



ACCORDO TERRITORIALE SULLE LOCAZIONI A CANONE CONCORR

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

*Il giorno 05/06/18 in Pistoia ai sensi di quanto disposto dall'art. 2 Comma 3 e art. 5 Comma 1 e Comma 2 della Legge 431/98 e in attuazione del Decreto Ministeriale 16 Gennaio 2017 le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini: **Sicet, Sunia, Uniat** e le Organizzazioni Sindacali dei Proprietari: **Confabitare, Confedilizia, U. P. P. I***

Premesso

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

a) Fondo Garanzia Pagamento Canoni: creazione di un Fondo di garanzia da utilizzarsi per il sostegno alla locazione immobiliare a favore di soggetti che siano in condizione di morosità, assicurando al locatore la copertura di almeno sei/otto mesi di canoni non goduti; il locatore potrà accedere ad un sistema di incentivi (facendo leva sulle agevolazioni fiscali che previste dall'Amministrazione Comunale).

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

Convengono e stipulano quanto segue

Parte prima - Norma Generale

Art. 1) (Oggetto)

Il presente Accordo, in attuazione dell'Art. 2 Comma 3 della legge 431/98 e del D. M. del 16/01/2017, stabilisce le fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è concordato fra le parti il canone per i singoli contratti.

Art. 2) (Durata)

L'Accordo resterà in vigore per un periodo di tre anni dalla data odierna e comunque sarà valido fino alla sottoscrizione del successivo. In caso di mancato rinnovo del presente Accordo i valori di tutte le fasce e in tutte le zone saranno aumentati del 3% ogni tre anni.

Art.3) (Stipula contratti/attestazione).

Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Per i contratti non assistiti le modalità di attestazione sono da eseguirsi come previsto dall'articolo 1 Comma 8 del D.M.16 Gennaio 2017,sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una delle organizzazioni firmatarie del presente Accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali così come previsto dalla Risoluzione n.31/E Agenzia delle Entrate del 20 Aprile 2018. Per eseguire le attestazioni di cui al presente articolo occorre utilizzare il Modello Rilascio attestazione (unilaterale/bilaterale) allegato "G" al presente Accordo

Parte seconda - Determinazione dei Canoni

Art. 4) (Canone)

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

Art. 5) (Zone di suddivisione del Territorio Comunale di Quarrata)

Il territorio del Comune di Quarrata è suddiviso in una unica zona e corrisponde a tutto quello compreso entro i confini del Comune.

Art. 6) (Fasce di oscillazione)

Zona Unica

Fascia A 6,06-7,20

Fascia B 4,96-6,05

Fascia C 3,85-4,95

Art. 7) (Superficie convenzionale)

Per la determinazione della superficie Convenzionale sulla base della quale si determinano i canoni di locazione le parti fanno riferimento al Modello I, allegato "A del presente Accordo, nel quale la superficie convenzionale è calcolata secondo quanto previsto dalla L. 138 del 23. 03. 1998

Art. 8) (Classificazione immobili)

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

Fascia A:

1) unità immobiliari di nuova costruzione che sono state ultimate negli ultimi dieci anni o completamente ristrutturate negli ultimi dieci anni e che sono in possesso di almeno 2 requisiti fra quelli sotto elencati.

2) unità immobiliari ultimate o completamente ristrutturate anche da più di dieci anni e da meno di quindici anni in possesso di almeno 4 requisiti fra quelli sotto elencati:

Requisiti Fascia A:

autorimessa singola/garage (ricovero autovetture, fruibile, coperto); posto auto esclusivo anche scoperto (accatastato); riscaldamento autonomo (solo in presenza di libretto di manutenzione); area a verde esclusiva; condizionamento (ma solo nel caso sia presente in almeno la metà dei vani); antenna satellitare propria o condominiale; videocitofono; porta blindata; aree a verde anche condominiali; cantina; soffitta. Le unità di superficie superiore a mq 80 dovranno avere la cucina finestrata e doppi servizi.

