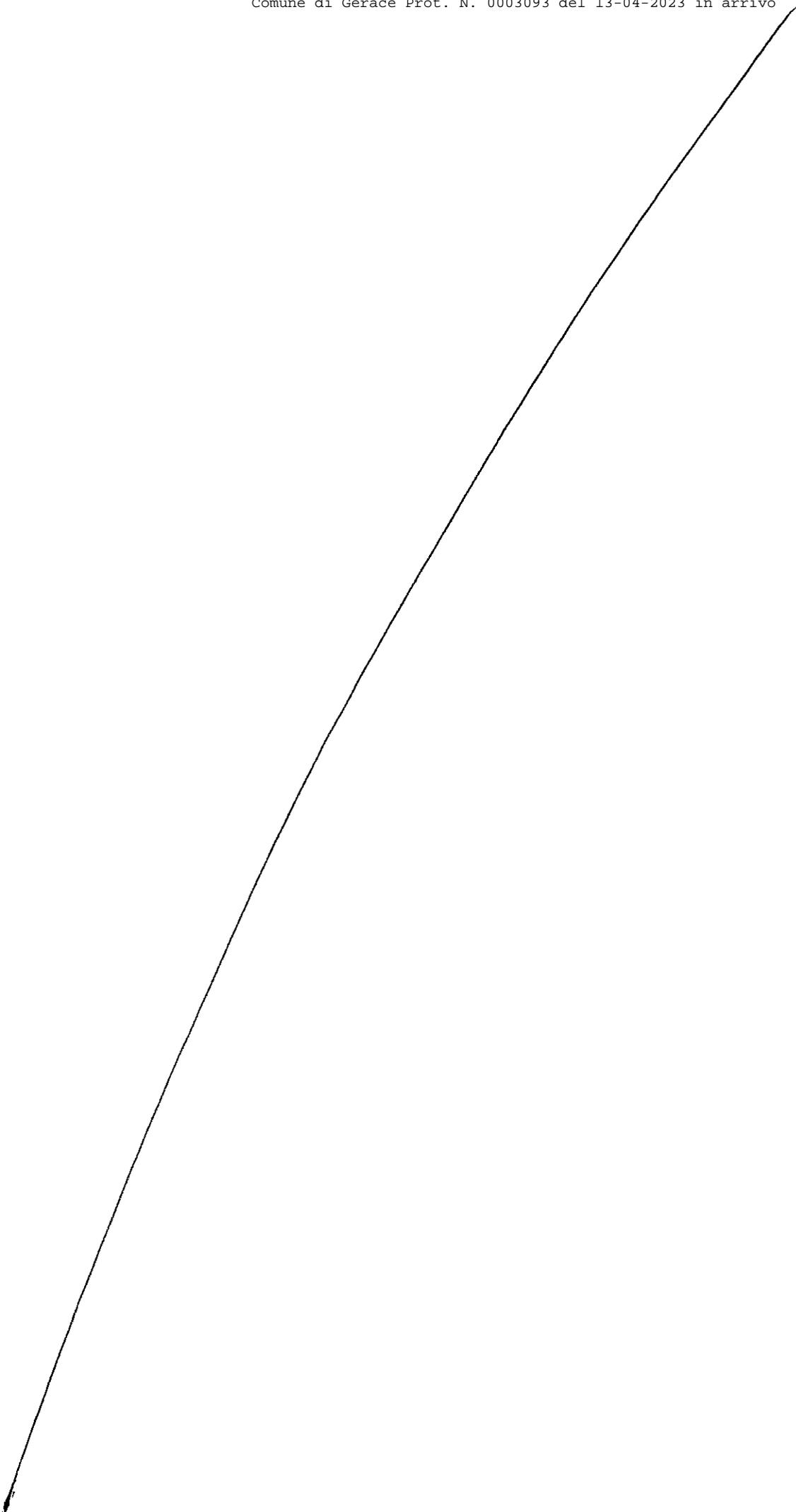
Per espressa conferma di opzione per la Cedolare secca :

....., li

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, del presente contratto.





Unions Piccole e Medie Prot. N. 0003093 del 13-04-2023 in arrivo
 Sede Provinciale
 Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
 Tel. ()
 89128 REGGIO CALABRIA
 www.uppic.it

Delegato alla firma Attestazioni
 D.M. 16.01.2017
 Giovanni Vito

FEDERPROPRIETÀ
 Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
 Il presidente della Sez. Metropolitana
 Avv. Aldo Caridi

Il locatore

Il conduttore

A.

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

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

ATTESTA

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

B.

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA BILATERALE PEF PRESTATA ASSISTENZA NELL'APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE

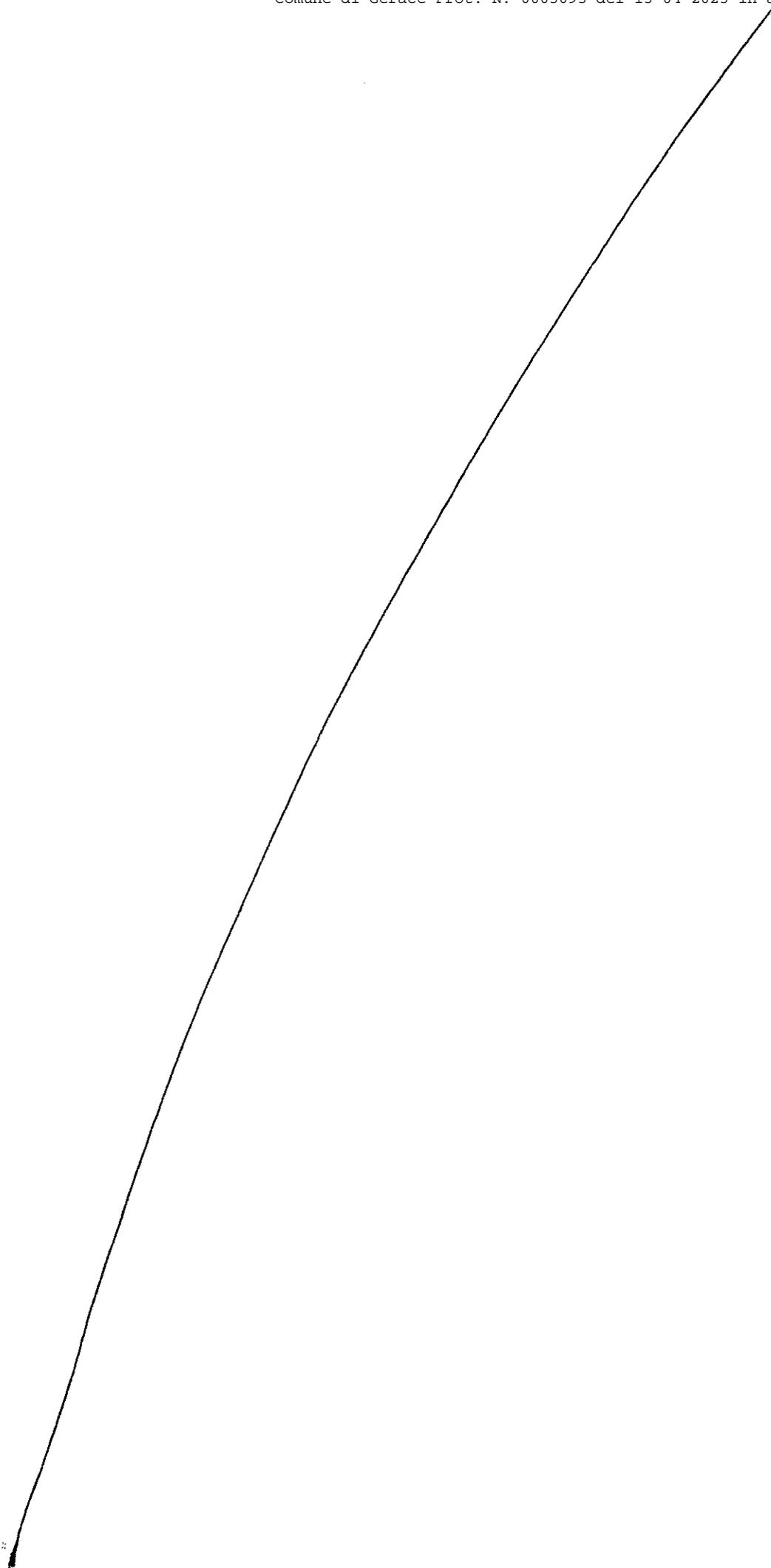
L'Organizzazione della proprietà edilizia _____ e l'Organizzazione dei conduttori _____, firmatarie dell'Accordo Territoriale per il Comune di _____ del _____, prot. N. _____, fatte salve le condizioni essenziali per usufruire della tassazione agevolata sia ai fini IMU che ai fini IRPEF,

