

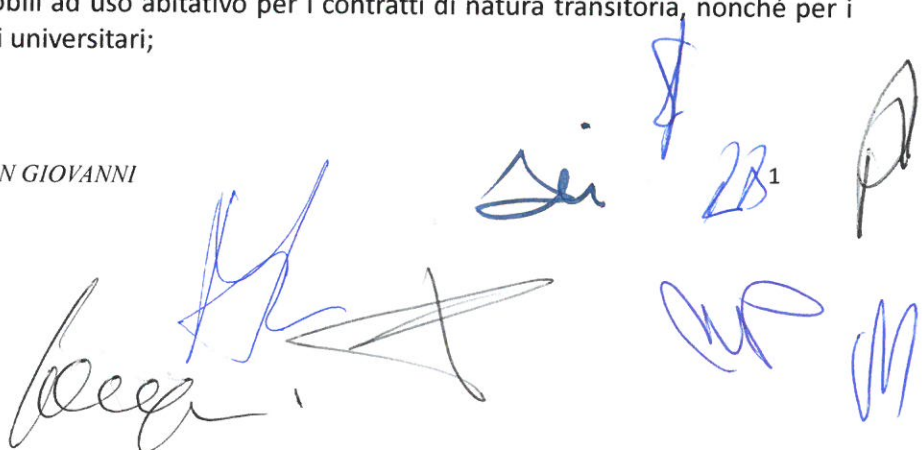
## Accordo Locale per il Comune di SESTO SAN GIOVANNI

ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del D.M. 5 marzo 1999 così come successivamente modificato dal Decreto Interministeriale del 16 gennaio 2017, pubblicato sulla G.U. n.62 del 15/03/2017

Premesso che

- ▲ che in data 16 gennaio 2017 il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, ha emanato il decreto di cui all'art. 4, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n. 431, pubblicato sulla G.U. n.62 del 25/03/2017, contenente i criteri generali per la definizione dei canoni di locazione da determinare nell'ambito degli Accordi locali previsti dall'art. 2, comma 3, l. cit.;
- ▲ che, ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 9 dicembre 1998 n. 431, il Comune di **Sesto San Giovanni**, ha convocato le Associazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative, allo scopo di promuovere la definizione dell'Accordo locale da applicarsi nel territorio del Comune di **Sesto San Giovanni**;
- ▲ che in data **27/04/2017** è stato concluso l'Accordo Locale per il Comune di **Sesto San Giovanni** all'art 15 del quale si è stabilita una durata triennale dello stesso con facoltà delle organizzazioni firmatarie di richiedere una nuova convocazione e, comunque, prorogarne la sua validità fino ad un eventuale nuovo accordo;
- ▲ che le organizzazioni firmatarie del suddetto Accordo intendendo procedere all'aggiornamento dello stesso, secondo quanto previsto dal citato art. 15 e dall'art. 7 comma 4 del DM 16/1/2017 si sono riunite per l'aggiornamento dell'Accordo locale;
- ▲ che l'Accordo locale, secondo il disposto dell'art. 1 del Decreto Interministeriale del 16/01/2017, individuate le zone urbane omogenee in cui suddividere il territorio del suddetto Comune, deve stabilire, per ciascuna di dette zone urbane omogenee, fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali le parti contrattuali private, assistite — a loro richiesta — dalle rispettive organizzazioni sindacali dei conduttori e della proprietà edilizia, tenendo conto degli elementi previsti al successivo comma 4 della norma citata, devono concordare il canone effettivo di locazione per l'unità immobiliare oggetto del contratto;
- ▲ che i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione del canone di locazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, previsti dall'Accordo locale, devono altresì costituire, nell'ambito del territorio del Comune di **Sesto San Giovanni**, secondo il disposto degli artt. 2 e 3 del D.M.16 gennaio 2017, i limiti di riferimento per la determinazione dei canoni di locazione degli immobili ad uso abitativo per i contratti di natura transitoria, nonché per i contratti per studenti universitari;

Accordo Comune di SESTO SAN GIOVANNI



**E**  
COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI  
Protocollo N.0036548/2025 del 01/04/2025

- <sup>▲</sup> che i canoni di locazione per gli immobili situati nel territorio del Comune di **Sesto San Giovanni** di proprietà delle imprese di assicurazione, degli enti privatizzati e di soggetti - persone fisiche o giuridiche — detentori di grandi patrimoni immobiliari, nonché degli enti previdenziali pubblici, secondo il disposto dell'art. 1 commi 5 e 6, del D.M. 16 gennaio 2017, devono essere definiti all'interno dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, riferiti a ciascuna zona urbana omogenea, in base ad appositi accordi integrativi locali fra le stesse proprietà, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della convenzione nazionale o comunque firmatarie dell'Accordo locale;
- <sup>▲</sup> che secondo il disposto degli artt. 1 comma 10, 2 comma 7 e 3 comma 4, del D.M. 16 gennaio 2017, i contratti di locazione realizzati in base all'Accordo locale, di cui all'art. 2, comma 4 sono essere stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto di cui all'art. 4 bis legge n.431/98;
- <sup>▲</sup> che ai sensi dell'art. 2, comma 4, legge n. 431/98, per promuovere la realizzazione dell'Accordo locale, ogni singolo Comune ha facoltà di deliberare aliquote dell'imposta municipale unica (IMU) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dall'Accordo locale stesso;
- <sup>▲</sup> che è facoltà del Comune deliberare, anche per gli effetti dell'art. 11, comma 5, legge n. 431/98, risorse finanziarie aggiuntive, ricavate dal proprio bilancio, per l'erogazione dei contributi integrativi ai conduttori per il pagamento del canone di locazione, come previsto al comma 4 della norma citata, nonché promuovere con incentivi ai locatori i contratti concordati
- <sup>▲</sup> che le organizzazioni firmatarie con il presente Accordo intendono adeguare e modificare dalla data del suo deposito in Comune e in Regione, quello concluso in data **27/04/2017** che avrà applicazione nel testo originario per i soli contratti stipulati, tacitamente rinnovati o prorogati sotto la sua vigenza.
- <sup>▲</sup> che Il deposito del presente accordo interviene anche al fine di garantire, per coloro che intendono utilizzare il canone concordato, di disporre di uno strumento formato nel pieno rispetto delle norme di legge e/o delle pregresse intese in ambito sindacale;
- <sup>▲</sup> che in ragione di ciò i sottoscrittori del presente accordo esprimono la più ampia riserva sulla validità di eventuali altre intese, raggiunte nel medesimo ambito territoriale, in mancanza del rispetto della normativa in materia ed in particolare, senza il rispetto delle disposizioni relative alla procedura di convocazione del tavolo di lavoro.

Tutto ciò premesso, l'anno 2025 il giorno 01 APRILE 2025 nella sala di Largo Augusto 8 Milano

Tra

Le Associazioni sindacali territoriali dei conduttori:

Accordo Comune di SESTO SAN GIOVANNI



- SUNIA, con sede in Milano, via Privata della Torre n. 15, rappresentato dal Segretario Generale Avv. Carmelo Benenti e dalla Segretaria Milena Pollara
- SICET, con sede in Milano, via Tadino n. 31, rappresentato dal Segretario Mattia Gatti
- CONIA, con sede in Milano, viale Monza n.110, in persona del Segretario Generale Egidio Rondelli
- UNIAT con sede in

e

le Associazioni della proprietà edilizia:

- ASSOEDILIZIA, aderente alla CONFEDILIZIA, con sede legale in Milano, Via Meravigli n. 3, rappresentata dal presidente Achille Lineo Colombo Clerici delegato Avv. Cesare Rosselli;
- U.P.I., con sede legale in Milano, Via Pancaldo n. 1, rappresentata Avv. Filippo Pellegrino;
- A.S.P.I., con sede legale in Milano, Via Archimede n. 22, rappresentata dal Presidente Territoriale Avv. Silvio Scarsi;
- CONFAPPI, con sede legale in Milano, Via R. di Lauria n.9, rappresentata dall'Avv. Matteo Rezzonico;
- A.P.P.C., con sede legale in Milano, Piazza Lagosta n.1, rappresentata dal Presidente Milanese Avv. Tomaso Songini;
- A.P.P.C. SCARLATTI, con sede in Milano, via Scarlatti 27, rappresentata dall'Avv. Arnaldo Cogni

si conviene e si stipula quanto segue

**1.- PREMESSE** – Le premesse sono parte integrante del presente accordo.

**2.- NOVAZIONE ACCORDO PRECEDENTE** – Il presente Accordo sostituisce integralmente dalla data del suo deposito in Comune ed in Regione quello concluso il **27/04/2017** che avrà applicazione per i soli contratti stipulati sotto la sua vigenza e successivamente tacitamente rinnovati o prorogati. Gli eventuali Accordi integrativi già conclusi in forza dello stesso restano validi ed efficaci secondo le loro stesse previsioni di scadenza.

**3.- AMBITO DI APPLICAZIONE** – I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione e il contratto tipo stabiliti dal presente Accordo, per ciascuno dei regimi pattizi previsti dalla legge 9 dicembre 1998 n.431, art. 2 comma 3 e art. 5, si applicano esclusivamente agli immobili locati ad uso abitativo situati nel territorio del Comune di **Sesto San Giovanni**

**4. CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 3, LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n. 431** – Le parti possono stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431 applicando le modalità per la determinazione del canone e il contratto tipo come di seguito definiti.

**4.1 Modalità per la determinazione dei canoni di locazione situati nel territorio del Comune di SESTO SAN GIOVANNI**

Per la determinazione del canone nei contratti di locazione stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge n. 431/98, si applicano i criteri e le modalità seguenti:

**4.1. a) Individuazione delle "zone urbane omogenee"**

*Accordo Comune di SESTO SAN GIOVANNI*

Le "zone urbane omogenee", secondo il disposto dell'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, sono delimitate sulla base della divisione del territorio comunale in zone, come definite dal presente Accordo, tenuto conto dei valori di mercato, delle dotazioni infrastrutturali e dei tipi edilizi.

