

Spett.le Comune

**Alatri**

Piazza Santa Maria Maggiore, 1 - 03011 Alatri (FR)

[protocollo.comunealatri@pec.it](mailto:protocollo.comunealatri@pec.it)

Oggetto: Deposito Accordo Territoriale per le locazioni abitative agevolate (D.M. 16/01/2017)

Spett.le Amministrazione,

in nome e per conto delle scriventi Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori, si trasmette in allegato il testo del nuovo Accordo Territoriale per le locazioni abitative a canone concordato, sottoscritto in data odierna in conformità al D.M. 16 gennaio 2017.

La presente comunicazione ha valore di deposito ufficiale dell'atto ai sensi dell'art. 7, comma 2 del citato Decreto.

Con la presente, le scriventi OO.SS. comunicano contestualmente la formale revoca della propria adesione al precedente Accordo territoriale vigente. Si specifica che tale revoca riguarda esclusivamente il vincolo delle scriventi sigle al testo previgente, che viene da queste ultime inteso come integralmente sostituito dal nuovo Accordo qui depositato.

Si richiede pertanto di dare la massima pubblicità all'intesa raggiunta, provvedendo alla pubblicazione del nuovo testo e dei relativi allegati sul sito istituzionale dell'Ente.

Restiamo in attesa di conferma di avvenuta protocollazione.

Distinti saluti.

17/06/2026

A.N.P.U. Associazione Nazionale Proprietari e Utenti

UNIPROPRIETARI Unione Nazionale Proprietari Immobiliari

UNICASA Associazione Nazionale Proprietari Immobiliari

CONFPROPRIETA' Confederazione della Proprietà Edilizia

FE.N.I.T Federazione Nazionale Inquilini & Territorio

S.E.I.ASS Sindacato Europeo Inquilini e Assegnatari

S.I.L.A. Federinquilini

SINAP INQUILINI

SALP CASA

*[Handwritten signatures in blue ink over the list of organizations]*

## **ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI ALATRI**

Le Organizzazioni rappresentative degli Inquilini e della Proprietà del Comune di Alatri  
in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del D.M. del 16/01/2017 del Ministro delle  
Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

### **PREMESSO**

- che il 16 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;
- che le parti convenute intendono assicurare il massimo impegno per consentire la più elevata diffusione ed utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo;
- che sono state acquisite le informazioni della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- che, pertanto, è necessario provvedere alla stipula di un nuovo accordo territoriale Comune di Alatri.

### **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:**

#### **TITOLO A) CONTRATTI AGEVOLATI**

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e del D.M. 16 gennaio 2017)

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

2) Il territorio del Comune di Alatri, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, considerata la necessità di rendere inequivocabile l'ubicazione delle singole unità immobiliari interessate dal calcolo dei canoni agevolati, viene suddiviso in aree omogenee definite alla data odierna dalla ripartizione in microzone realizzata dall'OMI/Agenzia delle Entrate.

3) Per le zone omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 1 FASCE DI OSCILLAZIONE.

4) Nella definizione del canone effettivo di locazione, collocato, come da DM 16 gennaio 2017, fra il valore minimo e massimo delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 (fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - da almeno una delle organizzazioni firmatarie e/o aderenti del presente accordo, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'Allegato 2 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e all'allegato 3 o 3/A (Attestazione di rispondenza).

L'applicazione delle maggiorazioni previste nell'Allegato 2 e all'Allegato 3 o 3/A non potranno comunque consentire di superare il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 (fasce di oscillazione) ad eccezione di

- Maggior durata superiore ai tre anni
- Mobilio:
- categoria catastale A/1, A/8 e A/7 (non in contesto condominiale) come specificato nel suddetto allegato 2.

5) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare, determinato come sopra, sarà aggiornato annualmente nella misura non superiore al 75% della variazione Istat, con esclusione dei locatori che optano per la cedolare secca.

6) Al fine della determinazione del canone, la superficie convenzionale, espressa in metri quadrati, ed è così calcolata:

- a) l'intera superficie calpestabile dell'unità immobiliare;
- b) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo (box); non oltre l'80 in zona "PREGIO" ove presenti.
- c) non oltre il 30% per autorimessa ad uso esclusivo non coperta.
- d) non oltre il 20% della superficie del posto macchina o autorimesse di uso comune; non oltre il 50% in zona "PREGIO" "ove presenti
- e) non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine soffitte ed altri accessori simili;
- f) non oltre il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore, comunque non superiore alla superficie calpestabile dell'unità immobiliare;
- g) non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
- h) non oltre il 70% della superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70;
- i) per gli alloggi con superficie interna fino a 46 mq. la superficie potrà essere aumentata del 30% fino ad un massimo di 52,90 mq.;
- l) per gli alloggi con superficie interna superiore a 46 mq e fino a 70 mq la superficie potrà essere aumentata del 15% fino ad un massimo di 70 mq;
- m) per gli alloggi con superficie interna pari o superiore a 90 mq. la superficie potrà essere ridotta sino ad un massimo del 15%;



n) la superficie convenzionale avrà una tolleranza per eccesso o per difetto sino ad un massimo del 5%.