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

Requisiti Fascia B

Parcheggio esclusivo o condominiale, aree a verde o cortili condominiali, terrazzo a livello, cantina, soffitta, citofono e/o videocitofono, antenna televisiva singola, antenna televisiva centralizzata anche non satellitare, autoclave, nuovi infissi installati da non più di quattro anni dalla stipula del contratto, porta blindata, condizionamento (ma solo nel caso sia presente in almeno la metà dei vani).

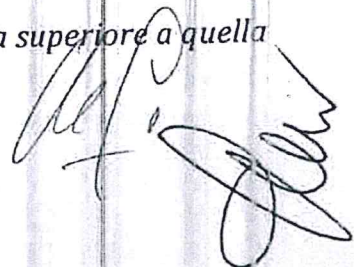
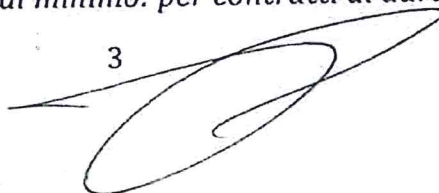
Fascia C: tutti gli immobili che non presentano i requisiti richiesti per le fasce A e B.

Art. 9) (Casi particolari)

1. durata contrattuale superiore al minimo: per contratti di durata superiore a quella



3



minima (3+2) i canoni possono essere incrementati del 4% in caso di stipula di contratto 4+2 e del 5% per contratti di durata maggiore;

2. periodo di recesso: prevedendo la possibilità per il conduttore di un recesso anticipato, senza obbligo di gravi motivi e ridotto rispetto ai sei mesi previsti per legge, i valori al mq possono essere aumentati del 5%;

3. immobili con superficie inferiore a 60 mq: i valori al mq possono essere aumentati fino ad un massimo del 35%; tale previsione non si applica agli interventi di housing sociale di cui all'art. 13 del presente accordo;

4. alloggi locati con la garanzia di Agenzie Casa Sociali operanti sul territorio: i valori al mq dei canoni di locazione sono ridotti del 20%;

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

6. gli importi previsti all'art. 5 sono ridotti del 5% per tutte le zone dell'Accordo per immobili la cui superficie, calcolata ai sensi dell'art. 6, sia maggiore di mq 100;

7. per le unità immobiliari inserite nelle classi energetiche A+/A/B/C i valori a mq possono essere aumentati fino ad un massimo del 5%; tale previsione non si applica agli interventi di housing sociale di cui all'art.13 del presente accordo;

8. per le unità immobiliari oggetto di housing sociale i valori al mq vengono ridotti del 30%.

Art. 10) (Contratti di locazione ad uso transitorio)

In conformità con le previsioni dell'art.5 Comma 1 L.431/98 e art.2 D.M.16.01.2017, la durata contrattuale non potrà essere superiore a diciotto mesi. Per stipulare contratti di questa natura occorre rispettare i valori al mq previsti nel presente Accordo, allegando al contratto la documentazione comprovante i motivi giustificativi della transitorietà dello stesso fra quelli indicati qui di seguito ed utilizzare il contratto tipo, allegato "C" al presente Accordo:

A) il Conduttore


1. motivi di studio, quali lo svolgimento di corsi presso istituti scolastici anche privati.
2. esigenze di lavoro, anche autonomo e/o di collaborazione.
3. esigenze di cura e/o di riposo
4. esigenze di svolgimento di attività commerciali e/o artigianali di carattere stagionale
5. esigenze di visita a parenti e/o affini che necessitino di assistenza, collaborazione e/o simili.
6. inquilino che abbia stipulato un contratto di acquisto, anche preliminare, di un alloggio che si renda disponibile entro 18 mesi.

B) il Locatore

1. ristrutturazione, demolizione e/o ampliamento dell'immobile oppure uso personale da parte dello stesso o dei parenti entro il secondo grado.