Le zone urbane omogenee, sono individuate dalla delimitazione specificata nelle allegate cartografie planimetriche, allegato n. 1. Le zone urbane omogenee sono così identificate:

Comune di **SESTO SAN GIOVANNI**

Le zone urbane omogenee sono individuate in numero di quattro:

- Zona 1 Comune-Marelli
- Zona 2 Rondinella – Rondò- Stazione
- Zona 3 Pellucca – Cascina Gatti – Parpagliona
- Zona 4 Torretta

Resta inteso che ove singoli edifici vengano attraversati dalla linea di confine delle zone si considererà l'intero edificio incluso nella zona di maggior valore.

**4.1. b) Criteri per la definizione dei "valori di riferimento" minimo e massimo dei canoni di locazione**

Nell'ambito di ogni "zona urbana omogenea" è definita la fascia di oscillazione con un valore limite minimo e un valore limite massimo del canone espresso in €/mq. annuo.

Ciascuna fascia di oscillazione, con il valore minimo e il valore massimo di riferimento per zona urbana omogenea, è suddivisa in tre sub-fasce, i cui valori minimi e massimi del canone sono compresi nei limiti di fascia.

Le sub-fasce di oscillazione, per ciascuna zona urbana omogenea, sono delimitate con riferimento alla sotto specificata lista degli elementi oggettivi relativi all'immobile:

**Elementi di tipo A**

**A1** bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica

**A2** impianti tecnologici essenziali e funzionanti: adduzione acqua potabile; impianto predisposto per l'installazione di uno scaldabagno che eroghi acqua calda in bagno; impianto elettrico; impianto gas

**A3** impianti tecnologici, di esalazione scarico conformi alle norme igienico sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto;

**A4** riscaldamento centralizzato o autonomo;

**Elementi di tipo B**

**B1** cucina abitabile con almeno una finestra

**B2** ascensore per unità abitative situate al 2° piano o piano superiore

**B3** stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici, infissi, pavimenti, pareti e soffitti

*Accordo Comune di SESTO SAN GIOVANNI*





### Elementi di tipo C

**C1** doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica

**C2** autorimessa o posto auto coperto (esclusivo o in comune)

**C3** giardino condominiale

**C4** stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare buono in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti

**C5** stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni

**C6** porta blindata / doppi vetri

**C7** prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi: vicinanza a stazione ferroviaria e/o trasporto pubblico, esercizi commerciali, servizi sociali;

**C8** appartamenti fatti oggetto negli ultimi 10 anni di intervento edilizio manutentivo per il quale è stato richiesto al Comune titolo abilitativo o esperita altra procedura amministrativa;

**C9** assenza di fonti specifiche di inquinamento ambientale ed acustico

Ai fini dell'individuazione delle sub-fasce di oscillazione deve verificarsi, per ciascuna di esse, la seguente composizione degli elementi oggettivi relativi all'immobile, come sopra specificati:

**sub - fascia 1** - Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia:

- a) se manca uno solo degli elementi di tipo A
- b) se, pur dotati di riscaldamento, esso è realizzato con stufe nei singoli locali, comunque alimentate, pur in presenza di elementi di tipo B

**sub - fascia 2** - Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia:

- a) se hanno tutti gli elementi di tipo A e almeno un elemento di tipo B
- b) se hanno tutti gli elementi di tipo A e almeno un elemento di tipo B e meno di tre elementi di tipo C

**sub - fascia 3** - Gli immobili sono collocati in questa sub-fascia se hanno tutti gli elementi di tipo A, almeno un elemento di tipo B e tre elementi di tipo C

### Elementi di tipo D

**D1** presenza di elementi accessori: balconi o terrazzo

**D2** presenza elementi funzionali: cantina o soffitta

5



**D3** appartamenti con vetustà inferiore a 30 anni, tranne che si tratti di immobili di pregio edilizio, ancorchè non vincolati ai sensi di legge

**D4** presenza di domotica per la gestione degli elettrodomestici/impianti di climatizzazione

**D5** giardino privato o spazio aperto esclusivo

**D6** posto auto scoperto locato al conduttore

**D7** presenza di videocitofono

**D8** terrazza di superficie superiore a 20 mq

**D9** classe energetica A – B – C

**D10** appartamenti fatti oggetto negli ultimi 5 anni di intervento edilizio manutentivo per il quale è stato richiesto al Comune titolo abilitativo o esperita altra procedura amministrativa;

La presenza di almeno cinque degli elementi di tipo D, sopra specificati, comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare il valore massimo del canone della sub-fascia di appartenenza.

#### 4.1. c) Definizione dei "valori di riferimento" minimo e massimo dei canoni di locazione

Nell'ambito di ogni "**zona urbana omogenea**" sono definiti per ciascuna fascia di oscillazione e per le relative sub-fasce i valori minimi e massimi dei canoni di locazione, espressi in €/mq. come da allegato n. 2.

Ove ricorrano una o più delle seguenti condizioni i valori minimi e massimi delle fasce e di ogni sub – fascia sono aumentati come segue:

**Alloggio ammobiliato** — Quando l'alloggio sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, i valori delle sub-fasce potranno aumentare fino ad un massimo del 15%.

**Alloggio semi ammobiliato** — Quando l'alloggio sia arredato parzialmente, con mobilio cucina ed elettrodomestici funzionanti, e zona giorno, il valore del canone potrà aumentare fino ad un massimo del 8%.

**Superficie alloggio** — La superficie cui applicare il canone di locazione unitario come sopra definito è quella prevista dal DPR 138/98. ovvero quella catastale.

Per immobili con superficie compresa tra 28 e 50 metri quadri si potrà applicare una maggiorazione del 10% alla superficie catastale, sino al limite massimo di 50 metri quadrati.

Una misurazione della superficie utile dell'unità immobiliare difforme in più o in meno del 4% di quelle indicate in contratto, non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto.

**Maggiore durata contrattuale** - in caso le parti convengano una durata contrattuale superiore alla minima triennale i limiti minimi e massimi della sub-fascia di appartenenza del singolo bene locato sono aumentati nel modo seguente:

- per durata di 4 anni del 3%

*Accordo Comune di SESTO SAN GIOVANNI*





- per durata di 5 anni del 5%
- per durata di 6 anni dell'8%
- per durata di un numero superiore ai 6 del 10%

In applicazione dell'art.1, comma 7 secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati i seguenti elementi oggettivi in presenza dei quali viene apportata una riduzione del canone massimo:

- Classe energetica G: le fasce di oscillazione subiscono una riduzione nei valori minimi e massimi del 1%

Tutte le variazioni predette sono tra loro cumulabili.

#### **4.1. d) Determinazione del "valore effettivo" del canone di locazione**

Individuata la fascia di oscillazione relativa alla zona urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile e stabilita la sub-fascia in relazione agli elementi oggettivi che caratterizzano lo stesso immobile, le parti contrattuali determineranno l'importo del canone effettivo secondo quanto disposto al comma 4 dell'art. 1 del D.M. 16 gennaio 2017, stabilendo un importo all'interno dei valori minimi e massimi della fascia della zona urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile.

Detto importo potrà, sull'accordo delle parti, essere inferiore al minimo della sub fascia alla quale appartiene l'immobile, ma non superiore al limite massimo della medesima sub fascia.

Le parti contrattuali con l'assistenza di almeno una organizzazione della proprietà edilizia e di uno dei sindacati conduttori possono convenire un canone inferiore a quello minimo della zona di riferimento.

**Aggiornamento del canone di locazione** — Il canone di locazione come sopra determinato potrà essere aggiornato annualmente nella misura massima del 75% della variazione annuale dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento. Se si effettua la scelta dell'opzione "cedolare secca" le variazioni ISTAT non saranno applicate fino a che la scelta non sia revocata.

#### **4.2 Contratto tipo per le locazioni ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431 – locazione abitativa agevolata.**

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n.431 le parti private si avvalgono esclusivamente del "Tipo di Contratto" convenuto nel presente Accordo (allegato n. 3), in conformità al modello di contratto di cui agli allegati A del D.M.16 gennaio 2017.

#### **5. CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 1, LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n. 431 – usi transitori**

Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge 9 dicembre 1998 n. 431 applicando le modalità per la determinazione del canone e il contratto tipo come di seguito definiti.

*Accordo Comune di SESTO SAN GIOVANNI*

Handwritten signatures in blue ink, including several stylized names and initials, located at the bottom of the page.

## **5.1 Modalità per la determinazione del canone di locazione, secondo i criteri dell'art. 2 del D.M. 16 gennaio 2017**

Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge n. 431/98 è determinato dalle parti applicando i criteri e le modalità previste ai precedenti punti 4.1.a), 4.1.b), 4.1.c) e 4.1.d) del presente Accordo.

## **5.2 Contratto tipo per le locazioni ai sensi dell'art. 5, comma 1, legge 9 dicembre 1998 n. 431**

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre n.431/98 le parti private si avvalgono esclusivamente del "Tipo di Contratto" convenuto nel presente Accordo (allegato n. 4), in conformità al modello di contratto di cui all'allegato B del D.M.16 gennaio 2017. Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 2, comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017.

Ai sensi del comma 2 dell'art.2 del DM 16 gennaio 2017 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.