7) Per gli alloggi situati al piano seminterrato e per quelli oltre il terzo piano senza ascensore, il valore sarà diminuito di una percentuale pari al 10%.

Per gli alloggi al piano attico il canone sarà incrementato del 10%.

Per alloggi con classe energetica B, C, D il canone sarà incrementato del 5%, per classe energetica da A1 ad A4 sarà incrementato del 10%.

In presenza di interventi documentati Sisma Bonus il valore sarà incrementato del 10%.

8) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento determinato ai sensi degli artt. 4, 5 e 6 sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi. I metri quadri relativi alle parti e servizi condivisi verranno, pertanto, imputati in proporzione al numero delle porzioni locate e/o a disposizione del locatore.

9) Per i contratti non assistiti, l'attestazione prevista dall'articolo 1, comma 8, del DM 16 gennaio 2017, anche con riferimento alle agevolazioni fiscali, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o da una dei conduttori firmataria o successivamente aderente del presente Accordo, tramite la elaborazione e la consegna del modello Allegato 3 o allegato 3/a al presente Accordo.

10) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito nazionale, applicando come valore massimo consentito, il valore medio matematico delle fasce presenti.

11) I contratti saranno stipulati usando obbligatoriamente il tipo di contratto allegato A al D.M. 16 gennaio 2017. Eventuali note aggiuntive al contratto, non in contrasto con la norma e il presente accordo, potranno essere inserite unicamente nell'apposito spazio successivo all'Articolo 15 denominato "Altre Clausole", per la quale sarà richiesta l'assistenza delle rispettive organizzazioni firmatarie del presente accordo, allegato 3/a.

12) Il valore minimo del canone di locazione può essere eccezionalmente ridotto nella misura massima del 10% su iniziativa delle parti in presenza di situazioni oggettivamente particolari per motivi umanitari, familiari, locazione a parenti o affini entro il terzo grado o altri motivi di specifica rilevanza bisognosi di tutela.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature with '1/2' above it, a signature with a circled 'X' above it, and a signature with 'Gentile' written above it.

## TITOLO B)

### CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

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

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

2) Il territorio del Comune di Alatri, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, considerata la necessità di rendere inequivocabile l'ubicazione delle singole unità immobiliari interessate dal calcolo dei canoni agevolati, viene suddiviso in aree omogenee definite alla data odierna dalla ripartizione in microzone realizzata dall' OMI/Agenzia delle Entrate.

3) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 1 (fasce di oscillazione).

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

5) Ai fini dell'art. 2, comma 2, DM 16 gennaio 2017, le Organizzazioni firmatarie danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe, definito all'interno dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di cui dell'Allegato 1 (fasce di oscillazione), potrà subire variazioni fino ad un massimo del 10%.

6) Nella definizione del canone effettivo di locazione, collocato, come da DM 16 gennaio 2017, fra il valore minimo e massimo delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 (fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - da almeno una delle organizzazioni firmatarie e/o aderenti del presente accordo, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'Allegato 2 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e all'allegato 3 o 3/a.

L'applicazione delle maggiorazioni previste nell'Allegato 2 e all'Allegato 3 o 3/a non potranno comunque consentire di superare il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all' Allegato 1 (fasce di oscillazione), ad eccezione di:

- Mobilio:
- categoria catastale A/1, A/8 e A/7 (non in contesto condominiale)

come specificato nel suddetto allegato 2; le maggiorazioni di cui all'artt. 5 e 6 sono tra loro cumulabili.

7) Al fine della determinazione del canone, la superficie convenzionale, espressa in metri quadrati, ed è così calcolata:

- a) l'intera superficie calpestabile dell'unità immobiliare;
- b) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo (box); non oltre l'80 in zona "PREGIO" ove presenti;
- c) Autorimessa ad uso esclusivo non coperta non oltre il 30%;
- d) non oltre il 20% della superficie del posto macchina o autorimesse di uso comune; non oltre il 50% in zona "PREGIO", ove presenti;
- e) non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine soffitte ed altri accessori simili;

f) non oltre il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore, comunque non superiore alla superficie calpestabile dell'unità immobiliare;

g) non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;

h) non oltre il 70% della superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70;

i) per gli alloggi con superficie interna fino a 46 mq. la superficie potrà essere aumentata del 30% fino ad un massimo di 52,90 mq.;

l) per gli alloggi con superficie interna superiore a 46 mq. e fino a 70 mq. la superficie potrà essere aumentata del 15% fino ad un massimo di 70 mq.;

m) per gli alloggi con superficie interna pari o superiore a 90 mq. la superficie potrà essere ridotta sino ad un massimo del 15%;

n) la superficie convenzionale avrà una tolleranza per eccesso o per difetto sino ad un massimo del 5%.