ATTESTANO

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

NOTE

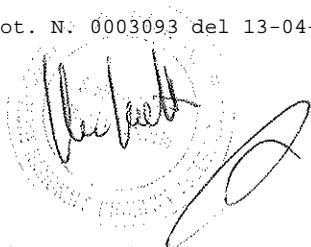
- (1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.
- (2) L'assistenza è facoltativa.
- (3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia





U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. (0965) 411111
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppiro.it

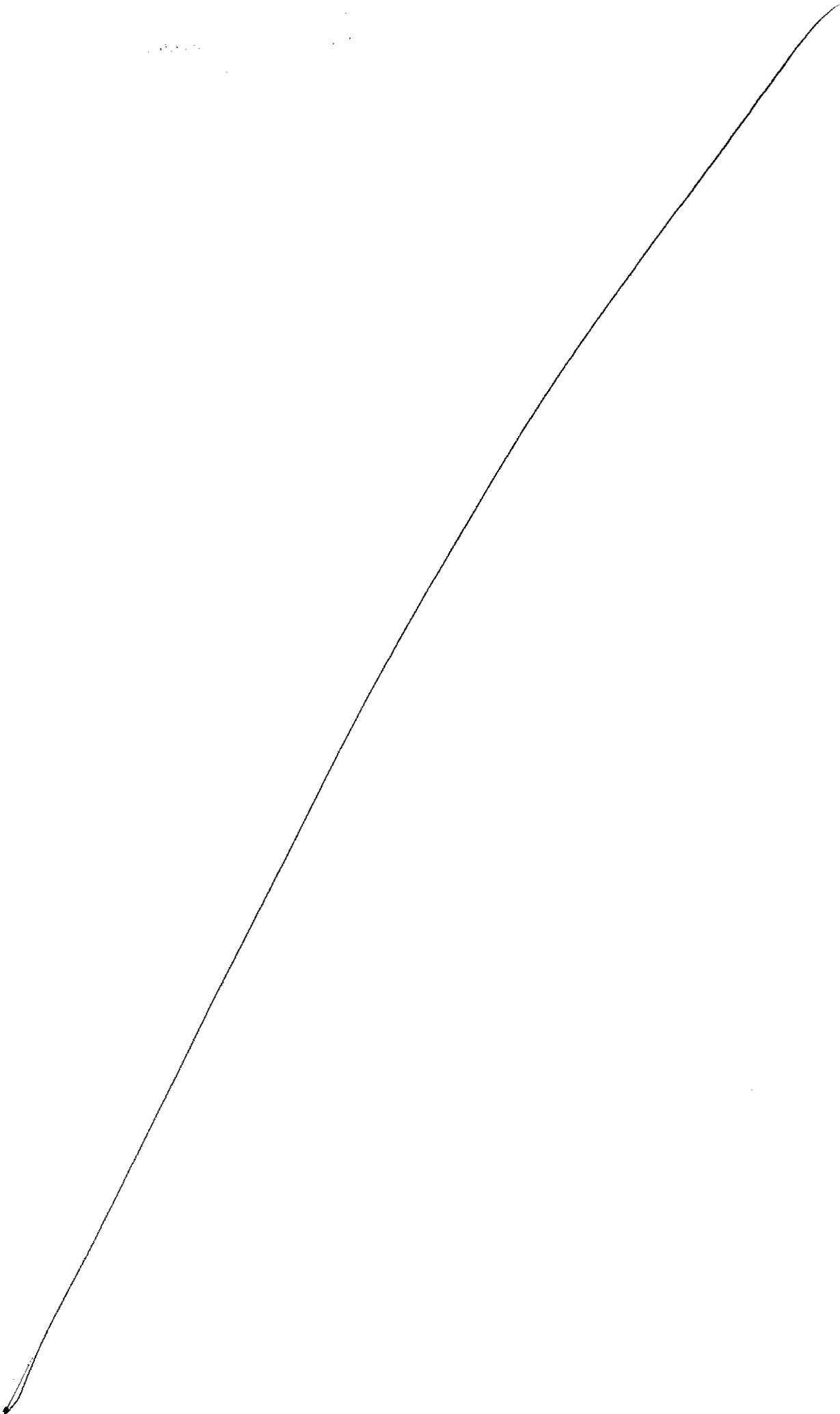
Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Violi



Prot. N. 0003093 del 13-04-2023 in arrivo
FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi

cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

- (4) Cancellare la parte che non interessa.
- (5) La durata minima è di anni tre.
- (6) Cancellare la lettera A oppure B
- (7) massimo 3 mensilità





U.P.P.I.
 Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
 Sede Provinciale
 Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
 Tel. 1
 89128 REGGIO CALABRIA
 www.uppi.it

Delegato alla firma Attestazioni
 D.M. 16.01.2017
 Giovanni Violi



FEDERPROPRIETÀ
 Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
 Il presidente della Sez. Città/Metropoli
 Avv. Aldo de Carini

Allegato B

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA TIPO DI CONTRATTO PER COMUNI CALAMITATI

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

(Legge 80/2014)

(DM 16/01/2017)

Il/La sig./soc. (1)di seguito denominato/ a locatore (assistito/ a da (2)..... in persona di.....) concede in locazione al/ alla sig. (1) di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3) (assistito/ a da (2)in persona di.....), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via n.pianoscala int.composta di n.vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento acqua altre

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

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

b) codice fiscale del locatore.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