Ai fini della qualificazione dell'esigenza del locatore e/o del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto, sono individuate le condizioni seguenti:

a) quando il locatore abbia l'esigenza di adibire l'immobile ad abitazione propria o dei figli, dei genitori o di parenti fino al 2° grado per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro
- matrimonio, unione civile, convivenza dei figli
- separazione o divorzio
- vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza

e/o

b) quando il conduttore abbia l'esigenza di abitare l'immobile per motivi di:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro
- apprendistato o formazione professionale
- separazione o divorzio
- assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica o acquisto di abitazione in cooperativa o presso privati entro 18 mesi
- vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza
- ricerca di soluzioni occupazionali, solo per chi non è residente nel Comune.

c) quando una associazione senza fini di lucro, che abbia fra le proprie finalità statutarie la realizzazione di programmi di accompagnamento e sostegno alle famiglie in difficoltà economica e sociale, dia in locazione un appartamento per accogliere temporaneamente nuclei famigliari in grave emergenza abitativa

d) quando un'associazione senza fini di lucro, dia in locazione un appartamento per accogliere temporaneamente profughi, migranti, rifugiati politici, richiedenti asilo e soggetti più in generale interessati da "crisi umanitarie" così come definito dall'OHCHR,

*Accordo Comune di SESTO SAN GIOVANNI*

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page. There are several distinct signatures, including one that appears to be 'Begr' and another that looks like 'CH'. There are also some initials and a small number '8' written near the top right of the signature area.



e) in presenza di qualsiasi altra esigenza transitoria di una delle parti collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata e comprovata al momento della stipula del contratto di locazione.

In applicazione dell'art.2 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai precedenti punti a, b, c, ed d del presente articolo, 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 anche in un allegato allo stesso.

## **6. CONTRATTI DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 2, LEGGE 9 DICEMBRE 1998 n. 431 – usi transitori per studenti**

Le parti private potranno stipulare contratti di locazione ai sensi dell'art. 5, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n. 431 applicando le modalità per la determinazione del canone e il contratto tipo come di seguito definiti.

### **6.1 Modalità per la determinazione del canone di locazione, secondo i criteri dell'art. 3 del D.M. 16 gennaio 2017**

Il canone di locazione nei contratti stipulati ai sensi dell'art. 5, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n. 431 è determinato dalle parti private applicando i criteri e le modalità previste ai precedenti punti 4.1.a), 4.1.b), 4.1.c) e 4.1.d) del presente Accordo.

### **6.2 Contratto tipo per le locazioni ai sensi dell'art. 5, comma 2, legge 9 dicembre 1998 n. 431**

Per le locazioni da stipulare in applicazione dell'art. 5, comma 2, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 le parti private si avvalgono esclusivamente del "Tipo di Contratto" convenuto nel presente Accordo (allegato n. 5), in conformità al modello di contratto di cui all'allegato C del D.M. 16 gennaio 2017. Per la durata del contratto di locazione vale quanto previsto all'art. 3, comma 2 del D.M.16 gennaio 2017.

Tale fattispecie contrattuale è utilizzabile esclusivamente per le ipotesi previste dall'art.3 comma 1 del DM 16 gennaio 2017.

Indipendentemente dai gravi motivi, è concesso al conduttore/i di recedere dal contratto, dandone preavviso scritto a mezzo raccomandata al locatore di due mesi, quando si verifichi prima della scadenza contrattuale l'interruzione degli studi.

## **7. LOCAZIONE DI CAMERE e/o LOCAZIONE PARZIALE**

Le parti possono stipulare, in conformità al presente Accordo, i contratti di locazione, di cui ai precedenti punti 4, 5 e 6, aventi ad oggetto singole camere all'interno di unità abitative, o comunque singole porzioni di esse.

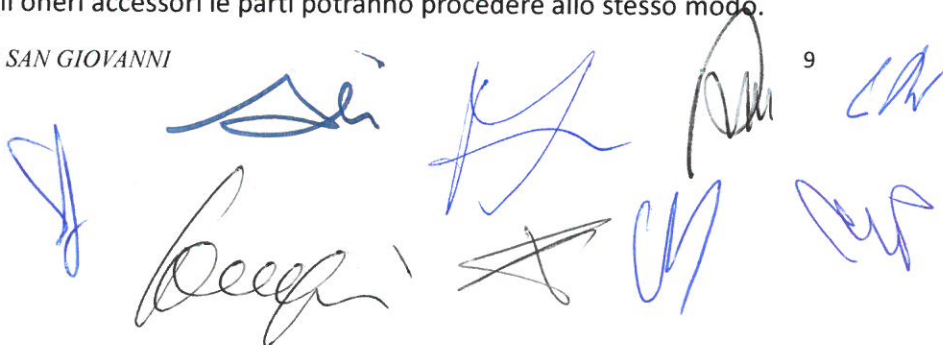
In tal caso il canone sarà determinato secondo le modalità del presente Accordo.

Nella determinazione della superficie oggetto di locazione, alla superficie totale delle singole camere locate e/o della porzione dell'immobile locata, andrà sommata la superficie delle parti comuni in relazione al numero delle camere e/o delle porzioni di immobile locate.

Nella determinazione degli oneri accessori le parti potranno procedere allo stesso modo.

*Accordo Comune di SESTO SAN GIOVANNI*

9



Il canone di locazione è determinato dalle parti applicando i criteri e le modalità previste ai precedenti punti 4.1. a), 4.1. b), 4.1. c) e 4.1. d) del presente Accordo.

In nessun caso la somma dei canoni di locazione delle singole stanze e/o porzioni e relative superfici ad uso comune potrà essere superiore al canone di locazione dell'intera unità immobiliare.

## 8. ACCORDI INTEGRATIVI E PER COMPARTI IMMOBILIARI

Per la stipula dei contratti di locazione degli immobili situati nel territorio del Comune di **Sesto San Giovanni** di proprietà di compagnie assicurativa, fondi immobiliari, associazioni e fondazioni di previdenza, istituti di credito, enti previdenziali pubblici, e persone giuridiche o fisiche detentrici di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi le proprietà caratterizzate dalla attribuzione in capo ad un medesimo soggetto di più di cento unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) ovvero di più di sessanta unità abitative situate nel **Sesto San Giovanni** i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalla contrattazione territoriale, in base ad appositi "Accordi integrativi e di comparto" fra la proprietà interessata ed almeno una delle Organizzazioni della proprietà edilizia e delle associazioni dei conduttori partecipanti al tavolo di confronto per la Convenzione Nazionale, come previsto dal disposto dell'art. 1, commi 5 e 6, del D.M. 16 gennaio 2017, o comunque firmatarie dell'Accordo locale

Gli accordi integrativi e di comparto stabiliscono i canoni di locazione nei limiti previsti dal presente Accordo locale. Tali accordi integrativi prevedono di norma speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori, nonché la possibilità di modificare ed integrare il tipo di contratto.

Alla sottoscrizione degli Accordi Integrativi e di Comparto possono partecipare ii soggetti di cui al comma 6 dell'art.1 del DM 16 gennaio 2017 con le finalità ivi precisate.

## 9. ONERI ACCESSORI

Per tutti i tipi di contratto di cui sopra si applicano i criteri di ripartizione degli oneri accessori di cui all'allegato D del D.M. 16 gennaio 2017 con acconti e verifica del consuntivo da effettuarsi a fine gestione. L'importo così determinato viene ripartito e versato con le stesse modalità del canone.

## 10. DEPOSITO CAUZIONALE

Il deposito cauzionale non può superare le tre mensilità del canone di locazione. Le parti potranno convenire forme di garanzia alternative al deposito cauzionale, ad esempio fidejussioni bancarie o assicurative il cui importo non ecceda le tre mensilità di canone.

## 11. COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art.6 del DM 16 gennaio 2017 e dagli artt.14 del tipo di contratto allegato A al DM citato, del tipo di contratto allegato B al DM e del tipo di contratto allegato C al DM citato, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del DM.

## 12. ASSISTENZA ED ATTESTAZIONE

Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo e delle clausole contrattuali, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei





conduttori. Dell'assistenza si dà atto nel contratto che è sottoscritto dalle organizzazioni che l'hanno prestata con dichiarazione in calce al contratto stesso.

L'attestazione prevista dagli art.1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, per i casi di contratti non assistiti, è valida solo ove rilasciata congiuntamente da una delle organizzazioni della Proprietà Edilizia e da una dei conduttori firmatarie del presente accordo, prescelte dalle parti, anche con le modalità previste dall'art. 6, comma 3 del D.M. 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato 6 al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al D.M.16 gennaio 2017.

### 13. CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'art.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'art.1, comma 7, secondo periodo, del D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente accordo.

Le modalità di calcolo dei canoni sono quelle previste nel presente accordo come pure la ripartizione degli oneri accessori.

### 14 RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO.

Il presente Accordo, depositato con la modalità previste dall'art.7 comma 2 del DM 16 gennaio 2017, si applica a decorrere dal giorno del deposito e fino all'adozione di un nuovo decreto ministeriale ai sensi degli artt. 2 e 4 della legge n. 431/98 ed alla attuazione di quest'ultimo secondo le modalità che saranno previste nel nuovo decreto ministeriale.

Resta ferma la possibilità per le associazioni firmatarie di procedere all'aggiornamento e/o all'integrazione del contenuto del presente accordo. A tal fine, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione delle organizzazioni firmatarie per l'avvio della procedura di aggiornamento e/o integrazione. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione di tutte le organizzazioni firmatarie del presente accordo. Dalla sottoscrizione degli eventuali aggiornamenti e/o integrazioni le stesse si applicheranno unitamente al presente Accordo.

Decorsi tre anni dalla data del deposito del presente Accordo, in mancanza di aggiornamenti e/o integrazioni, per il periodo successivo ai tre anni di cui sopra, i limiti inferiori e superiori delle fasce di oscillazione dei canoni risultanti dal presente Accordo sono incrementati applicando le intere variazioni ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenute dal mese successivo alla data di sottoscrizione del presente Accordo, al mese precedente la data di sottoscrizione del nuovo contratto di locazione da stipularsi.

In caso di modifiche all'attuale regime fiscale di riferimento le parti firmatarie si riconvocheranno per le determinazioni in merito.