Art.11) (Contratti di locazione ad uso transitorio in "deroga")

In applicazione dell'art.2, Comma 5 del D.M. 16/01/2017, le parti contrattuali che intendono stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dall'art.12 del presente Accordo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalle rispettive Organizzazioni della proprietà edilizia e degli Inquilini firmatarie dello stesso che attestano il supporto fornito e di cui si dà atto nel contratto sottoscritto fra le parti. In particolare, le modalità bilaterali di supporto consistono in una valutazione condivisa delle fattispecie addotte a sostegno dell'esigenza di transitorietà.



Art.12) (Contratti di locazione di natura transitoria per studenti universitari)

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

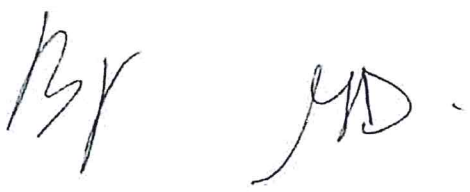
Art.13) (Interventi di Housing Sociale e grandi proprietà)

Per tutti gli interventi di Housing Sociale nel Comune di Quarrata, finanziati dallo Stato attraverso le sue articolazioni territoriali (Comuni, Regioni), la determinazione del canone di locazione avviene secondo le modalità previste all'art. 9 punto 8.

Per gli enti previdenziali pubblici, istituti bancari, compagnie assicurative, enti privatizzati, cooperative, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (che abbiano anche diffusamente, nel territorio Comunale, più di 30 unità immobiliari destinate ad uso abitativo), i canoni sono definiti in base ad appositi Accordi Integrativi.

Art.14) (oneri accessori)

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



Art.15) (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

Si allegano al presente Accordo:

- A. Modello 1 per la determinazione della superficie convenzionale dell'immobile oggetto del contratto di locazione;
- B. Modello contratto concordato tipo, ai sensi dell'art. 2 comma 3 L. 431/98 (Allegato A D.M. 16.01.2017 G.U.61 del 15.03.2017)
- C. Modello contratto ad uso transitorio tipo, ai sensi dell'art. 5 comma 1 L. 431/98;(Allegato B D.M. 16.01.2017 G.U. 61 del 15.03.2017)
- D. Modello contratto di locazione di natura transitoria per studenti universitari, ai sensi dell'art. 5 comma 2 L. 431/98 (Allegato C D.M.16.01.2017 G.U.61 del 15.03.2017)
- E. Tabella ripartizione oneri accessori fra locatori e conduttori (Allegato D D.M 16.01.2017 G.U.61 del 15.03.2017)
- F. Regolamento Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale (Allegato E D.M 16.01.2017 G.U.61 del 15.03.2017)
- G. Modelli rilascio attestazione art.3 presente Accordo

Letto, approvato e sottoscritto

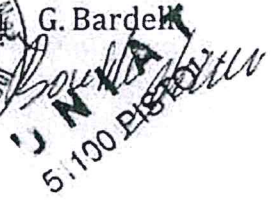
CONFABITARE CONFEDILIZIA UPPI SICET  UNIAT

Avv. G. Roscitano Avv. A. Grieco Avv. P. Morandi G. P. Maccioni D. Innocenti G. Bardelli

CONFABITARE Pistoia
C.F. 90050360110
Corso Gramsci, 174 - PISTOIA



CONFEDILIZIA
Associazione Proprietà Edilizia
della Provincia di Pistoia
Via S. Pietro n. 20 - 51100 Pistoia



ALLEGATO "A"

MODELLO "I"

Prospetto di calcolo della superficie dell'unità immobiliare L. 138 del 23/03/96

Ubicazione dell'immobile:

Anno di costruzione:

Piano terra rialzato

Locatore:

Conduttore:

x conferimento



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

Confabitare Pistoia
C.F. 90003360479
Corso Gramsci, 174 - PISTOIA

UNIT
5100 PISTOIA

Zona:

Fascia:

valore minimo: euro

0

valore massimo: euro

0

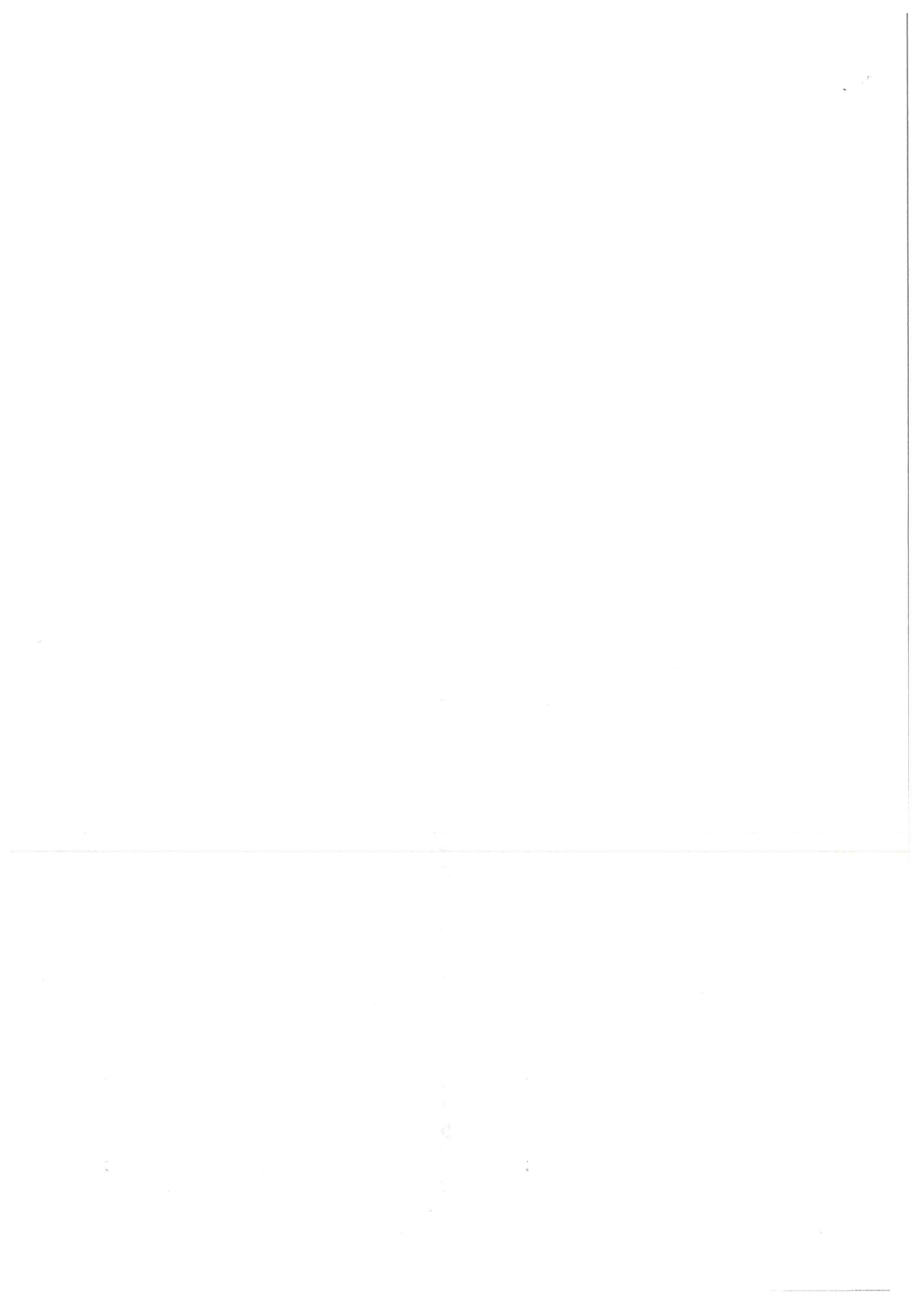
Requisiti:

Totale canone mensile concordato:

Il locatore

Il conduttore





ALLEGATO "E" ACCORDO TERRITORIALE

15-3-2017

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

Serie generale - n. 62

ALLEGATO D

TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

ASCENSORE

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

AUTOCLAVE

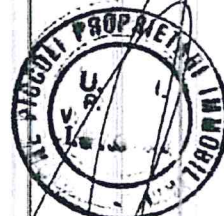
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)
Manutenzione ordinaria
Imposte e tasse di impianto
Forza motrice
Ricarico pressione del serbatoio
Ispezioni, collaudi e lettura contatori

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI

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

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

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



L
L
L

X con responsabilità

L
L
L

L
L
L

L
L
L

L
L
L

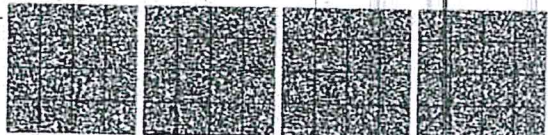
L
L

C
C
C
C
C
C
C
C
C
C

Confabitare Pistoia s.p.a.
C.F. 0105036079
Corso Gramsci, 174 - PISTOIA



UNIONATI
51100 PISTOIA



IMPIANTI SPORTIVI

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

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

**IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE
DATI INFORMATIVI**

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

PARTI COMUNI

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

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

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



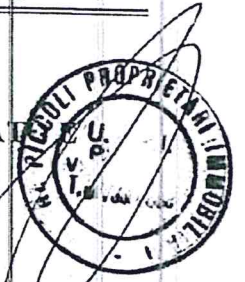
ALLEGATO "F" ACCORDO TERRITORIALE

15-3-2017

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

Series generale - n. 62

ALLEGATO



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

x Confessione
[Signature]

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.

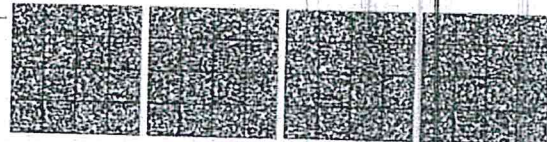
L'Organizzazione, valutata l'ammissibilità della richiesta, indica il negoziatore. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

[Signature]
UNIAI
51100 PISTOIA

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



— 113 —



Articolo 3 (Comunicazione)

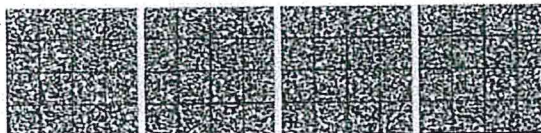
Il negoziatore indicato provvede, nel termine di 7 giorni dalla presentazione, a dare comunicazione all'altra parte della richiesta ricevuta allegando l'istanza sottoscritta dal richiedente, copia del presente Allegato E e dichiarazione di adesione alla procedura.
Tale dichiarazione contiene l'indicazione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

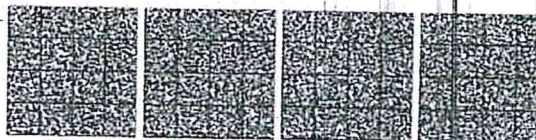
Articolo 7
(Nomina di consulenti)