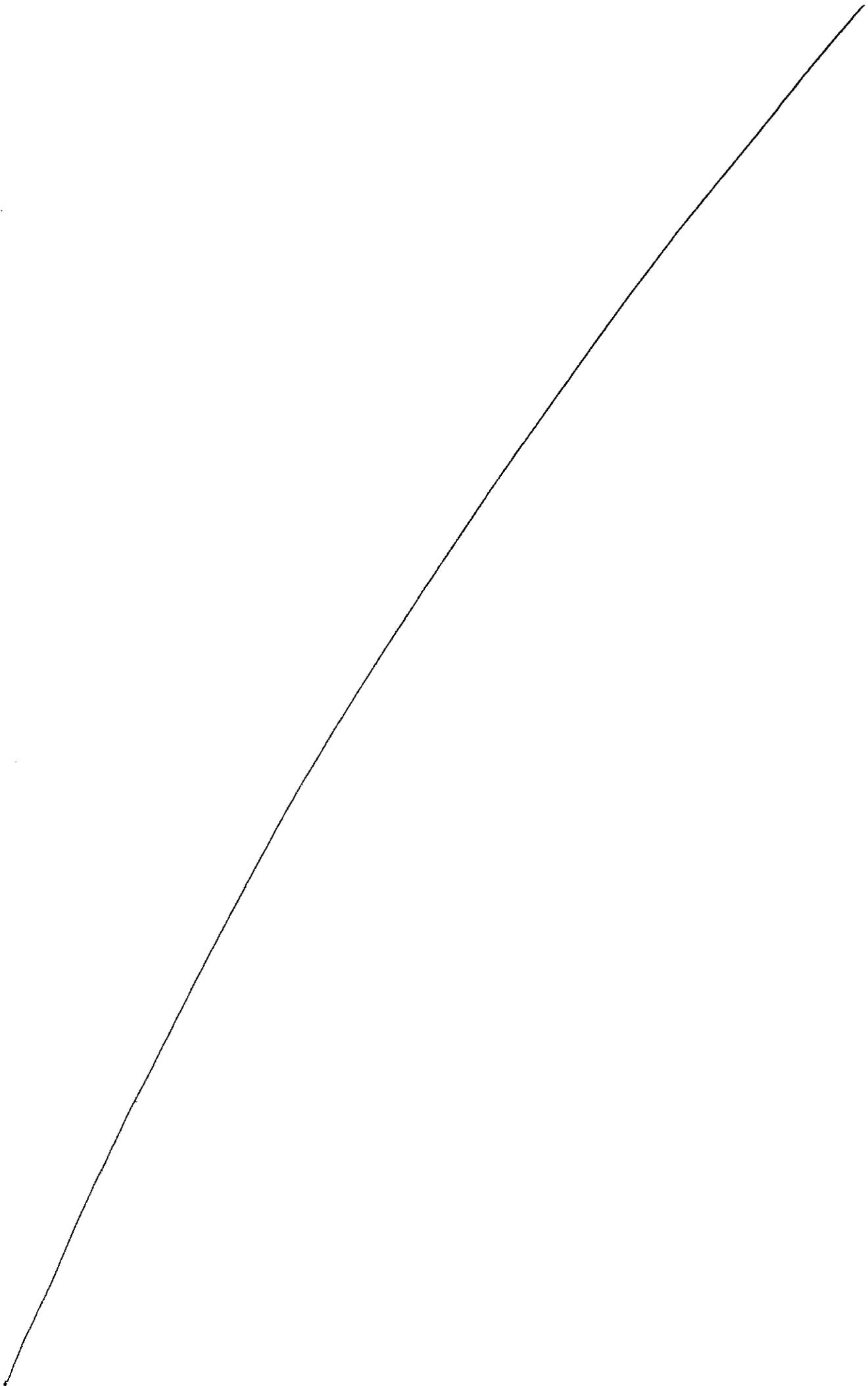
Il contratto è stipulato per la durata dimesi (5), dal al, allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2

(Esigenza del locatore) (4)

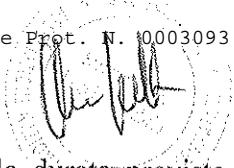
Il locatore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'allegato B- e dall'Accordo tra _____, depositato il _____ presso il Comune di _____ con prot. N. _____, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

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





Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
 Sede Provinciale di Gerace Prot. N. 10003093 del 13-04-2021
 Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Palicardo)
 Tel. 0965/89128
 89128 REGGIO CALABRIA
 www.uppirc.it



FEDERPROPRIETÀ
 Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
 Il presidente della Sezione Metropolitana
 Avv. Aldo de Caridi



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

Articolo 3
(Esigenza del conduttore) (4)

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

Articolo 4
(Canone)

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

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

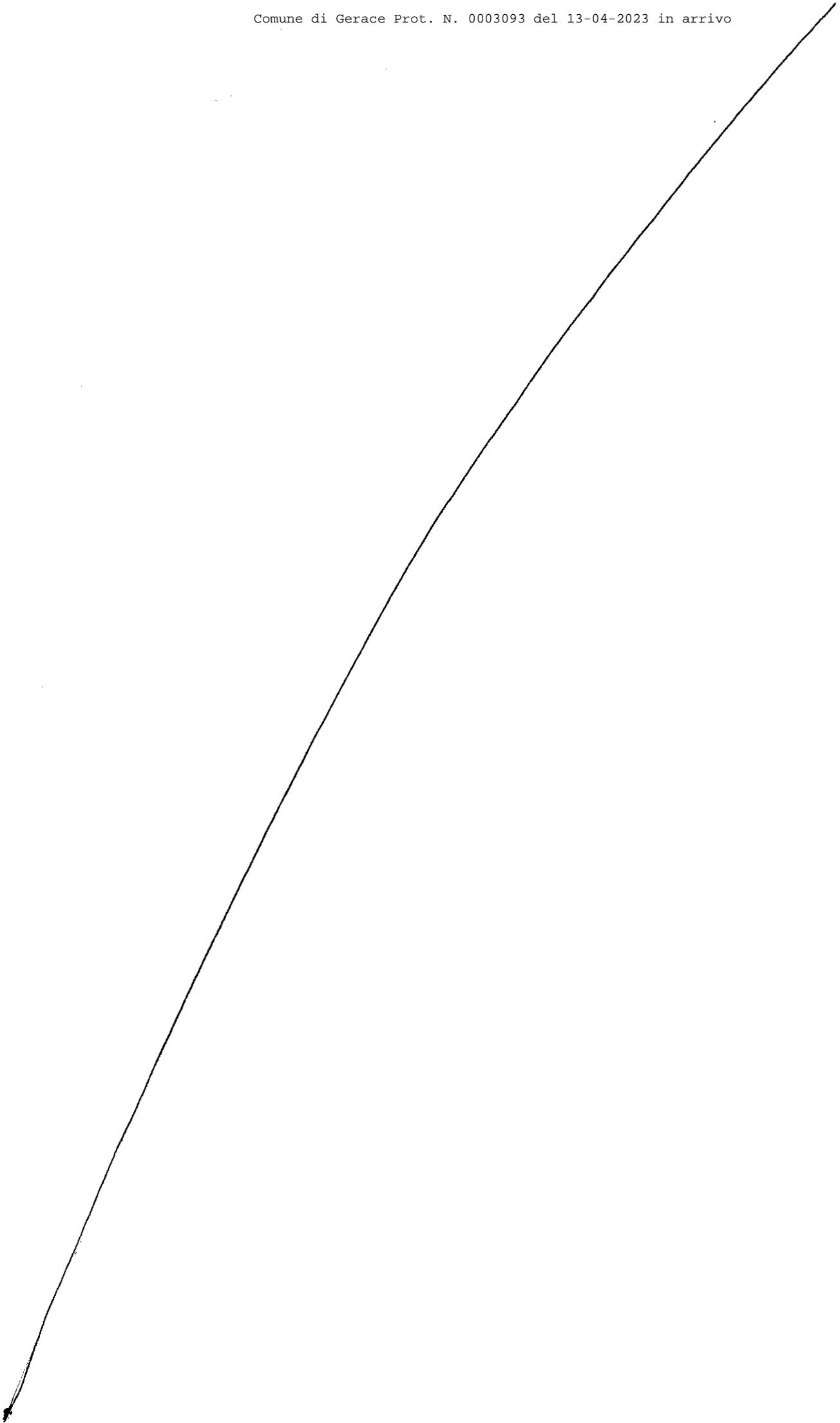
(In tal caso non sono dovuti bolli e imposta di registro al 50% tra le parti) (4)

Articolo 5
(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone (7), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Altre forme di garanzia: (4)

Articolo 6
(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98. Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo





Delegato alla firma Attestazioni

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.

Articolo 7

(Spese di bollo e registrazione)

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

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

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

Articolo 8

(Pagamento, risoluzione e prelazione)

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

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

Articolo 9

(Uso)

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

.....