Al presente Accordo possono aderire le Associazioni sottoscrittrici della Convenzione Nazionale che siano anche maggiormente rappresentative a livello locale previo benestare delle associazioni firmatarie.

Il presente Accordo Locale è sottoscritto dalle associazioni che sono state convocate - successivamente al DM 2017 - dal Comune di **Sesto San Giovanni** per la contrattazione per l'accordo territoriale e così riconosciute dallo stesso quali associazioni maggiormente rappresentative in sede locale: deve escludersi che eventuali manifestazioni di condivisione del contenuto dell'accordo da parte di organizzazioni diverse da quelle che - come detto - sono state così riconosciute dal Comune



maggiormente rappresentative consentano di fare considerare tali organizzazioni quali firmatarie dell'accordo.

## 15. ALTRE CLAUSOLE

In base alle facoltà previste dal D.M. 16 gennaio 2017, in sede di accordo locale si ritiene opportuno formulare alcune precisazioni ai testi contrattuali e di inserire le seguenti clausole:

**Privacy** – Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03 e successivo RGE EU 679/16)

**APE** - Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile locato.

## 16. ALLEGATI — Sono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

Allegato 1 – Planimetria del Comune di Sesto San Giovanni: suddivisione del territorio in zone urbane omogenee. Elenco delle vie afferenti a ciascuna delle zone

Allegato 2 – Tabella dei canoni per zone omogenee

Allegato 3 – Contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 – locazione abitativa agevolata (all A DM 16.1.17) con dichiarazione di assistenza

Allegato 4 – Contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 – locazione abitativa di natura transitoria (all B DM 16.1.17) con dichiarazione di assistenza

Allegato 5 – Contratto tipo locale, ai sensi dell'art. 5, comma 2, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 – locazione abitativa per studenti universitari (all C DM 16.1.17) con dichiarazione di assistenza

Allegato 6 – Allegato E al D.M.16 gennaio 2017

Allegato 7 – Allegato D al D.M. 16 gennaio 2017

Allegato 8 – Modello richiesta ed attestazione

MILANO il, 01 APRILE 2025

ASSOEDILIZIA  
Achille Lineo Colombo Clerici  
Delegato Avv. Cesare Rosselli

U.P.P.I.  
Avv. Filippo Pellegrino

A.S.P.P.I.  
Avv. Silvio Scarsi

S.U.N.I.A  
Avv. Carmelo Benenti

Milena Pollara

SICET  
Mattia Gatti



  
A.P.P.C.  
Avv. Tomaso Songini

CONIA  
Egidio Rondelli  


A.P.P.C. SCARLATTI  
Avv. Arnaldo Cogni  


UNIAT

CONFAPPI  
Avv. Matteo Rezzonico  




**Quadro d'insieme**

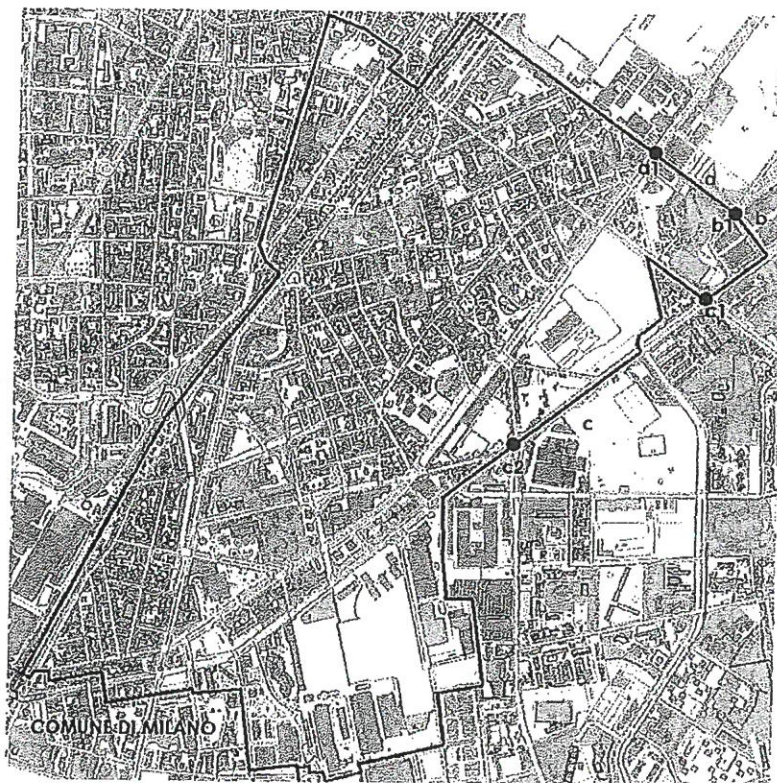
[illegible]





CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI  
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

## Mappa Zona 1: Comune - Marelli



### Confini:

**Nord - Est:** via Mazzini (n. civici pari), via Alberto Falck (n. civici pari), via Concordia (foglio 13 mappali 345 - 346 - 347)

**Est:** viale Edison (fino al civico n. 555, campo sportivo), via Generale Cantore (fino al civico n. 105), via Fratelli Montanari, viale Edison (lato civici dispari, foglio 32 mappali 38 - 43 - 48 - 104 - 115 - 159 - 161 e foglio 31 mappali 124 - 153 - 154 - 155 - 156 - 157 - 163 - 164 - 166 - 192 - 197 234 - 235), foglio 39 mappali 124 - 128 - 133 - 134 - 172 - 179;

**Sud - Est:** Foglio 45 Mappale 70, foglio 43 mappali 53 - 55 - 65 - 100 - 102 - 103 - 114;

**Sud:** Comune di Milano;

**Ovest:** Linea FS

**Nord - Ovest:** piazza Quattro Novembre (foglio 21 mappale 97), viale Casiraghi (lato civici pari), via Campari (lato civici dispari), largo Salvo D'Acquisto, (foglio 10 mappale 155), via Zara ( foglio 18 mappale 343), Linea FS.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

3/17

### **ZONA 1 COMUNE – MARELLI**

#### **Delimitazione civici relativi alle vie intersecanti i confini di zona:**

**Confine Nord – Est: Confini con Zona 3 delle vie intersecanti via Falck e via Concordia**

a) Via Falck Alberto	a1) Viale Italia	<b>civici pari:</b> fino al civico n. 540 <b>civici dispari:</b> fino al civico n. 461
b) Via Concordia	b1) Via Papa Giovanni Ventitreesimo	<b>civici pari:</b> fino al civico n. 22 <b>civici dispari:</b> fino al civico n. 605 di viale Edison

**Confine Est : Confini con Zona 3 delle vie intersecanti viale Edison**

	C1) Via Generale Cantore	<b>civici pari:</b> fino al complesso immobiliare individuato al foglio 32 mappale 2 <b>civici dispari:</b> fino al civico n.105
c) Viale Edison	c2) Viale Rimembranze	<b>civici pari:</b> ex complesso industriale di cui al civico 230 – 232 di viale Italia <b>civici dispari:</b> fino al complesso immobiliare individuato al foglio 31 mappali 124 e 125

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*





CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI  
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

### Elenco vie della ZONA 1

- Via Acciaierie
- Via Adamello
- Via Adige
- Via Adua
- Vicolo Baldanza, Liborio
- Via Buozzi, Bruno
- Via Cadorna, Luigi
- Via Camagni, Rodolfo
- Via Campari, Davide  
(confine tra zona 1 e zona 2)
- Via Cantore, Generale Antonio  
(confine tra zona 1 e zona 3)
- Via Cavallotti, Felice
- Via Cavour, Camillo Benso di
- Via Cesare da Sesto
- Via Como
- Via Concordia  
(confine tra zona 1 e zona 3)
- Via Costa, Andrea
- Via Croce, Benedetto
- Via Curiel, Eugenio
- Via D'Arco, Santa Giovanna
- Largo D'Acquisto, Salvo  
(confine tra zona 1 e zona 2)
- Galleria Dante Alighieri
- Via Dante Alighieri
- Via dei Giardini
- Via dei Mille
- Piazza del Lavoro
- Via Del Riccio, Renzo
- Piazza della Repubblica
- Piazza della Resistenza
- Piazza Diaz, Generale Armando
- Viale Edison, Thomas Alva  
(confine tra zona 1 e zona 3)
- Via Falck, Alberto  
(confine tra zona 1 e zona 3)
- Via Falck, Giorgio Enrico
- Via Fante D'Italia
- Piazza Faruffini, Federico
- Via Fermi, Enrico
- Via Fiorani, Domenico
- Via Fiume
- Via Fogagnolo, Umberto
- Via Fratelli Cairoli
- Viale Fratelli Casiraghi  
(confine tra zona 1 e zona 2)
- Via Fratelli Montanari  
(confine tra zona 1 e zona 3)
- Via Garibaldi, Giuseppe
- Via Gorizia
- Viale Gramsci, Antonio
- Via Isonzo
- Viale Italia
- Via Lacerra, Felice
- Via Lama, Luciano
- Largo Lamarmora, Alfonso
- Via Levi, Gilberto
- Via Maestri del lavoro
- Via Manzoni, Alessandro
- Piazza Mapelli, Don Enrico
- Viale Marelli, Ercole
- Piazza Marinai d'Italia
- Via Marsala
- Via Martiri della Libertà
- Via Mazzini, Giuseppe  
(confine tra zona 1 e zona 3)
- Via Don Minzioni, Luigi
- Via Modena
- Via Monfalcone
- Piazza Montanelli, Indro
- Via Monte Sabotino
- Via Monte San Michele
- Via Muratori, Ludovico
- Via Oberdan, Guglielmo
- Via Oriani, Barnaba
- Via Oslavia
- Via Papa Giovanni Ventitreesimo
- Via Pavese, Cesare
- Via Pelucchi, Pierino