8) In applicazione dell'Articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi oggettivi, riportati nell' allegato 2 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e nell'Allegato 3 e 3/A (Attestazione di rispondenza);

9) Per gli alloggi situati al piano seminterrato e per quelli oltre il terzo piano senza ascensore, il valore sarà diminuito di una percentuale pari al 10%. Per gli alloggi al piano attico il canone sarà incrementato del 10%.

Per alloggi con classe energetica B, C, D il canone sarà incrementato del 5%, per classe energetica da A1 ad A4 sarà incrementato del 10%.

In presenza di interventi documentati Sisma Bonus il valore sarà incrementato del 10%.

10) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento determinato ai sensi degli artt. 5, 6, 7 sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi. I metri quadri relativi alle parti e servizi condivisi verranno, pertanto, imputati in proporzione al numero delle porzioni locate e/o a disposizione del locatore.

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

12) Per i contratti con durata pari o superiore a 30 giorni vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori;

A. Fattispecie di esigenze dei proprietari.

Quando il proprietario ha esigenza di adibire alla scadenza del contratto l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro dall'estero;
- Qualsiasi altra esigenza collegata ad un evento certo a data prefissata.

B. Fattispecie di esigenze dei conduttori.

Quando il conduttore ha esigenza di utilizzare l'appartamento per un periodo non superiore ai 18 mesi per i seguenti motivi:

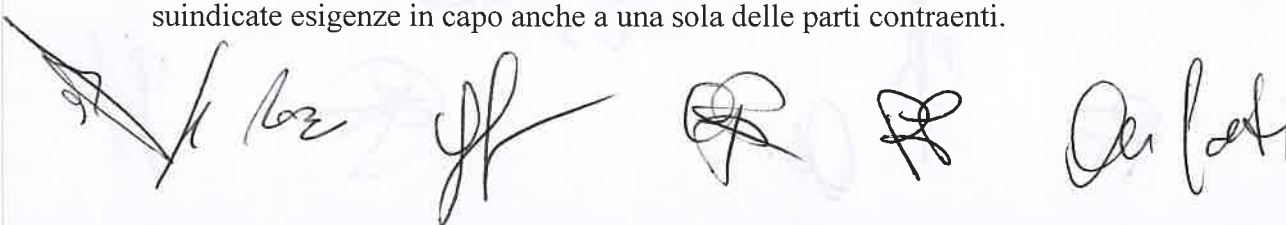
- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza valido sia per lavoratori autonomi che subordinati;
- ristrutturazione o esecuzione dei lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- esigenze riferite ad altri eventi naturali/calamità, nell'ambito del territorio nazionale che comportino l'esigenza di un trasferimento provvisorio; nuovi conflitti internazionali che comportino un transito temporaneo nel territorio comunale da concludersi a data certa e non prorogabile;
- Qualsiasi altra esigenza collegata ad un evento certo a data prefissata;

13) In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16 gennaio 2017, le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai paragrafi A) e B) dell'art. 12 del presente Titolo, 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.

Fattispecie di esigenze

- vendita dell'immobile
- acquisto di un'abitazione
- campagna elettorale
- necessità di cura e assistenza per sé e i propri familiari diverso da quello dell'abitazione principale
- altri eventi naturali

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

The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink, representing the parties to the agreement. There are approximately six distinct signatures of varying lengths and styles.

15) Per i contratti non assistiti, l'attestazione prevista dall'articolo 2, comma 8, del DM 16 gennaio 2017, anche con riferimento alle agevolazioni fiscali, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o da una dei conduttori firmataria del presente Accordo, tramite la elaborazione e la consegna del modello Allegato 3 al presente Accordo, oppure, rilasciata congiuntamente dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, tramite l'elaborazione e la consegna del modello Allegato 3/A al presente Accordo (attestazione bilaterale).

16) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito nazionale, applicando come valore massimo consentito, il valore medio matematico delle fasce presenti.

17) I contratti saranno stipulati usando obbligatoriamente il tipo di contratto allegato A al D.M. 16 gennaio 2017. Eventuali note aggiuntive al contratto, non in contrasto con la norma e il presente accordo, potranno essere inserite unicamente nell'apposito spazio successivo all'Articolo 15 denominato "Altre Clausole", per la quale sarà richiesta l'assistenza delle rispettive organizzazioni firmatarie del presente accordo.