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

Articolo 10

(Recesso del conduttore)

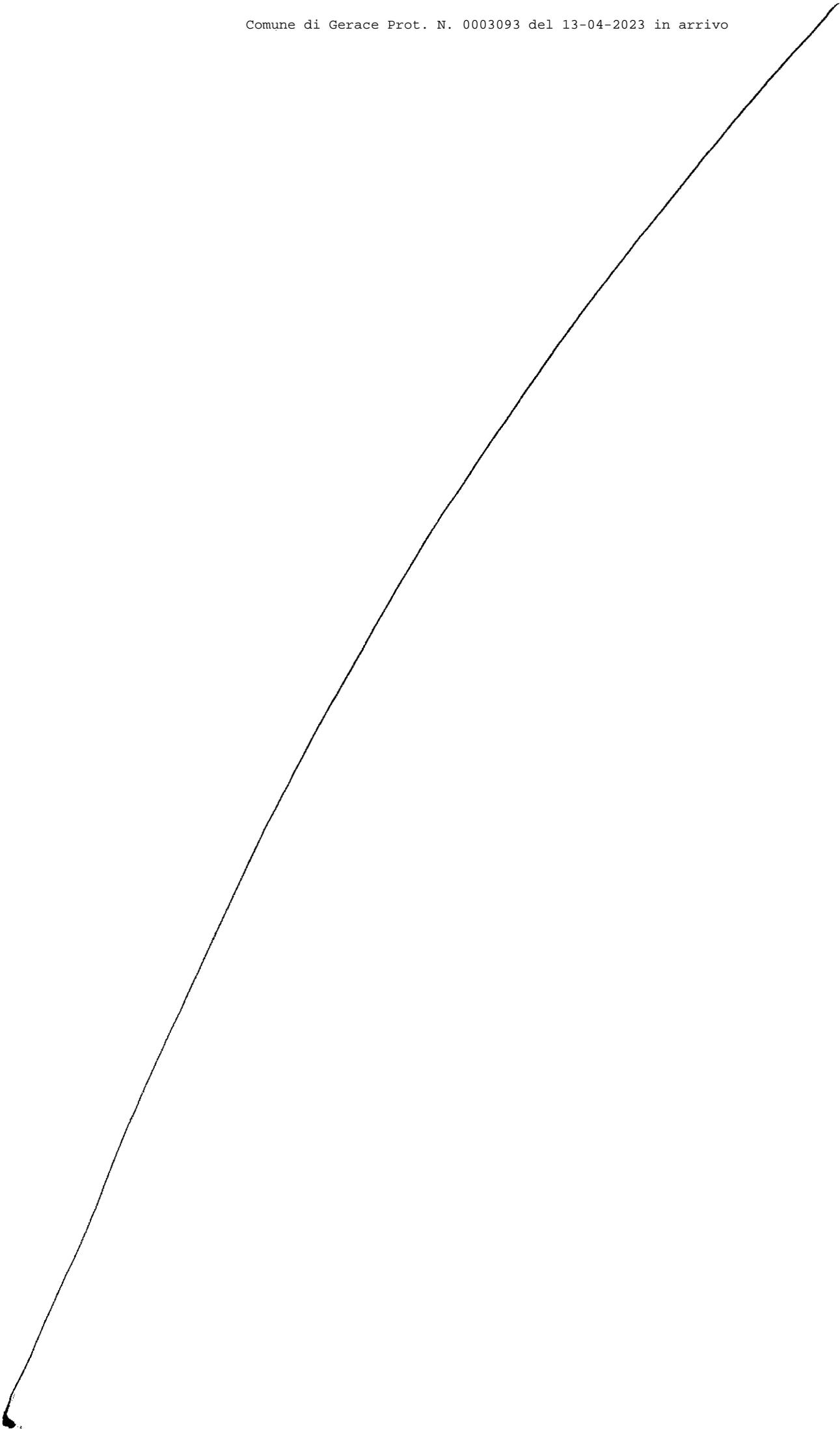
Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno prima.

Articolo 11

(Consegna)

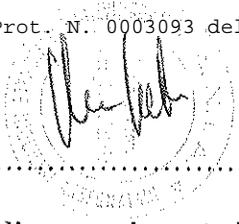
Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare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

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





UPPI
 Comune di Gerace Prot. N. 0003093 del 13-04-2023 in arrivo
 Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
 Sede Provinciale
 Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Fellicano)
 Tel. (0965) 89128 REGGIO CALABRIA
 www.uppi.rc.it
 Delegato alle firme Prestazioni
 D.M. 16.01.2017
 Giovanni Vici



FEDERPROPRIETÀ
 Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
 Il presidente della Sez. Città' Metropolitana
 Avv. Aldo de Caridi

civile di quanto segue:

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

Articolo 12
(Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, 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.

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

Articolo 15
(Accesso)

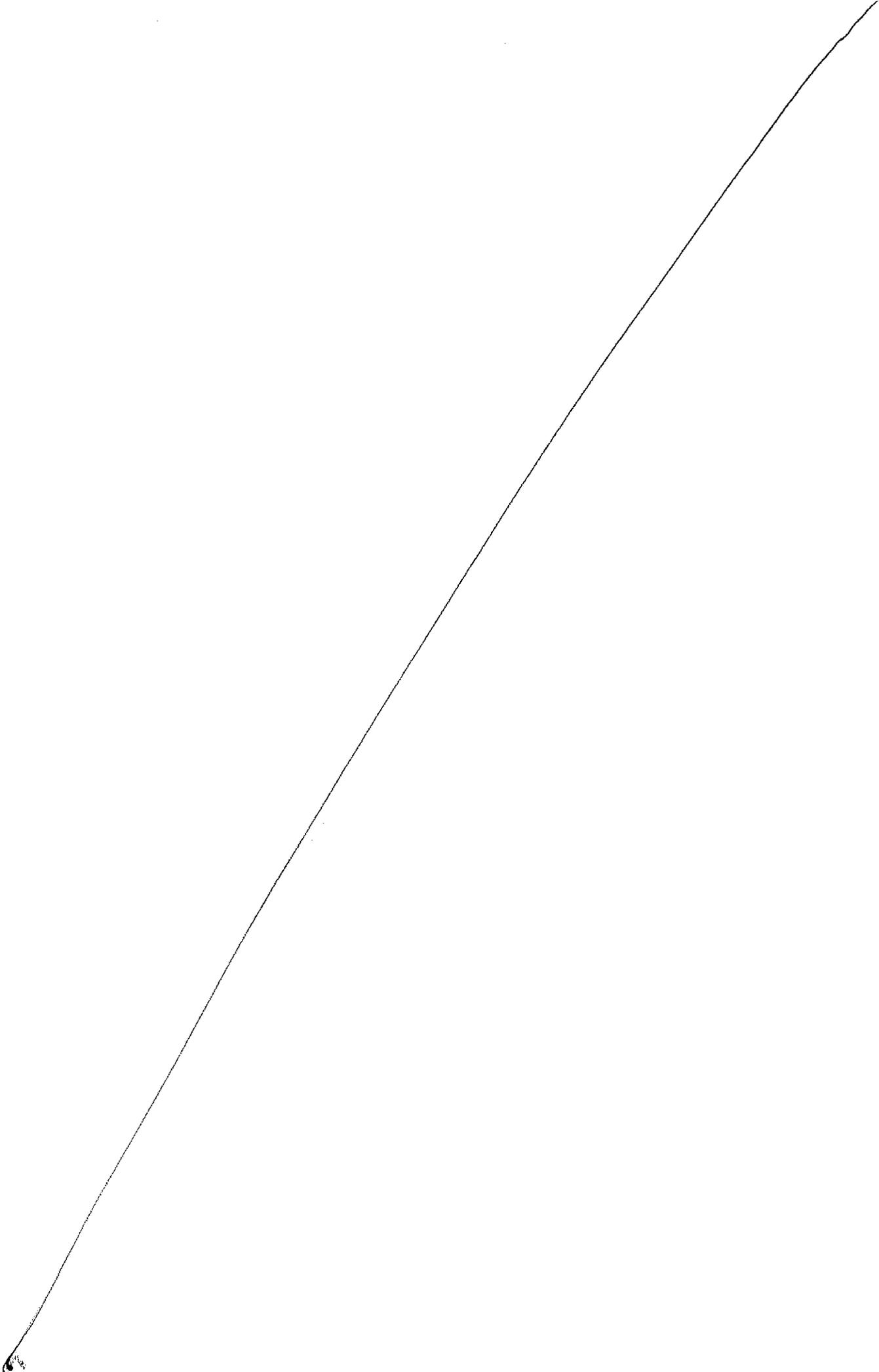
Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