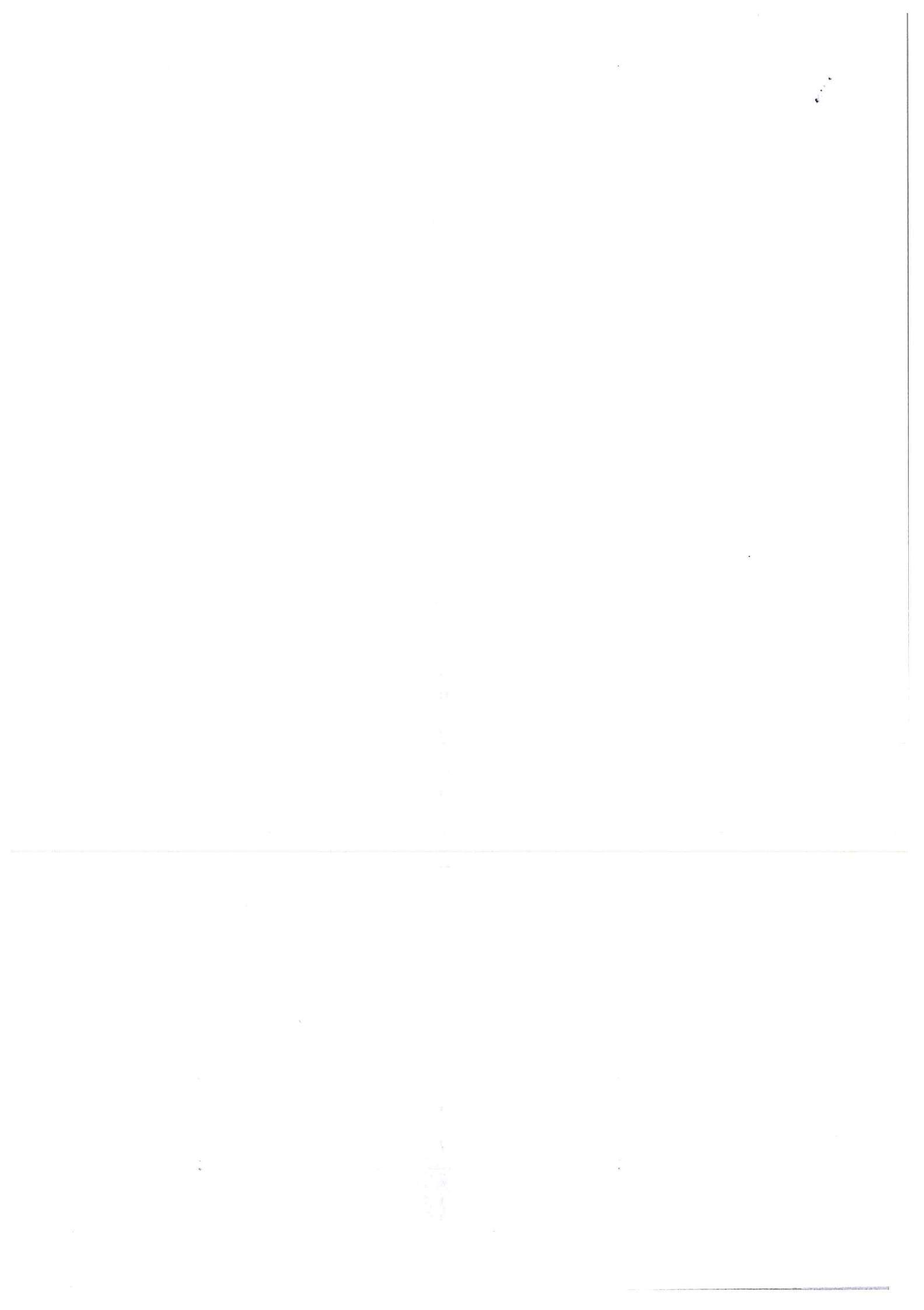
Ove la particolare natura della controversia lo richieda, le parti possono concordare la nomina di un consulente tecnico terzo sulla base di criteri di scelta condivisi e il cui onere ricade sulle due parti in uguale misura.

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.





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

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

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

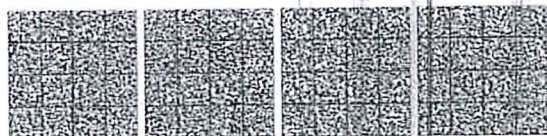
Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro , da corrispondere inrate alle seguenti scadenze:

- aleuro
- aleuro
- aleuro

al euro ,
salvo conguaglio.

(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.



1