## **TITOLO C)**

### **CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI FUORI SEDE**

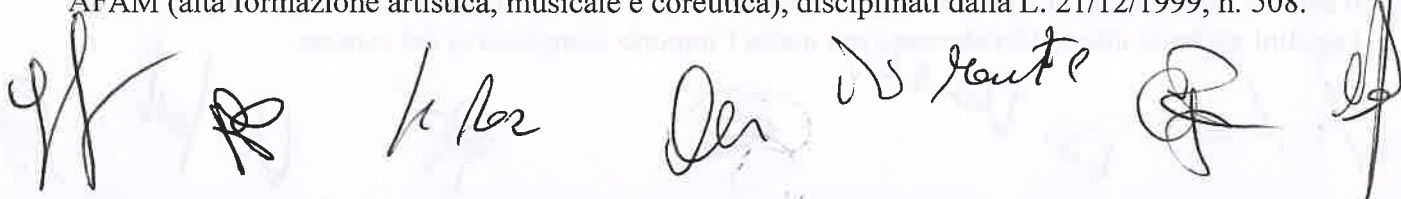
(art. 5 comma 2 e 3, L.431/98 e art. 3 del D.M. 16/01/2017)

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

2) Il territorio del Comune di Alatri, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, considerata la necessità di rendere inequivocabile l'ubicazione delle singole unità immobiliari interessate dal calcolo dei canoni agevolati, viene suddiviso in aree omogenee definite alla data odierna dalla ripartizione in microzone realizzata dall' OM1/Agenzia delle Entrate.

3) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 1 (fasce di oscillazione).

4) L' accordo riguarda gli iscritti, a qualsiasi titolo, a Università o corso di formazione post-laurea (quali master, dottorati, specializzazioni o corsi di perfezionamento) ed ogni altra figura assimilabile alle categorie citate dai regolamenti delle Università, e comunque ad Istituti di istruzione superiore ad ordinamento speciale, disciplinati dal R.D. 31/08/1933, n. 1592, nonché gli Istituti del comparto AFAM (alta formazione artistica, musicale e coreutica), disciplinati dalla L. 21/12/1999, n. 508.



In tali ultime ipotesi il canone di locazione viene calcolato in base agli accordi territoriali dei singoli comuni di riferimento.

I contratti di locazione potranno essere sottoscritti da singoli studenti, da gruppi di studenti nonché dalla agenzia regionale allo studio, e dovranno essere redatti obbligatoriamente ed esclusivamente utilizzando l'allegato modello C del D.M. 16/01/2017.

5) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento determinato ai sensi dall'art. 6 sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi. I metri quadri relativi alle parti e servizi condivisi verranno, pertanto, imputati in proporzione al numero delle porzioni locate e/o a disposizione del locatore.

La locazione dell'alloggio per porzioni o per stanze dovrà rispettare i seguenti requisiti dimensionali minimi di superficie netta:

- camera singola (posto letto, posto studio)  $\geq 9$  mq
- camera doppia (due posti letto, posti studio)  $\geq 16$  mq. Non sono ammesse camere con più di due posti alloggio
- servizio igienico (lavabo, doccia, wc, bidet), condivisibile fino a un massimo di tre posti  $\geq 4$  mq

6) Nella definizione del canone effettivo di locazione, collocato, come da DM 16 gennaio 2017, fra il valore minimo e massimo delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 (fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - da almeno una delle organizzazioni firmatarie del presente accordo, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'Allegato 2 (Elementi oggettivi) e all'allegato 3 e 3/A (Attestazione di rispondenza).

L'applicazione delle maggiorazioni previste nell'Allegato 2 e all'Allegato 3 o 3/A non potranno comunque consentire di superare il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 (fasce di oscillazione) ad eccezione di

- Mobilio:
- categoria catastale A/1, A/8 e A/7 (non in contesto condominiale)

come specificato nel suddetto allegato 2.

Al fine della determinazione del canone si seguono le stesse regole dei contratti di locazione ordinari.

L'ammontare del deposito cauzionale non potrà superare le 2 mensilità del canone, anche se sottoforma di fidejussione bancaria-assicurativa.

Il canone, se definito per l'intero alloggio, deve essere corrisposto in via solidale da tutti gli inquilini studenti, che suddivideranno pro quota l'importo complessivo del canone.



7) I contratti hanno durata minima compresa tra sei e trentasei mesi, rinnovabili di ugual periodo alla prima scadenza e per una sola volta, salvo disdetta da parte del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima della scadenza stessa.

Dal secondo anno di locazione è prevista la possibilità di aggiornamento Istat del canone, solo per quei contratti con durata di 24 o 36 mesi.

8) In caso di recesso di uno o più inquilini-studenti firmatari, ferma la presenza di almeno uno degli iniziali studenti firmatari, è ammesso il subentro di altro studente nel rapporto di locazione. Il subentro dovrà essere comunicato al locatore per iscritto da parte del/dei conduttore/i firmatario/i del contratto iniziale e di quello subentrante, il quale dovrà dichiarare di accettare solidalmente e integralmente le clausole contrattuali e in particolare la restante durata concordata inizialmente.

Qualora tutti gli originali studenti firmatari fossero sostituiti dai subentranti studenti, questi ultimi dovranno stipulare un nuovo contratto; in caso contrario il contratto si intenderà risolto ipso jure, salvo il pagamento dell'indennità di occupazione sino all'effettivo rilascio dell'alloggio.