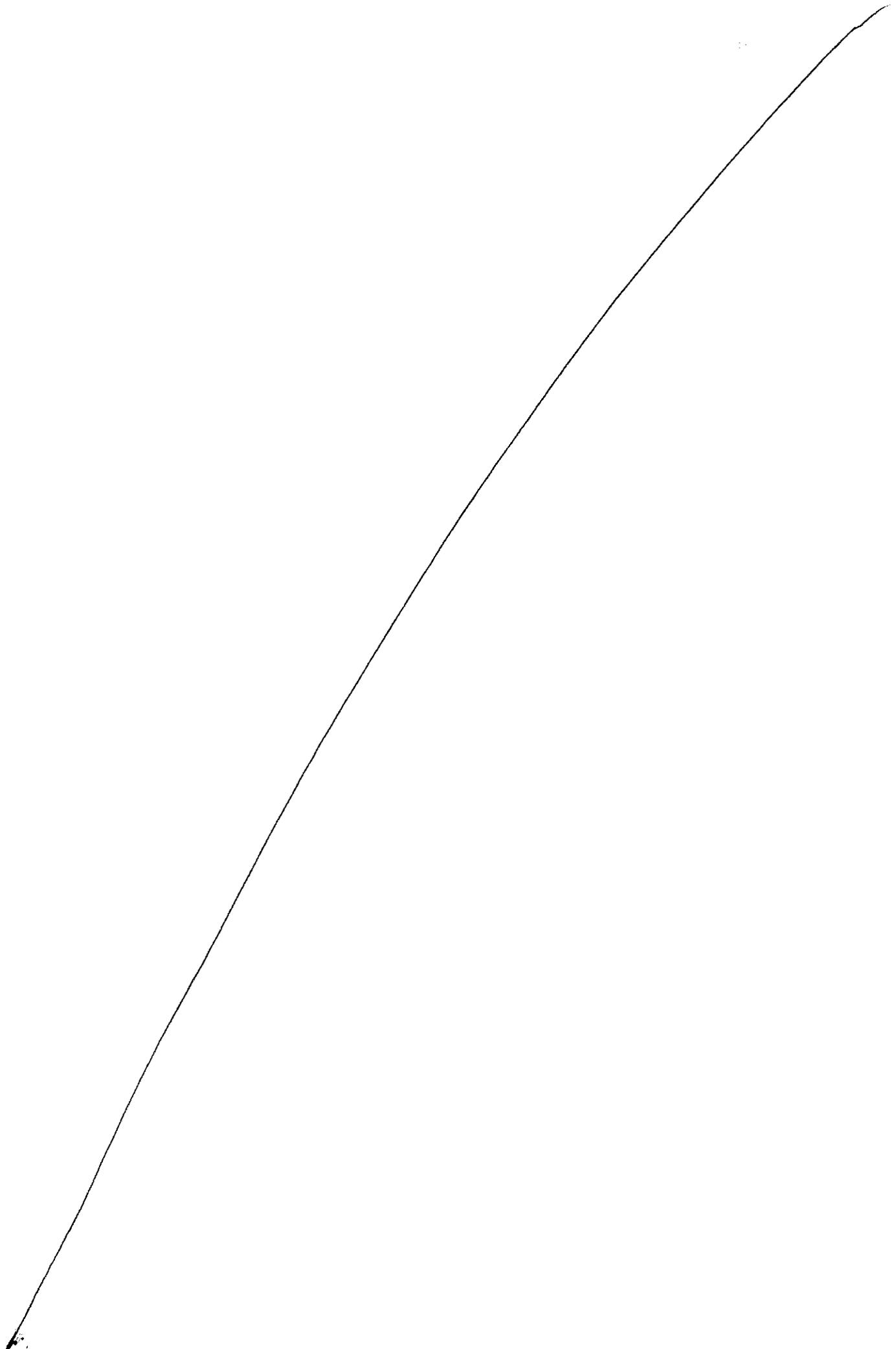
Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

Articolo 16
(Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze,









U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Comune di Gerace Prot. N. 0003093 del 13-04-2023 in arrivo
Via G. Togliatti 9 (Ang. Via P. Pellicani)
Tel. 0965 200000
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppi.it

FEDERPROPRIETÀ

Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città' Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi

Delegato alla firma: *Giovanni Vioti*

approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

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

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

ATTESTA

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

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

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

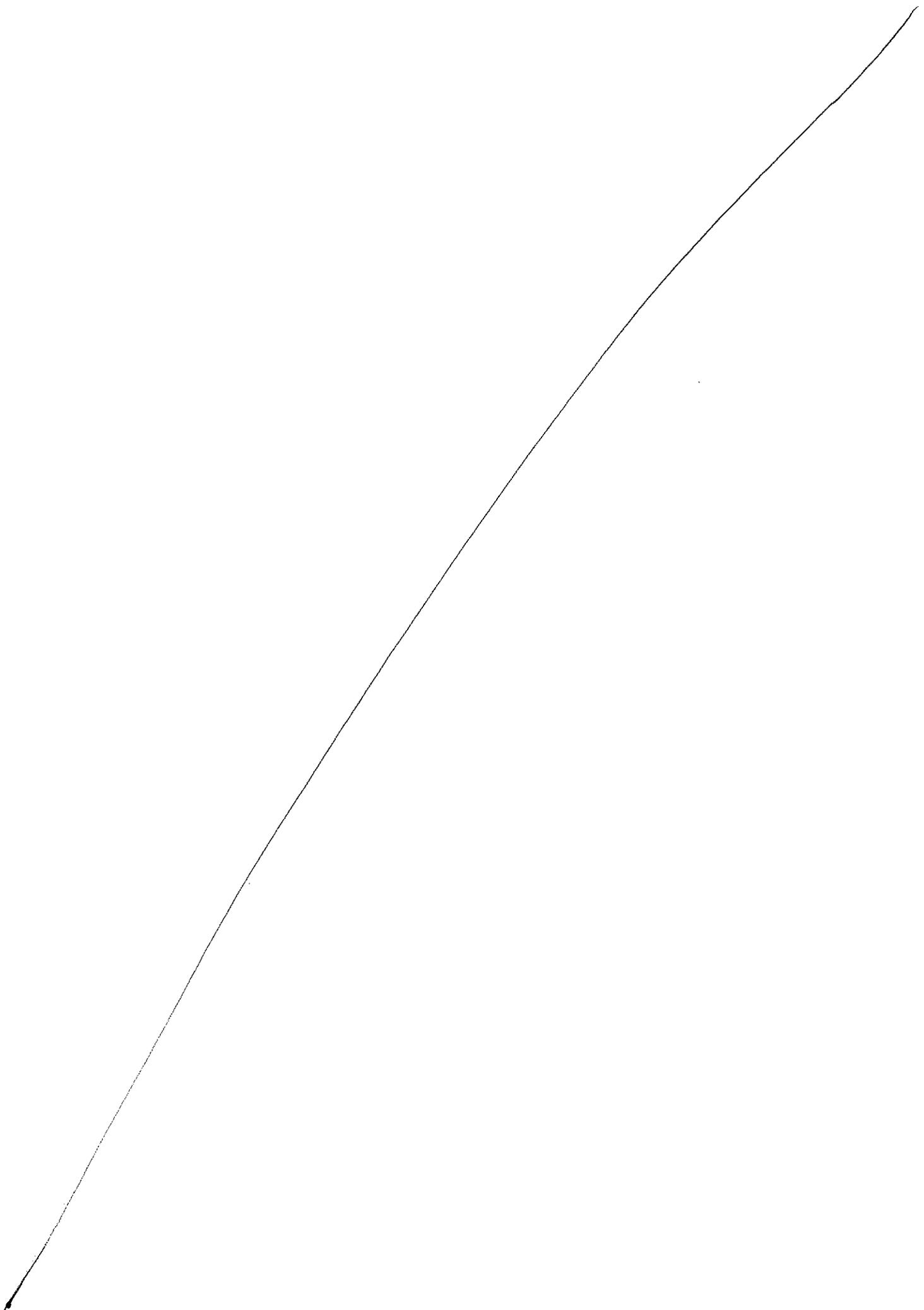
ATTESTANO

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

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita Iva, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

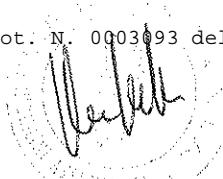
(2) L'assistenza è facoltativa.