- Piazza Petazzi, Don Luigi
- Via Piave
- Via Porta, Carlo
- Via Puricelli Guerra
- Piazza Quattro Novembre  
(confine tra zona 1, zona 2 e zona 4)
- Via Rabino, Giovanni
- Via Ravasi, Padre Ernesto
- Viale Rimembranze
- Via Sacchetti, Franco
- Via Sagrado
- Via Salvemini, Gaetano
- Via San Clemente
- Via San Marco
- Via Santa Lucia
- Via Sardi, Gianluigi

- Via Savi, Tino
- Via Stoppani, Antonio
- Via Tolmino
- Via Tonale
- Via Torino
- Piazza Undici Settembre
- Via Valdimagna
- Via Veneto, Vittorio
- Via Ventiquattro Maggio
- Via Verdi, Giuseppe
- Via Villa, Angelo
- Via Villaresi, Eugenio
- Via Volta, Alessandro
- Via Zara  
(confine tra zona 1 e zona 2)





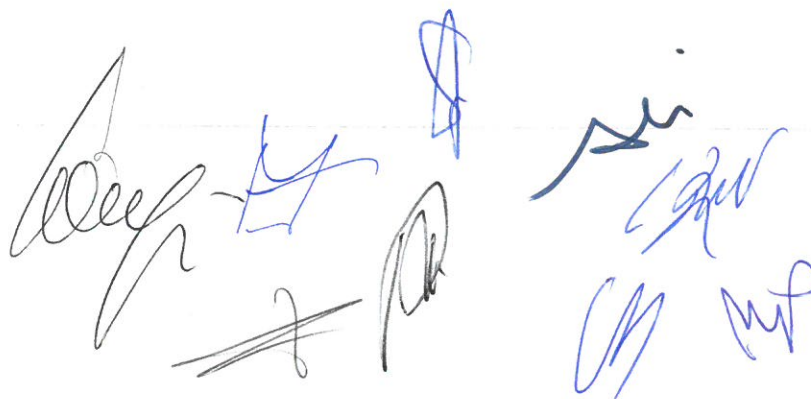






**Confine Sud: Confini con Zona 4 delle vie intersecanti via Fratelli Bandiera**

a) Via F.lli Bandiera	a1) Via Risorgimento	civici pari: dal civico n. 148 civici dispari: dal civico n. 95
	a2) Via Battisti	civici pari: dal civico n. 60 civici dispari: dal civico n. 51
	a3) Via Chiesa	civici pari: dal complesso immobiliare corrispondente al civico n. 39 di via Nievo (asilo nido Nievo) civici dispari: dal complesso immobiliare corrispondente al civico n. 217 di via Rovani - deposito comunale
	a4) Viale Matteotti	civici pari: dal complesso immobiliare al civico n. 217 via Rovani - deposito comunale. civici dispari: dal civico n. 13
	a5) Via Cardinal Ferrari	civici pari: dal civico n. 102 civici dispari: dall'isolato compreso tra via Cardinal Ferrari, via F.lli. Bandiera e via Rovani avente civico n. 200 - 202 di via F.lli Bandiera
	a6) Via Bixio	civici pari: dal civico n. 52 civici dispari: dal centro sportivo Dordoni (foglio 20 mappale 442)
	a7) Via Milanese	civici pari: dal Centro Sportivo Dordoni (foglio 20 mappale 442)





CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI  
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

## Mappa Zona 2: Rondò – Rondinella Stazione



### Confini

**Nord:** Comune di Monza;

**Est:** Linea FS;

**Sud - Est:** via Zara (foglio 10 mappali 184 - 298), largo D'Acquisto (foglio 10 mappale 154), via Campari (lato civici pari), viale Fratelli Casiraghi (lato civici dispari);

**Sud:** piazza Quattro Novembre (Foglio 21 mappale 48), via Fratelli Bandiera (lato civici pari);

**Sud - Ovest:** via Milanese (lato civici pari);

**Ovest:** Comune di Cinisello Balsamo.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*





CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI  
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE


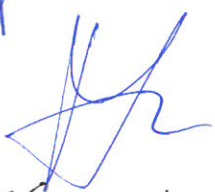





Elenco vie della ZONA 2:

- Via Alfieri, Vittorio
- Via Ariosto, Ludovico
- Via Baldanza, Liborio
- Via Balilla
- Via Battisti, Cesare
- Via Beccaria, Cesare
- Via Bellini, Vincenzo
- Via Bixio, Nino
- Via Boccaccio, Giovanni
- Via Bruno, Giordano
- Cavalcavia Buonarroti, Michelangelo
- Via Calabria
- Via Campari, Davide  
(confine tra zona 2 e zona 1)
- Via Cardinale Ferrari, Andrea Carlo
- Via Cavalcanti, Guido
- Via Chiesa, Damiano
- Via Colombo, Cristoforo
- Via Confalonieri, Federico
- Via Corridoni, Filippo
- Largo D'Acquisto, Salvo  
(confine tra zona 2 e zona 1)
- Via Da Vinci, Leonardo
- Via De Zorzi, Giacomo
- Largo Don Giovanni Bosco
- Via Foscolo, Ugo
- Via Fratelli Bandiera  
(confine tra zona 2 e zona 4)
- Viale Fratelli Casiraghi  
(confine tra zona 2 e zona 1)
- Via Fratelli Gracchi
- Via Fratelli Picardi
- Via Galilei, Galileo
- Via Gioberti, Vincenzo
- Via Giusti, Giuseppe
- Viale Gramsci, Antonio
- Via Grugnola, Rosina Ferrario
- Via La Fratta, Vito
- Via Leopardi, Giacomo
- Largo Levirino, Michele
- Via Lorca, Federico Garcia
- Via Luini, Bernardino
- Via Magenta
- Piazza Maria Ausiliatrice
- Via Maroncelli, Pietro
- Via Masaniello
- Viale Matteotti, Giacomo
- Via Milanese  
(confine tra zona 2 e zona 4)
- Via Monte Grappa
- Via Monte Nero
- Via Monte Santo
- Via Monti, Vincenzo
- Via Moroni, Roberto
- Via Nievo, Ippolito
- Piazza Oldrini, Abramo
- Via Padovani, Vittorio
- Via Palermo
- Via Parma
- Viale Pasolini, Pier Paolo
- Via Pellico, Silvio
- Via Petrarca, Francesco
- Via Pirandello, Luigi
- Via Pisacane, Carlo
- Via Po
- Via Podgora
- Via Ponchielli, Amilcare
- Piazza Primo Maggio
- Via Puccini, Giacomo
- Piazza Quattro Novembre  
(confine tra zona 2, zona 1 e zona 4)
- Via Risorgimento
- Via Rovani, Giuseppe
- Via Saint Denis
- Via Sardegna
- Via Sauro, Nazario

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

- Via Sicilia
- Via Tasso, Torquato
- Via Ticino
- Via Timavo
- Via Toti, Enrico
- Via Unità d'Italia

- Via Verga, Giovanni
- Cavalcavia Vulcano
- Via Zara  
(confine tra zona 2 e zona 1)





CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI  
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

## Mappa Zona 3: Pelucca - Cascina Gatti / Parpaglionia



### Confini

**Nord:** Comune di Monza;

**Est:** Comune di Cologno Monzese (Fiume Lambro);

**Sud:** Comune di Milano;

**Sud-Ovest:** foglio 44 mappali 6 - 17 - 25, foglio 45 mappali 3, A (cimitero), foglio 39 mappali 22 - 29 - 38 - 46 - 71 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 99 - 103;

**Ovest:** Viale Edison (lato civici pari e foglio 39 mappali 15 - 69 - 70 - 73, foglio 32 mappali 68 - 73 - 74 - 126 - 130), isolato via Generale Cantore - via Fratelli Montanari (foglio 32 mappali 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25), Viale Edison (n. civici pari e foglio 33 mappali 27 - 119 - 122 - 123 - 134), via Concordia (foglio 13 mappali 290 - 342 - 343 - 344), via Alberto Falck (n. civici dispari), Via Mazzini (lato civici dispari), Linea FS;

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
- A large signature on the left.  
- A signature in the center.  
- A signature on the right.  
- Initials 'CP' and 'UP' below the right signature.

**ZONA 3 PELUCCA-CASCINA GATTI-PARPAGLIONA**  
**Dellimitazione civici relativi alle vie intersecanti i confini di zona:**

**Confine Ovest: Confini con Zona 1 delle vie intersecanti via Concordia - via Alberlo Falck - via Mazzini**

a) Via Falck Alberto	a1) Viale Italia	civici pari: dal civico n. 544 civici dispari: dal complesso immobiliare di cui al civico n. 43 di via Mazzini
b) Via Concordia	b1) Via Papa Giovanni Ventitreesimo	civici pari: dal complesso immobiliare di via Concordia n. 5 civici dispari: fino al civico n. 605 di viale Edison

**Confine Ovest: Confine con Zona 1 delle vie intersecanti viale Edison.**

c) Viale Edison	c1) Via Generale Cantore	civici pari: dal civico n. 130 civici dispari: dal civico n. 113
	c2) Viale Rimembranze	civici pari: dal civico n. 8 civici dispari: dal complesso immobiliare di cui al civico n. 93

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*





CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI  
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