9) Sono a carico del conduttore le spese condominiali ordinarie e le utenze

10) In considerazione della prassi e degli usi locali, per cui spesso i contratti di fornitura di acqua, luce, gas e wi-fi rimangono intestati al locatore, e si è in presenza di frequenti subentri tra studenti, può essere inserita nel contratto la clausola che preveda il pagamento delle spese condominiali e delle utenze di cui sopra con una quota mensile forfettaria per gli oneri condominiali e conguaglio ad emissione fattura per le utenze.

L'importo cauzionale versato al momento della stipula del contratto originario viene restituito al conduttore al momento della risoluzione del contratto, previa verifica dello stato dell'immobile.

## **TITOLO D)**

### **ACCORDI INTEGRATIVI**

(Art. 1 comma 5, DM 16 gennaio 2017)

La contrattazione integrativa con la grande proprietà immobiliare come definita dall'Art. 1, Comma 5, DM. 16/01/2017 e dall'Art. 12, Titolo A) e Art. 17 Titolo B) avverrà all'interno delle fasce di oscillazione, senza tenere conto dei parametri indicati nel presente allegato, essendo gli stessi riferiti esclusivamente alla piccola proprietà.

La contrattazione integrativa con la grande proprietà immobiliare farà riferimento ai valori dal minimo della fascia A al medio della fascia B, con variazioni in diminuzione del minimo della fascia A o in aumento del medio della fascia B, in presenza di specifiche previsioni tra le parti.

## **TITOLO D1)**

### **CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO**

- 1) I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, verranno individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto anche delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.
- 2) Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste al titolo A), art. 4, 5 e 6 del presente accordo.
- 3) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dalla tabella degli oneri accessori di cui all'Allegato 5 del presente Accordo.

## **TITOLO E)**

### **ONERI ACCESSORI**

- 1) Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori di cui all'allegato 5 del presente accordo.

## **TITOLO F)**

### **COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE**

- 1) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto Allegato A) al DM. 16 gennaio 2017, del tipo di contratto Allegato B) al DM. 16 gennaio 2017 si applica quanto stabilito dal Regolamento Allegato E) del DM. 16 gennaio 2017.

## **TITOLO G)**

### **RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO**

- 1) Il presente Accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 16 gennaio 2017, ha validità triennale a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito. I canoni di cui alle fasce di oscillazione saranno rivalutati in base alla variazione del 75% dell'indice ISTAT

a partire dal secondo anno di deposito del presente accordo considerando l'indice Istat del mese precedente a quello di sottoscrizione del presente accordo.

Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie e aderenti possono chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

2) Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

3) In caso di modifiche all'attuale regime fiscale di riferimento sarà facoltà delle parti firmatarie del presente Accordo di convocarsi per le determinazioni di merito.

4) Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

5) Il presente Accordo potrà essere firmato, anche successivamente, dalle Associazioni sottoscrittrici della Convenzione Nazionale, o aderenti ad esse, e/o maggiormente rappresentative a livello territoriale, della proprietà e dell'inquilinato.

Costituiscono parte integrante del presente Accordo i seguenti allegati:

All. 1: Fasce di oscillazione

All. 2: Elementi oggettivi per la determinazione del canone

All 3: Attestazione Unilaterale

All 3/A: Attestazione Bilaterale

All. 4 Contratti tipo

All 5: Oneri Accessori

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

A.N.P.U. Associazione Nazionale Proprietari e Utenti

UNIPROPRIETARI Unione Nazionale Proprietari Immobiliari

UNSIKASA Associazione Nazionale Proprietari Immobiliari

CONFPROPRIETA' Confederazione della Proprietà Edilizia

FE.N.I.T Federazione Nazionale Inquilini & Territorio

S.E.I.ASS Sindacato Europeo Inquilini e Assegnatari

S.I.L.A. Federinquilini

SINAP INQUILINI

SALP CASA

*[Handwritten signatures and initials corresponding to the organizations listed on the left]*



**ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI ALATRI**

**FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI**

**PREZZI MENSILI PER MQ. DI SUPERFICIE CONVENZIONALE**

|                                       |              | MINIMO | MASSIMO |
|---------------------------------------|--------------|--------|---------|
| ZONA OMOGENEA 1 (ZONA OMI B1)         |              |        |         |
|                                       | SUB FASCIA C | 4,30   | 4,80    |
|                                       | SUB FASCIA B | 3,80   | 4,20    |
|                                       | SUB FASCIA A | 3,20   | 3,70    |
| ZONA OMOGENEA 2 (ZONA OMI B2)         |              |        |         |
|                                       | SUB FASCIA C | 4,80   | 5,20    |
|                                       | SUB FASCIA B | 4,10   | 4,70    |
|                                       | SUB FASCIA A | 3,70   | 4,10    |
| ZONA OMOGENEA 3 (ZONA OMI C1)         |              |        |         |
|                                       | SUB FASCIA C | 4,50   | 5,10    |
|                                       | SUB FASCIA B | 4,00   | 4,40    |
|                                       | SUB FASCIA A | 3,50   | 3,90    |
| ZONA OMOGENEA 4 (ZONA OMI D1)         |              |        |         |
|                                       | SUB FASCIA C | 4,00   | 4,90    |
|                                       | SUB FASCIA B | 3,70   | 3,90    |
|                                       | SUB FASCIA A | 3,10   | 3,60    |
| ZONA OMOGENEA 5 (ZONA OMI D2)         |              |        |         |
|                                       | SUB FASCIA C | 4,00   | 4,80    |
|                                       | SUB FASCIA B | 3,70   | 3,90    |
|                                       | SUB FASCIA A | 3,10   | 3,60    |
| ZONA OMOGENEA 6 (ZONA OMI R3, R4, R5) |              |        |         |
|                                       | SUB FASCIA C | 2,80   | 2,90    |
|                                       | SUB FASCIA B | 2,60   | 2,70    |
|                                       | SUB FASCIA A | 2,40   | 2,50    |

In mancanza di revisioni, i valori sopra fissati saranno aggiornati, anno per anno per nuovi contratti di stipulare, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatisi rispetto all'anno precedente con riferimento alla data del deposito al Comune di questo accordo territoriale.



## ELEMENTI OGGETTIVI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

I valori locativi minimi e massimi sono espressi in euro/mq mese e suddivisi in tre fasce denominate A, B e C.

Al fine di individuare la specifica fascia in cui si colloca l'unità immobiliare, occorrerà innanzitutto determinare se l'immobile è da ritenersi "normale".

Si ritiene "normale" l'unità abitativa che sia dotata delle seguenti caratteristiche:

- allaccio alla rete idrica;
- erogazione di gas (anche tramite deposito rispondente alle vigenti normative di sicurezza), o in alternativa la presenza di elettrodomestici ad induzione;
- allaccio alla rete fognante;
- idoneo impianto di riscaldamento.

Se la zona in cui è ubicato l'immobile non è dotata di opere di urbanizzazione, i parametri relativi all'allaccio alla rete idrica, alla rete fognante e alla rete del gas vanno comunque considerati in presenza di impianti idonei, rispondenti alle vigenti normative.

L'appartamento carente anche di una sola delle caratteristiche essenziali di cui sopra si colloca nella fascia A, indipendentemente dalla presenza di altri parametri di cui al presente allegato.

L'appartamento definito "normale" si colloca nella fascia B in presenza di almeno 5 (cinque) parametri tra quelli indicati nell'allegato 3, si collocherà al valore massimo della fascia B in presenza di 9 (nove) parametri.

L'appartamento definito "normale" si colloca nella fascia C in presenza di almeno 10 (dieci) parametri tra quelli indicati nell'allegato 3, si collocherà al valore massimo della fascia C in presenza di 15 (quindici) parametri, o anche in presenza di aumenti percentuali previsti nel relativo paragrafo del presente allegato. All'interno della fascia C il valore verrà individuato in proporzione al numero dei parametri.

La definizione del canone effettivamente applicabile all'interno delle singole fasce (A, B, C), sarà determinata tra le parti, anche con l'assistenza delle organizzazioni firmatarie dell'accordo, in riferimento allo stato di manutenzione dell'alloggio e dello stabile, alla tipologia dello stesso, ai servizi utilizzabili quali mezzi di trasporto, scuole, etc., e da ogni elemento che lo caratterizzi tra quelli comunemente presenti nel mercato immobiliare quali, esposizione, rifiniture, infissi, etc.

Il valore individuato potrà essere, diminuito di una percentuale pari al 10% per alloggi situati al piano seminterrato, e per quelli posti oltre il terzo piano senza ascensore; per gli alloggi situati al piano attico il canone sarà incrementato del 10%; per la classe energetica subirà un aumento del 5% per classe energetica B, C e D; del 10% per classe energetica da A1 ad A4; in presenza di interventi Sisma bonus l'incremento sarà del 10%. I sopraindicati aumenti e diminuzioni saranno modulati all'interno di quanto previsto dal comma 4 dell'art. 1 del DM 16 gennaio 2017.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials in blue and black ink. There are approximately eight distinct marks, including a large stylized signature on the left, a circular mark, a signature in the center, and several other initials and signatures on the right side.

Pertanto il canone di locazione così determinato potrà essere aumentato solo in caso di durata superiore ai tre anni, rispettivamente del 7%, dell'8% e del 9% per un anno, due anni o tre anni ed oltre di maggiore durata, per il mobilio: per gli alloggi completamente arredati l'ammontare del canone effettivo potrà subire un aumento fino al 15% e per le diverse categorie catastali: per gli immobili con categoria catastale A/1, A/8 e A/7 (non in contesto condominiale) potrà subire un aumento del 10%.