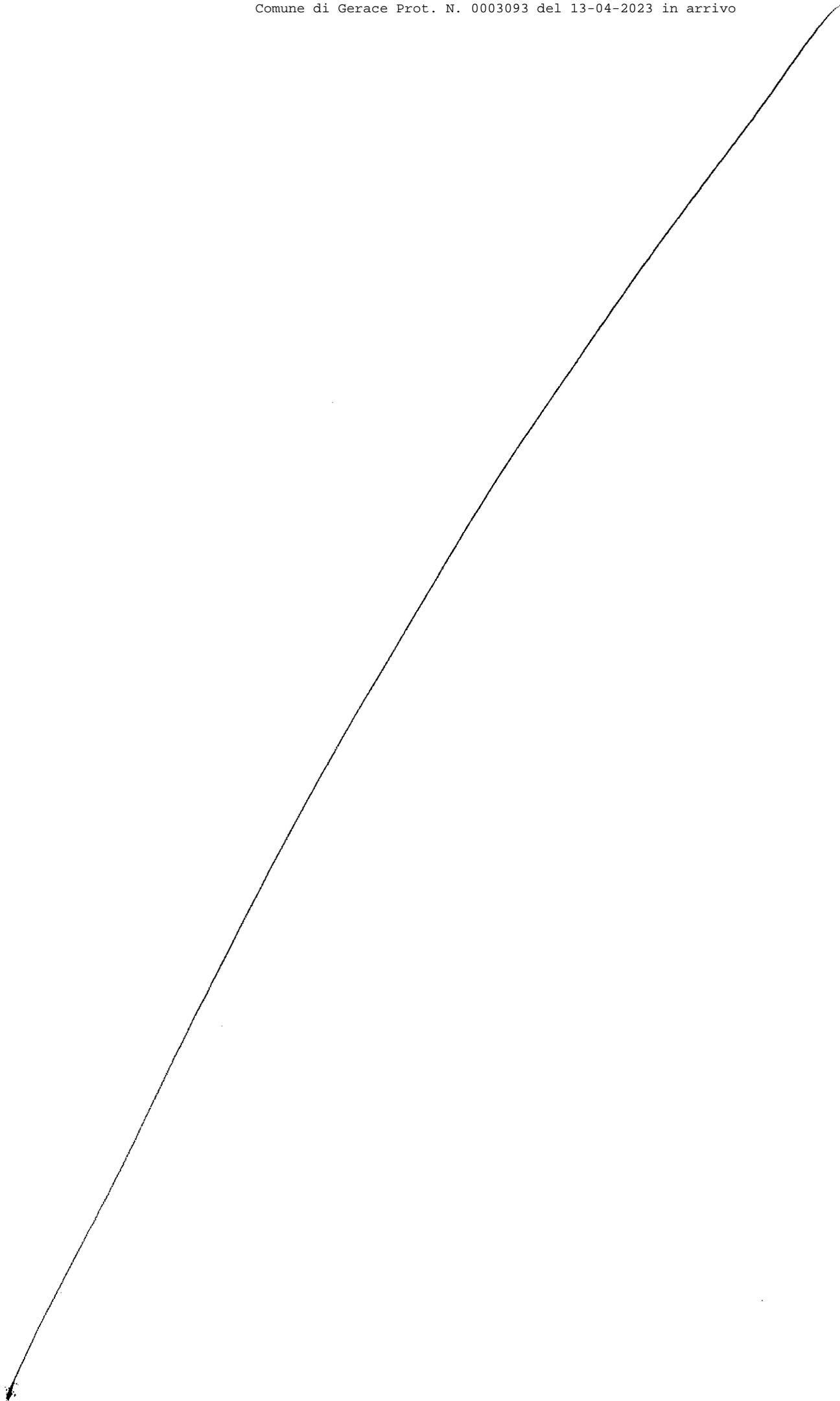
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Comune di Gerace Prot. N. 0003093 del 13-04-2023 in
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Palicuro)
Tel. 1
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppiro.it

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Vinti



FEDERPROPRIETA
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città' Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi

- (3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.
- (4) Cancellare la parte che non interessa.
- 5) La durata minima è di mesi uno e quella massima è di mesi diciotto.
- (6) Cancellare delle lettere A, B quella che non interessa.
- (7) massimo tre mensilità.





U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Fellicino)
Tel. 0965 89128
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppicc.it



FEDERPROPRIETA
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città' Metropolitana
Avv. Aldo De Caridi

Serie generale - n. 62

15-3-2017 to alla firma Attestazi GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA
D.M. 18.01.2017

Giovanni Viti

ALLEGATO D

**TABELLA ONERI ACCESSORI
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE**

ASCENSORE

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

AUTOCLAVE

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

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

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

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

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





IMPIANTI SPORTIVI

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

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE

DATI INFORMATIVI

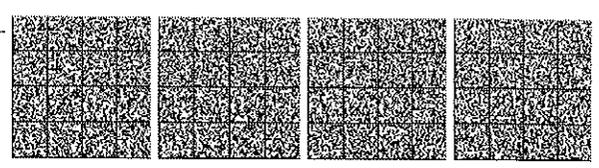
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche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