### Elenco vie della ZONA 3

- Via Adda
- Via Archimede
- Via Arno
- Via Barcellona
- Via Bilbao
- Via Brembo
- Cavalcavia Buonarroti, Michelangelo
- Via Cadore
- Piazza Caltagirone, Francesco
- Via Caltagirone, Francesco
- Via Campanella, Tommaso
- Via Campestre
- Via Canducci, Natale
- Via Cantore, Generale Antonio  
(confine tra zona 3 e zona 1)
- Via Catania
- Via Chiverni, Giovanni
- Via Cimitero
- Via Cinelandia
- Via Concordia  
(confine tra zona 3 e zona 1)
- Via Copernico, Niccolò
- Via Cottolengo, San Giuseppe
- Via Curie, Marie
- Via de Candia, Pantaleo
- Via dei Partigiani
- Via dell' Isola
- Piazza della Chiesa
- Piazza della Costituzione
- Via Di Vittorio, Giuseppe
- Viale Edson, Thomas Alva  
(confine tra zona 3 e zona 1)
- Via Falck, Alberto
- (confine tra zona 3 e zona 1)
- Via Ferrara
- Via Forlì
- Via Fosse Ardeatine
- Via Fratelli di Dio
- Via Fratelli Montanari  
(confine tra zona 3 e zona 1)
- Via Friuli
- Piazza Galli, Teodoro
- Via Grandi, Achille
- Piazza Hiroshima e Nagasaki
- Via I Est
- Via II Est
- Via III Est
- Viale Italia
- Via Lambro
- Via Livorno
- Via Lombardia
- Via Lorenzi, Cesare
- Via Lovati, Gaetano
- Via Madonna del Bosco
- Via Maffi, Antonio
- Via Manin, Daniele
- Via Mantova
- Via Mantovani, Rutilio e Validio
- Via Martesana
- Via Martiri delle Foibe
- Via Marx, Carlo
- Via Marzabotto
- Via Mazzini, Giuseppe  
(confine tra zona 3 e zona 1)
- Via Migliorini, Luciano
- Via Milano

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

- Via Mincio
- Via Molino Tuono
- Via Mugglasca
- Via Pace
- Via Papa Giovanni Ventitreesimo
- Via Parpagliona
- Via Pelucca
- Via per Crescenzago
- Via Pisa
- Viale Rimembranze
- Via Rossini, Gioacchino
- Via Sacco Nicola e Vanzetti Bartolomeo

- Via San Maurizio al Lambro
- Via Savona
- Via Sottocorno, Pasquale
- Viale Spagna
- Via Tagliamento
- Via Tevere
- Via Trento
- Via Verona
- Via Vobarno
- Via Volontari del Sangue
- Cavalcavia Vulcano
- Via Vulcano

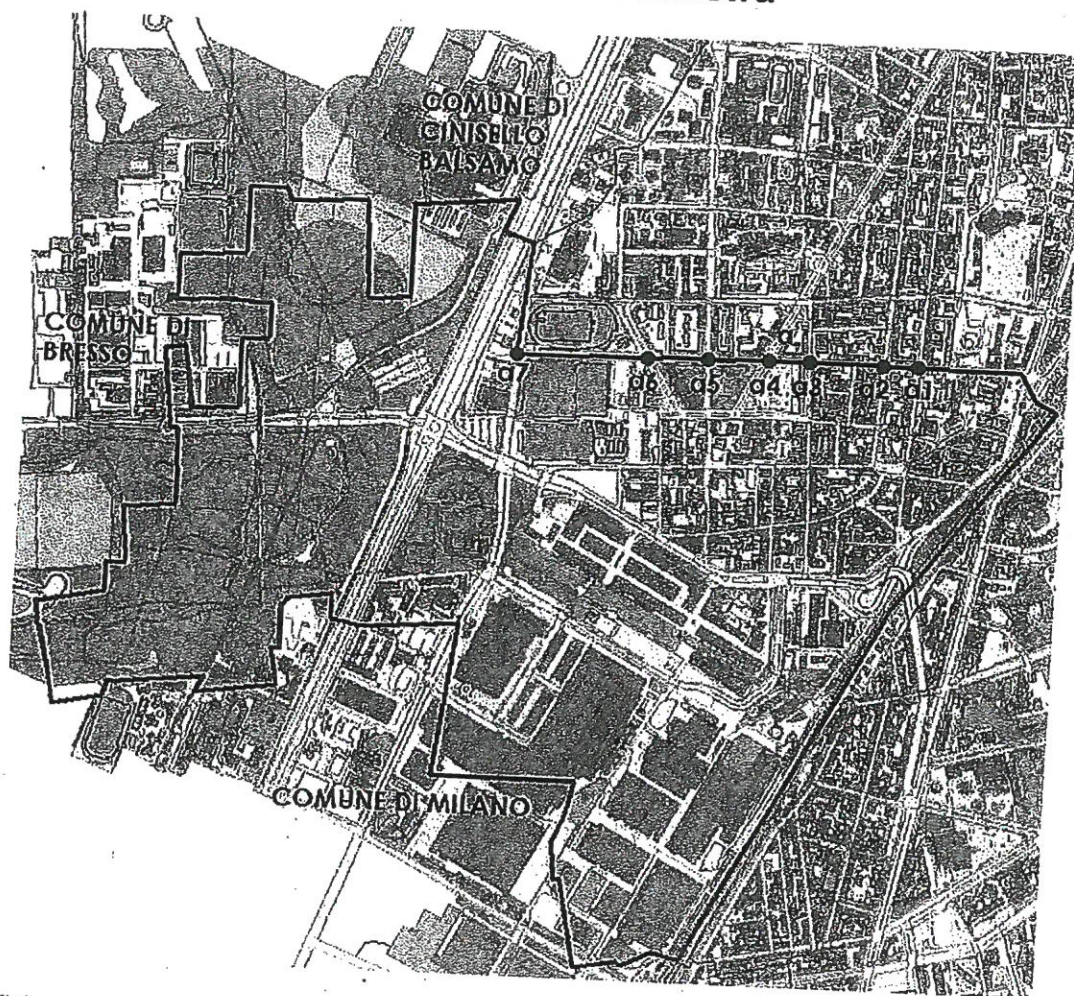
A collection of handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized 'A' on the left, a signature that appears to be 'LH' in the center, and several other scribbled marks and initials on the right.





CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI  
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

## Mappa Zona 4: Torretta



### Confini:

**Nord:** Comune di Cinisello Balsamo, viale Fulvio Testi (Foglio 19 mappali 15 - 44 - 45 - 46), via Fratelli Bandiera (lato civici dispari), Piazza Quattro Novembre (Foglio 21 mappali 85 - 139 - 140 - 242 - 243 - 259);

**Est:** Linea FS;

**Sud:** Comune di Milano;

**Ovest:** Comune di Bresso.

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
- A large signature on the left, possibly "Basso".  
- A signature in the center, possibly "R".  
- A signature on the right, possibly "sin".  
- A signature on the far right, possibly "mp".  
- A signature at the bottom right, possibly "ca".

#### ZONA 4 TORRETTA

Delimitazione civici relativi alle vie Intersecanti i confini di zona:

Confine Nord : Confini con Zona 2 delle vie Intersecanti di via Fratelli Bandiera

a1) Via Risorgimento	civici pari: fino civico n. 114 civici dispari: fino al civico n. 91
a2) Via Battisti	civici pari: fino al civico n. 56 civici dispari: fino al civico n. 47
a3) Via Chiesa	civici pari: fino al civico n. 56 civici dispari: fino al civico n. 49
a4) Viale Matteotti	civici pari: fino al parcheggio (foglio 20 mappale 444) civici dispari: fino ai giardini (foglio 20 mappale 4)
a) Via Fratelli Bandiera	
a5) Via Cardinal Ferrari	civici pari: fino ai giardini (foglio 20 mappale 4) civici dispari: fino ad isolato su cui insiste scuola (foglio 20 mappale 3)
a6) Via Bixio	civici pari: fino al civico n. 30 (scuola) civici dispari: fino al civico n. 1 (Piscina Comunale)
a7) Via Milanese	civici pari: fino ad isolato del centro sportivo Breda (foglio 20 mappale 2)

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*





CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI  
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

#### Elenco vie della ZONA 4

- Via Baracca, Francesco
- Via Battisti, Cesare
- Via Bergomi, Vittorio
- Via Biagi, Libero
- Via Bixio, Nino
- Via Breda, Ernesto
- Via Buozzi, Bruno
- Via Caduti sul Lavoro
- Piazza Caleffi, Piero
- Via Cardinale Ferrari, Andrea Carlo
- Via Carducci, Giosuè
- Via Cattaneo, Carlo
- Via Chiesa, Damiano
- Via Clerici, Gian Pietro
- Via Custoza
- Via Filzi, Fabio
- Via Firenze
- Via Fratelli Bandiera
- (confine tra zona 4 e zona 2)
- Via Fumagalli, Angelo
- Via Gaslini, Gaetano
- Via Granelli, Luigi
- Via Mameli, Goffredo
- Via Marconi, Guglielmo
- Piazza Martiri di via Fani
- Viale Matteotti, Giacomo
- Via Meroni, Carlo
- Via Milanese
- (confine tra zona 4 e zona 2)
- Via Montello
- Via Morganti, Luciano
- Piazza Parri, Ferruccio
- Via Pascoli, Giovanni
- Via Pasubio
- Piazza Quattro Novembre
- (confine tra zona 4, zona 2 e zona 1)
- Via Risorgimento
- Via Roma
- Via San Francesco D'Assisi
- Via San Giuseppe
- Via San Martino
- Via Solferino
- Viale Testi, Fulvio
- Piazza Trento e Trieste
- Via Trivulzio, Cristina
- Via Venezia
- Via Venti Settembre
- Piazza Venticinque Aprile

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

# ACCORDO LOCALE PER IL COMUNE DI

## SESTO SAN GIOVANNI

### TABELLA DEI CANONI PER ZONA OMOGENEA

ZONE URBANE OMOGENEE	VALORE MIN. €/mq. anno	Sub-fascia 1 Min. €/mq. Max. €/mq.	Sub-fascia 2 Min. €/mq. Max. €/mq.	Sub-fascia 3 Min. €/mq. Max. €/mq.	VALORE MAX. €/mq. anno
Zona 1	<b>72,00</b>	72,00 90,00	91,00 110,00	111,00 130,00	<b>130,00</b>
Zona 2	<b>60,00</b>	60,00 77,00	78,00 96,00	97,00 115,00	<b>115,00</b>
Zona 3	<b>50,00</b>	50,00 62,00	63,00 81,00	82,00 100,00	<b>100,00</b>
Zona 4	<b>40,00</b>	40,00 57,00	58,00 76,00	77,00 95,00	<b>95,00</b>

Handwritten signatures in blue ink, including several distinct marks and names, located at the bottom of the document.