In caso di locazione transitoria l'aumento potrà essere del 10%.

### PARAMETRI

All'interno delle fasce di oscillazione del canone agevolato vengono individuate tre fasce A, B e C; per l'individuazione della fascia da applicare si terrà conto del numero dei parametri sopra descritti tra i 26 indicati nella successiva scheda di determinazione del canone concordato Allegato 3:

1. Posto auto;
2. Cortile d'uso comune, area verde o impianto sportivo;
3. Cantina;
4. Terrazzo o balcone;
5. Area verde di pertinenza o giardino;
6. Aria condizionata;
7. Stabile con impianto ascensore;
8. Bagno con finestra o doppi servizi;
9. Porta blindata;
10. Doppi vetri;
11. Stabile con servizio di portierato;
12. Stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi 10 anni;
13. Sistema di sicurezza o sistema di allarme;
14. Cucina abitabile con finestra;
15. Videocitofono o videosorveglianza;
16. Antenna centralizzata o impianto satellitare;
17. Riscaldamento autonomo;
18. Palazzina non superiore a 4 piani;
19. Strutture di superamento di barriere architettoniche;
20. Terrazzo o locale condominiale ad uso comune;
21. Schermature solari;
22. Pannelli solari;
23. Impianto autoclave;
24. Vicinanza linea metropolitana e/o trasporto pubblico 300mt
25. Vicinanza a scuole, palestre ecc. (300 mt.);
26. Alloggio sito nel raggio di 250 mt da postazioni di ricarica per veicoli elettrici e/o postazioni fisse di car-sharing.

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA ALL' 'ACCORDO TERRITORIALE  
DEL COMUNE DI ALATRI E DEL DM 16 GENNAIO 2017

TIPO DI CONTRATTO ☐ +2 ☐ TRANSITORIO ☐ STUDENTI UNIVERSITARI ☐  
LOCATORE \_\_\_\_\_  
CONDUTTORE \_\_\_\_\_  
CITTA' \_\_\_\_\_ VIA/PIAZZA \_\_\_\_\_ PIANO \_\_\_\_\_  
COD. ZONA \_\_\_\_\_ ID. CATASTALE: F \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_  
DECORRENZA IL \_\_\_\_\_ STIPULATO IL \_\_\_\_\_ ☐ REGISTRATO IL \_\_\_\_\_ ☐ DA REGISTRARE

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

|                                                  |    |                                         |    |
|--------------------------------------------------|----|-----------------------------------------|----|
| SUPERFICIE CALPESTABILE APPARTAMENTO             | MQ | < 46 (X 1,30 FINO A 52,90 MQ)           | MQ |
|                                                  | MQ | 46-70(X 1,15 FINO A 70 MQ)              | MQ |
|                                                  | MQ | 70-90 (X 1)                             | MQ |
|                                                  | MQ | >90 (possibilità di diminuzione a -15%) | MQ |
| AUTORIMESSA E/O POSTO AUTO ESCLUSIVO ZONA PREGIO | MQ | X 0,80                                  | MQ |
| AUTORIMESSA E/O POSTO AUTO ESCLUSIVO             | MQ | X 0,50                                  | MQ |
| POSTO AUTO IN AUTORIMESSA COMUNE                 | MQ | X 0,70                                  | MQ |
| BALCONI, TERRAZZE, CANTINE, SOFFITTE E SIMILI    | MQ | X 0,25                                  | MQ |
| SUPERFICIE SCOPERTA IN GODIMENTO ESCLUSIVO       | MQ | X 0,15                                  | MQ |
| SUP. VERDE CONDOMINIALE (SUP.TOT.COND/MM TAB.A   | MQ | X 0,10                                  | MQ |
| TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE                  |    | MQ                                      |    |