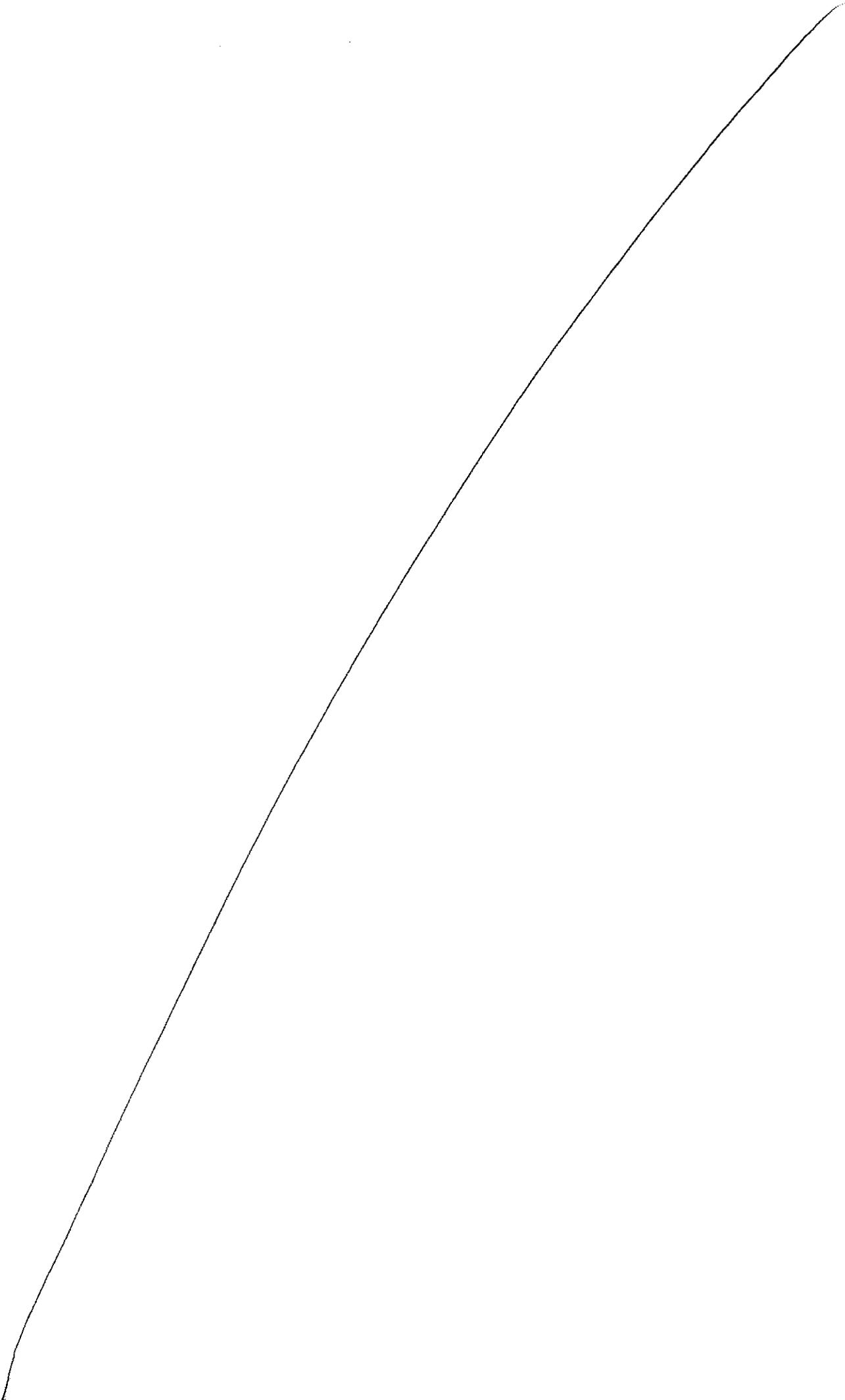
PARTI COMUNI

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

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

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







U.P.P.I.
Unione Provinciale Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale:
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicani)
Tel. ()
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppi.it

Delegato alla firma Attestazione:
D.M. 16.01.2017
Giovanni Mio

continua di Cerere Prot. N. 0003093 del 13-04-2023 in arrivo



FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città' Metropolitana
Avv. *Antonio de Caridi*

Serie generale - n. 62

15-3-2017

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

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

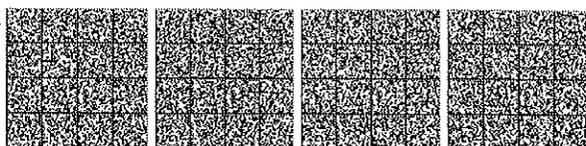
Spese per l'assunzione dell'addetto	L	
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.		C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L	
Spese per le pulizie 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

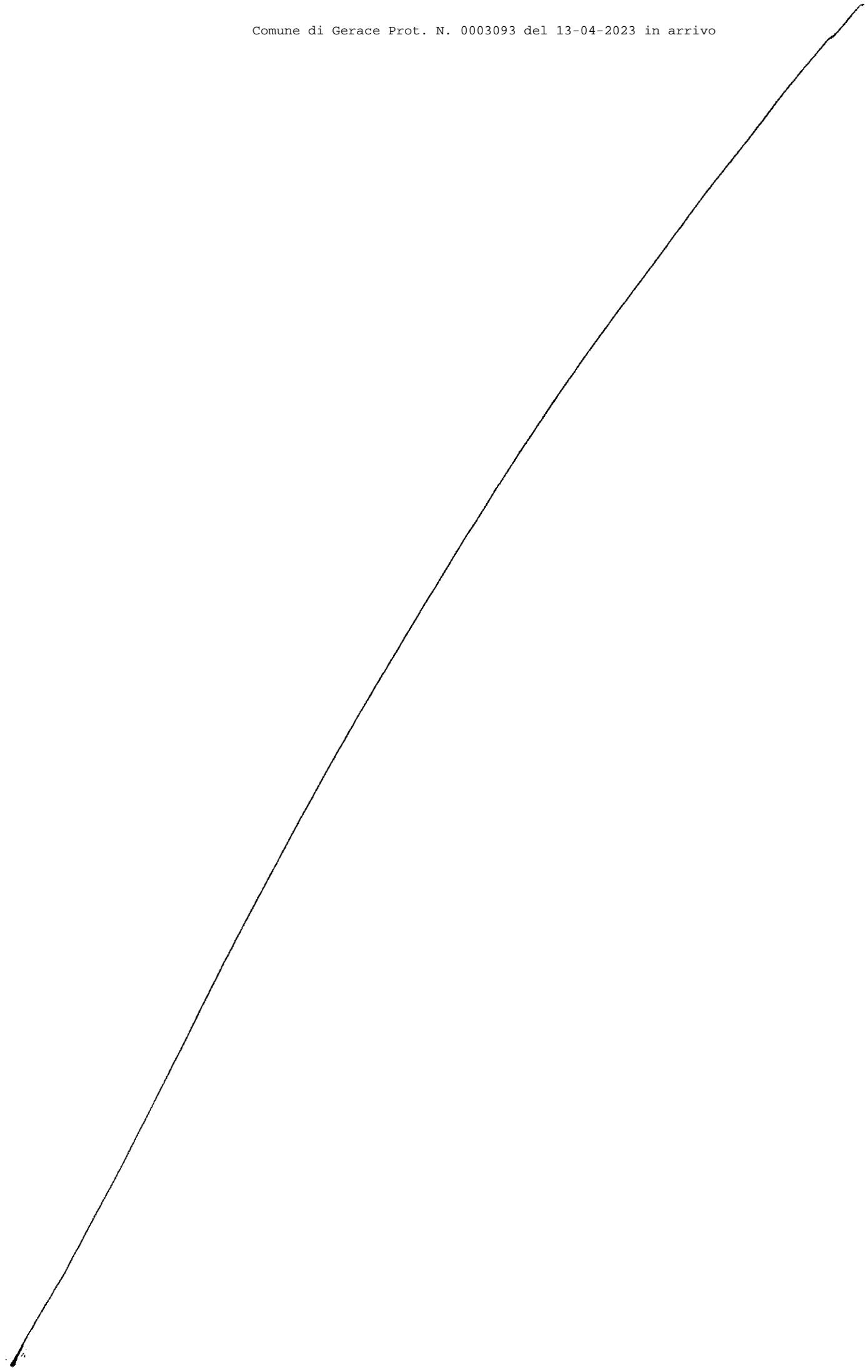
SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

LEGENDA

L = locatore
C = conduttore







ALLEGATO E

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

Articolo 1

(Ambito di applicazione)