## LOCAZIONE ABITATIVA

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

Conforme all'allegato A del D.M. 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,

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

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

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

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

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare .....  
.....

b) prestazione energetica: .....  
.....

il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla  
**prestazione energetica** dell'unità immobiliare

c) sicurezza impianti .....  
.....


d) tabelle millesimali: proprietà ..... riscaldamento ..... acqua ..... altre  
.....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

### Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di ..... anni (6), dal ..... al .....  
e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due  
anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso  
le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al  
citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il



rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

## Articolo 2

(Canone)

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

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del ....., che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione. (8)

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

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

## Articolo 3

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

## Articolo 4

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta.

Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente (11). Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di ..... di euro.....salvo conguaglio (12).



**Articolo 5**  
*(Spese di bollo e di registrazione)*

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

**Articolo 6**  
*(Pagamento)*

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

**Articolo 7**  
*(Uso)*

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

**Articolo 8**  
*(Recesso del conduttore)*

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

**Articolo 9**  
*(Consegna)*

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

**Articolo 10**  
*(Modifiche e danni)*

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

**Articolo 11**  
*(Assemblee)*

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

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

**Articolo 12**  
*(Impianti)*

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

**Articolo 13**  
*(Accesso)*

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

.....

**Articolo 14**  
*(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

**Articolo 15**  
*(Varie)*

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione ai sensi del Regolamento Europeo 679/2016. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

Altre clausole: .....IL LOCATORE DECIDE DI OPTARE PER IL REGIME CEDOLARE SECCA.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Letto, approvato e sottoscritto

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



**Il locatore**

.....

**Il conduttore**

.....

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

**Il locatore**

.....

**Il conduttore**

.....

Le parti si danno reciprocamente atto che nella conclusione e stipula del presente contratto sono state assistite, a loro richiesta, dall'Organizzazione \_\_\_\_\_, in persona di \_\_\_\_\_ e dall'Organizzazione \_\_\_\_\_, in persona di \_\_\_\_\_, firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di Milano, le quali sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti medesime, confermano che le pattuizioni contenute nel contratto sono conformi a quanto previsto Accordo territoriale vigente per il Comune di Milano, depositato in data \_\_\_\_\_.

**L'Organizzazione della proprietà edilizia**

**L'Organizzazione dei conduttori**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Per conferma degli elementi oggettivi**

**Il locatore**

.....

**Il conduttore**

.....

## NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata minima è di anni tre.

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

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

(9) Massimo tre mensilità.

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

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

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta.

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

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

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

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



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

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

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

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

salvo conguaglio.

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

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

## LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

Conforme all'allegato C del D.M. 16.01.2017

Il/La sig./soc. (1) ..... di seguito denominato/a locatore (assistito/a da

(2) ..... in ..... persona  
di.....)

concede in locazione al/ alla sig. (1)

di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3) .....  
(assistito/a da (2) ..... in persona di .....), che  
accetta, per sé e suoi aventi causa,

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

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

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

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: .....

b) prestazione energetica: .....  
il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla  
prestazione energetica dell'unità immobiliare

c) sicurezza impianti .....

d) tabelle millesimali: proprietà ..... riscaldamento ..... acqua ..... altre .....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

### Articolo 1

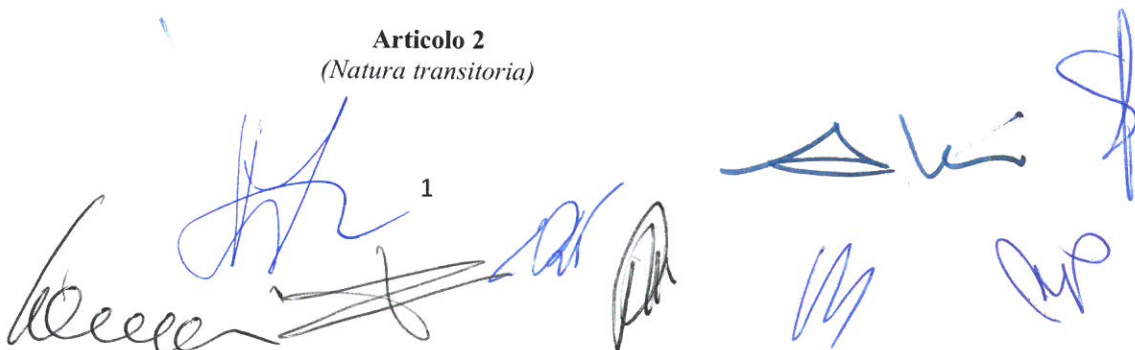
(Durata)

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

### Articolo 2

(Natura transitoria)

1





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

### **Articolo 3**

*(Canone)*

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

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

### **Articolo 4**

*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

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

### **Articolo 5**

*(Oneri accessori)*

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta.

Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. (12)

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

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

### **Articolo 6**

*(Spese di bollo e di registrazione)*

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

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

#### **Articolo 7** *(Pagamento)*

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

#### **Articolo 8** *(Uso)*

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

#### **Articolo 9** *(Recesso del conduttore)*

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

Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti: .....

#### **Articolo 10** *(Consegna)*

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

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

.....  
..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. **(5)**

#### **Articolo 11** *(Modifiche e danni)*

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

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

#### **Articolo 12** *(Assemblee)*

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



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

### **Articolo 13**

*(Impianti)*

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

### **Articolo 14**

*(Accessi)*

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

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

### **Articolo 15**

*(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

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

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

### **Articolo 16**

*(Varie)*

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

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione ai sensi del Regolamento Europeo 679/2016.

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

Altre clausole: .....IL LOCATORE DECIDE DI OPTARE PER IL REGIME CEDOLARE SECCA.....

*Letto, approvato e sottoscritto*

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

**Il locatore**

**Il conduttore**

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

**Il locatore**

**Il conduttore**

Le parti si danno reciprocamente atto che nella conclusione e stipula del presente contratto sono state assistite, a loro richiesta, dall'Organizzazione \_\_\_\_\_, in persona di \_\_\_\_\_ e dall'Organizzazione \_\_\_\_\_, in persona di \_\_\_\_\_, firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di Milano, le quali sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti medesime, confermano che le pattuizioni contenute nel contratto sono conformi a quanto previsto Accordo territoriale vigente per il Comune di Milano, depositato in data \_\_\_\_\_.

**L'Organizzazione della proprietà edilizia**

**L'Organizzazione dei conduttori**

**Per conferma degli elementi oggettivi**

**Il locatore**

**Il conduttore**

#### **NOTE**

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale,



sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

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

(3) L'assistenza è facoltativa.

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

(5) Cancellare la parte che non interessa.

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

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

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

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

(10) Massimo tre mensilità.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

salvo conguaglio.

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

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

## LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

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

Conforme all'allegato B del D.M. 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,

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

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

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

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

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: .....

b)prestazione energetica:.....  
il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla  
prestazione energetica dell'unità immobiliare

c) sicurezza impianti .....

d) tabelle millesimali: proprietà ... ..... riscaldamento ..... acqua ..... altre  
.....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

### Articolo 1

(Durata)

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





## Articolo 2

(Esigenza del locatore/conduuttore) (4)

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

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

## Articolo 3

(Inadempimento delle modalità di stipula)

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

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

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

## Articolo 4

(Canone)

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

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

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

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

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

#### **Articolo 5**

*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

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

Altre forme di garanzia: ..... (9)

#### **Articolo 6**

*(Oneri accessori)*

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta.

Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. (10)

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

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

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

#### **Articolo 7**

*(Spese di bollo e registrazione)*

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

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431/98.

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

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

#### **Articolo 8**

*(Pagamento)*

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

## **Articolo 9**

*(Uso)*

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

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

## **Articolo 10**

*(Recesso del conduttore)*

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

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

## **Articolo 11**

*(Consegna)*

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

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

## **Articolo 12**

*(Modifiche e danni)*

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

## **Articolo 13**

*(Assemblee)*

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

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



#### **Articolo 14** *(Impianti)*

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

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

#### **Articolo 15** *(Accesso)*

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

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

..... **(4)**  
*(Il secondo periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

#### **Articolo 16** *(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

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

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

#### **Articolo 17** *(Varie)*

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

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione ai sensi del Regolamento Europeo 679/2016.

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 ...IL LOCATORE DECIDE DI OPTARE PER IL REGIME CEDOLARE SECCA.....

*Letto, approvato e sottoscritto*

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

**Il locatore**

.....

**Il conduttore**

.....

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

**Il locatore**

.....

**Il conduttore**

.....

Le parti si danno reciprocamente atto che nella conclusione e stipula del presente contratto sono state assistite, a loro richiesta, dall'Organizzazione \_\_\_\_\_, in persona di \_\_\_\_\_ e dall'Organizzazione \_\_\_\_\_, in persona di \_\_\_\_\_, firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di Milano, le quali sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti medesime, confermano che le pattuizioni contenute nel contratto sono conformi a quanto previsto Accordo territoriale vigente per il Comune di Milano, depositato in data \_\_\_\_\_.

L'Organizzazione della proprietà edilizia

L'Organizzazione dei conduttori

**Per conferma degli elementi oggettivi**

**Il locatore**

.....

**Il conduttore**

.....

#### **NOTE**

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale,

sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata minima

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

(8) Massimo tre mensilità.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro ....., da corrispondere in .....

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

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

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



al .....euro .....  
salvo conguaglio.

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

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

**ALLEGATO E****PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE NONCHÉ MODALITÀ 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.