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

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

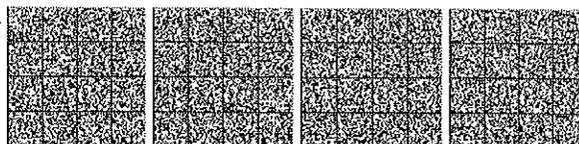
Articolo 2

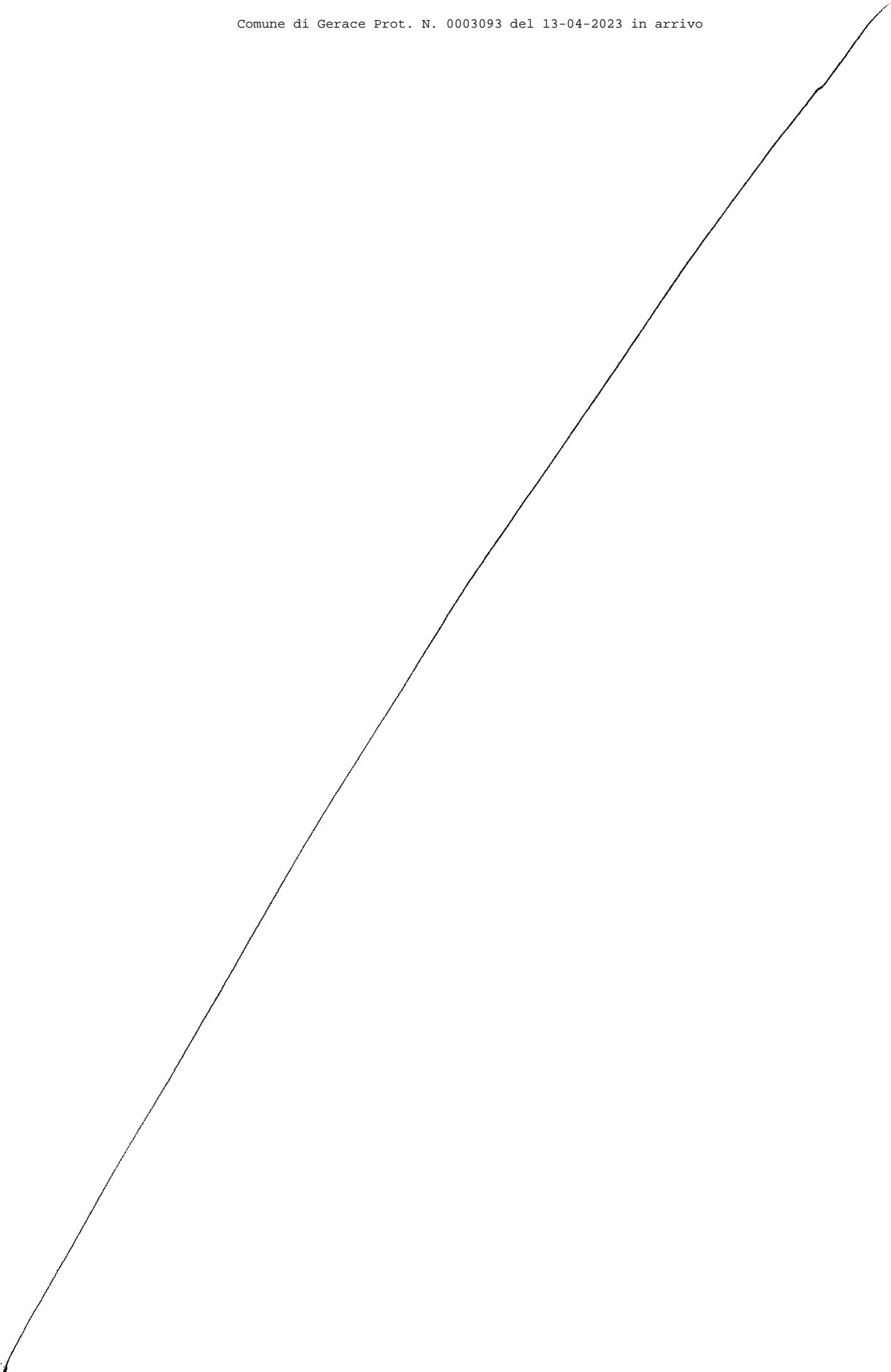
(Richiesta per l'avvio della procedura)

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.







Articolo 3 *(Comunicazione)*

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

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

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

Articolo 4 *(Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori)*

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

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

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

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

Articolo 5 *(Obblighi di riservatezza)*

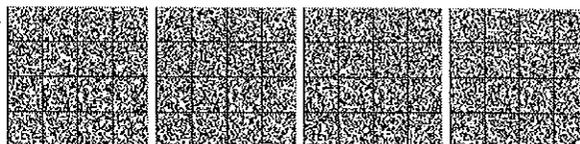
La procedura di negoziazione è riservata e non è consentita la verbalizzazione di qualsiasi dichiarazione, comunicazione e scambio di informazioni.

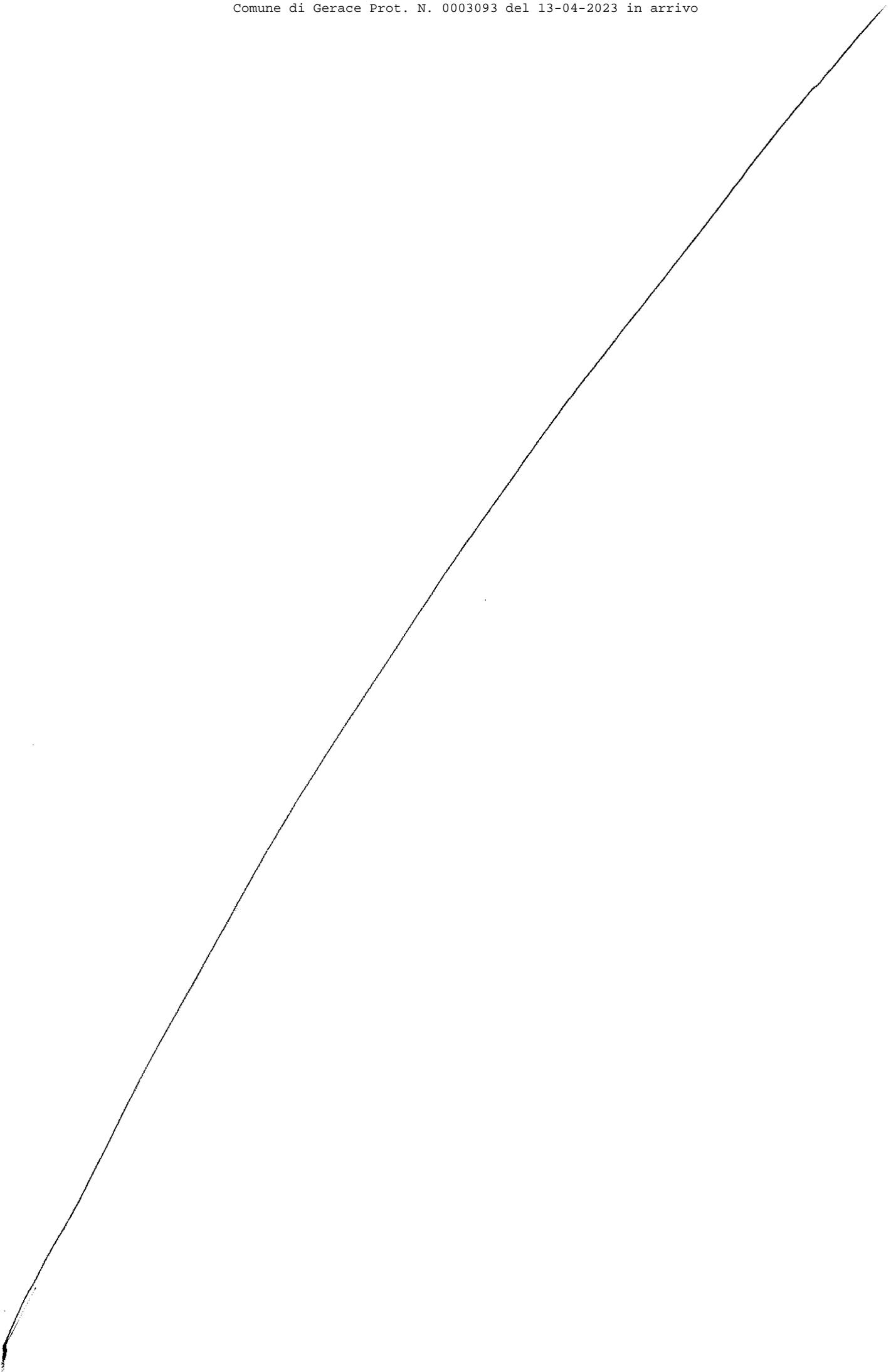
E' vietato a negoziatori, parti, tecnici, consulenti e comunque ad ogni altro partecipante alla negoziazione ed agli incontri conseguenti, di comunicare a terzi quanto appreso nel corso della procedura.

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

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

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







Articolo 6

(Avvio della procedura)

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

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

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

Articolo 7

(Nomina di consulenti)

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

Articolo 8

(Proposta di risoluzione)

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

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

17A01858