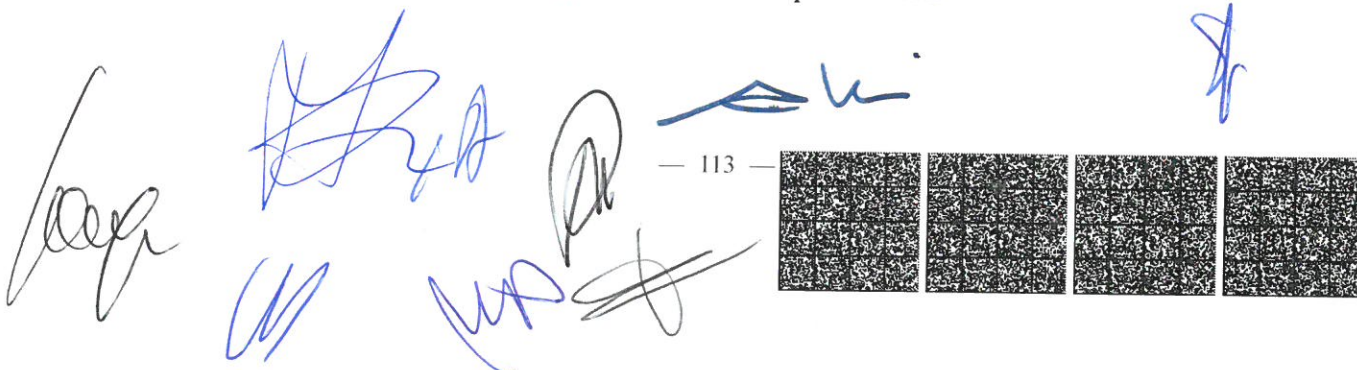
**Articolo 2***(Richiesta per l'avvio della procedura)*

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.

113



### **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)*

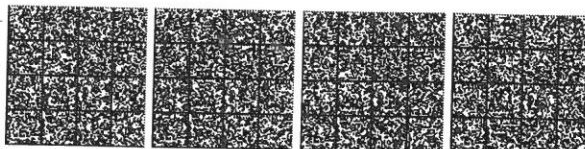
La procedura di negoziazione è riservata e non è consentita la verbalizzazione di qualsiasi dichiarazione, comunicazione e scambio di informazioni.

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)*

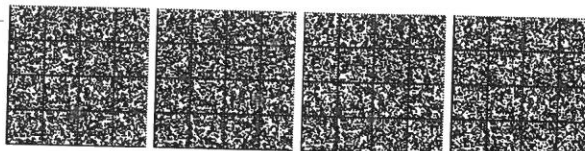
Con il ricevimento dell'adesione da parte della Organizzazione scelta dal richiedente, la Commissione, composta dai due negoziatori indicati, è formalmente costituita. I negoziatori, nel primo contatto, esaminate attentamente le caratteristiche della controversia, valutano in particolare se, data la 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 di stipulare un nuovo contratto, per assicurare compiuta attuazione dell'accordo.



## 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**

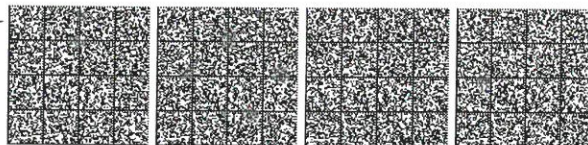
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C

**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**

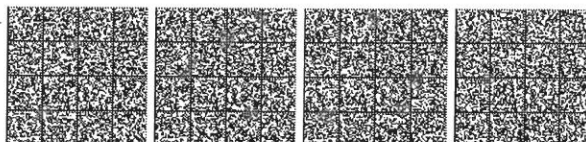
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche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





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

**PORTIERATO**

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

**PULIZIA**

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

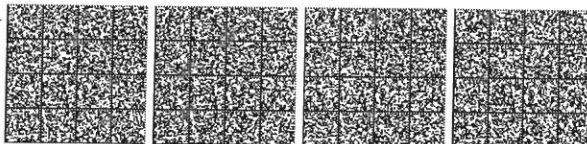
**SGOMBERO NEVE**

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

**LEGENDA**

L = locatore

C = conduttore



**ACCORDO LOCALE PER LA CITTA' DI \_\_\_\_\_**  
**RICHIESTA DI ATTESTAZIONE BILATERALE**

I sottoscritti, Sig./ra \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ in qualità di locatore  
 e Sig./ra \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ in qualità di conduttore

richiedono l'attestazione relativa alla seguente locazione ed allo scopo comunicano:

**IMMOBILE LOCATO** in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_ Fg \_\_\_\_\_, mapp \_\_\_\_\_, sub \_\_\_\_\_

**TIPOLOGIA DEL CONTRATTO:** ☐ Abitativo ☐ Studenti Universitari ☐ Transitorio

**DURATA DEL CONTRATTO:** dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

**CARATTERISTICHE IMMOBILE:**

CARATTERISTICA	SI	NO
A1 bagno interno completo di tutti gli elementi (tazza, lavabo, vasca o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica		
A2 impianti tecnologici essenziali e funzionanti: adduzione acqua potabile; impianto predisposto per l'installazione di uno scaldabagno che eroghi acqua calda in bagno; impianto elettrico; impianto gas		
A3 impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza, vigenti alla data di stipula del contratto		
A4 riscaldamento centralizzato o autonomo		
B1 cucina abitabile con almeno una finestra		
B2 ascensore per unità abitative situate al 2° piano o superiore		
B3 stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare normale in tutti i suoi elementi costitutivi; impianti tecnologici, infissi, pavimenti, pareti e soffitti		
C1 doppio bagno di cui almeno uno completo di tutti gli elementi (tazza; lavabo; vasca o doccia) e con almeno una finestra o dispositivo di areazione meccanica		
C2 autorimessa o posto auto coperto (esclusivo o in comune, locati al conduttore)		
C3 giardino condominiale		
C4 stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare buono in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti		
C5 stato di manutenzione e conservazione dello stabile normale in tutti i suoi elementi costitutivi: impianti tecnologici comuni, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni		
C6 porte blindate o doppi vetri		
C7 prossimità dell'abitazione all'insieme dei servizi: vicinanza a rete ferroviaria e/o trasporto pubblico, esercizi commerciali, servizi sociali		
C8 appartamenti fatti oggetto negli ultimi 10 anni di intervento edilizio manutentivo per il quale è stato richiesto al Comune titolo abilitativo o esperita altra procedura amministrativa		
C9 assenza di fonti specifiche di inquinamento ambientale ed acustico		
D1 presenza di elementi accessori: balconi o terrazzi		
D2 presenza di elementi funzionali: cantina o soffitta (locata al conduttore)		
D3 appartamenti con vetustà inferiore a 30 anni o immobili di pregio edilizio, ancorché non vincolati ai sensi di legge		
D4 presenza di domotica per la gestione degli elettrodomestici o impianti di climatizzazione		
D5 giardino privato o spazio aperto esclusivo		
D6 posto auto scoperto (locato al conduttore)		
D7 presenza di videocitofono		
D8 terrazza di superficie superiore a 20 mq.		
D9 classe energetica A, B, C o D		
D10 appartamenti fatti oggetto negli ultimi 5 anni di intervento edilizio manutentivo per il quale è stato richiesto al Comune titolo abilitativo o esperita altra procedura amministrativa		

**SUPERFICIE**

Da visura catastale mq	Mq.	Coeff.	Sup
Superficie appartamento o porzione locata		1	
Superficie spazi comuni nell'appartamento(solo per locazione parziale)			
Autorimessa singola		0,50	
Posto auto cortile		0,25	
Balconi, terrazze, lastrici solari		0,30	
Cantine, soffitte (non comunicanti)		0,25	
Superficie scoperta in godimento esclusivo		0,10	
Maggiorazione per alloggi con superficie da 28 a 50 mq		0,10	
<b>TOTALE</b>			

**ALLOGGIO COMPLETAMENTE ARREDATO:** (aumento fino ad un max del 15%) ☐ SI ☐ NO  
**ALLOGGIO SEMI ARREDATO:** (aumento fino ad un max del 8%) ☐ SI ☐ NO

**MAGGIORAZIONE DURATA CONTRATTUALE:**

- ☐ per durata di 4 anni del 3% ☐ per durata di 5 anni del 5%  
☐ per durata di 6 anni dell'8% ☐ per durata di un numero superiore ai 6 anni del 10%

**CLASSE ENERGETICA "G":** riduzione nei valori minimi e massimi del 1 % ☐ SI ☐ NO

Canone annuo convenuto € \_\_\_\_\_

Il sig. \_\_\_\_\_ locatore e  
 IL sig. \_\_\_\_\_ conduttore dichiarano che i dati sopra comunicati sono stati dagli stessi rilevati e verificati. Pertanto, riconoscendo che l'Attestazione sarà rilasciata, secondo quanto previsto dal D.M. 16/01/2017, sulla base di quanto dichiarato dagli stessi, sollevando espressamente l'Organizzazione \_\_\_\_\_ e l'Organizzazione \_\_\_\_\_ da qualsiasi responsabilità derivante da errori, omissioni o asseverazioni non veritiere ai dati dichiarati nel presente atto.

Il dichiarante

Il dichiarante

**Tutto ciò premesso**

L'Organizzazione \_\_\_\_\_, in persona di \_\_\_\_\_ e  
 l'Organizzazione \_\_\_\_\_, in persona di \_\_\_\_\_,  
 firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di \_\_\_\_\_, sulla base degli  
 elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

**ATTESTANO**

che i contenuti economici, che rientrano nei valori da \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ della  
 zona di appartenenza dell'immobile (zona \_\_\_\_\_) e normativi del contratto, corrispondono a quanto  
 previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di \_\_\_\_\_ depositato  
 in data \_\_\_\_\_.

L'Organizzazione proprietari

L'Organizzazione conduttori