ALLACCIO RETE IDRICA  
EROGAZIONE DEL GAS O  
A INDUZIONE



ALLACCIO RETE FOGNARIA  
IMPIANTO RISCALDAMENTO



APPARTAMENTO NORMALE  
SI ☐ NO ☐

ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI

|    |                                                                                                                      |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | POSTO AUTO                                                                                                           |
| 2  | CORTILE D'USO COMUNE, AREA VERDE O IMPIANTO SPORTIVO                                                                 |
| 3  | CANTINA                                                                                                              |
| 4  | TERRAZZO O BALCONE                                                                                                   |
| 5  | AREA VERDE DI PERTINENZA                                                                                             |
| 6  | ARIA CONDIZIONATA                                                                                                    |
| 7  | STABILE CON ASCENSORE                                                                                                |
| 8  | BAGNO CON FINESTRA O DOPPI SERVIZI                                                                                   |
| 9  | PORTA BLINDATA                                                                                                       |
| 10 | DOPPI VETRI                                                                                                          |
| 11 | STABILE CON SERVIZIO DI PORTIERATO                                                                                   |
| 12 | STABILE O UNITA' IMMOBILIARE ULTIMATI O COMPLETAMENTE RISTRUTTURATI NEGLI ULTIMI 10 ANNI                             |
| 13 | SISTEMA DI SICUREZZA O SISTEMA DI ALLARME                                                                            |
| 14 | CUCINA ABITABILE CON FINESTRA                                                                                        |
| 15 | VIDEOCITOFONO O VIDEOSORVEGLIANZA                                                                                    |
| 16 | ANTENNA CENTRALIZZATA O IMPIANTO SATELLITARE                                                                         |
| 17 | RISCALDAMENTO AUTONOMO                                                                                               |
| 18 | PALAZZINA NON SUPERIORE A 4 PIANI                                                                                    |
| 19 | STRUTTURE DI SUPERAMENTO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE                                                                 |
| 20 | TERRAZZO O LOCALE CONDOMINIALE A USO COMUNE                                                                          |
| 21 | SCHERMATURE SOLARI                                                                                                   |
| 22 | PANNELLI SOLARI                                                                                                      |
| 23 | IMPIANTO AUTOCLAVE                                                                                                   |
| 24 | VICINANZA LINEA METROPOLITANA E/O TRASPORTO PUBBLICO                                                                 |
| 25 | VICINANZA A SCUOLE, PALESTRE, ECC                                                                                    |
| 26 | ALLOGGIO SITO NEL RAGGIO DI 250M DA POSTAZIONI DI RICARICA PER VEICOLI ELETTRICI E/O POSTAZIONI FISSE DI CAR-SHARING |

NUMERO PARAMETRI DESCRITTIVI DELL'ALLOGGIO: \_\_\_\_\_

ZONA \_\_\_\_\_

FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX € \_\_\_\_\_ / € \_\_\_\_\_ SUBFASCIA A/B/C € \_\_\_\_\_ / € \_\_\_\_\_

*[Handwritten signatures and initials]*

## MAGGIORAZIONI/RIDUZIONI APPLICABILI ALL'INTERNO DELLA FASCIA

|                                 |   |                                                   |   |                                   |   |
|---------------------------------|---|---------------------------------------------------|---|-----------------------------------|---|
| SEMINTERRATO - 10%              | € | SENZA ASCENSORE<br>(OLTRE IL TERZO<br>PIANO) -10% | € | ATTICO +10%                       | € |
| CLASSE ENERGETICA<br>A1/A4 +10% | € | CLASSE ENERGETICA<br>B/C/D +5%                    | € | INTERVENTI<br>SISMA BONUS<br>+10% | € |

CALCOLO DEL CANONE € \_\_\_\_\_ X MQ \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_

## MAGGIORAZIONI/RIDUZIONI APPLICABILI AL DI FUORI DELLA FASCIA

|                  |   |                                                           |   |
|------------------|---|-----------------------------------------------------------|---|
| AMMOBILIATO +15% | € | CAT. CATASTALE<br>A/1 - A/7 - A/8 (NO<br>CONDOMINIO) +10% | € |
| DURATA           | € | TRANSITORIO                                               | € |

IMPORTO CANONE MENSILE € \_\_\_\_\_

IMPORTO CANONE MENSILE PATTUITO € \_\_\_\_\_

IL LOCATOREIL CONDUTTORE

Tutto ciò premesso l'Organizzazione \_\_\_\_\_, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra forniti a cura ed assunzione di responsabilità delle parti, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

**ATTESTA**

Che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'accordo territoriale in epigrafe.

L'Organizzazione sindacale

The block contains several handwritten signatures in black ink. At the top right, there is a signature that appears to be 'W. Mante'. Below it, there are several other signatures, some of which are more stylized and difficult to decipher. The signatures are scattered across the lower half of the page, with some appearing to be in blue ink as well.

A single handwritten signature in black ink, located at the bottom left of the page. It is a stylized signature, possibly starting with 'G' or 'H'.

LOCATORE \_\_\_\_\_  
CONDUTTORE \_\_\_\_\_  
CITTA' \_\_\_\_\_ VIA/PIAZZA \_\_\_\_\_ PIANO \_\_\_\_\_  
COD. ZONA \_\_\_\_\_ ID. CATASTALE: F \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_  
DECORRENZA IL \_\_\_\_\_ STIPULATO IL \_\_\_\_\_ ☐ REGISTRATO IL \_\_\_\_\_ ☐ DA REGISTRARE

|                                                     |    |                                        |                                         |           |  |
|-----------------------------------------------------|----|----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------|--|
| SUPERFICIE CALPESTABILE<br>APPARTAMENTO             | MQ |                                        | < 46 (X 1,30 FINO A 52,90 MQ)           | MQ        |  |
|                                                     | MQ |                                        | 46-70(X 1,15 FINO A 70 MQ)              | MQ        |  |
|                                                     | MQ |                                        | 70-90 (X 1)                             | MQ        |  |
|                                                     | MQ |                                        | >90 (possibilità di diminuzione a -15%) | MQ        |  |
| AUTORIMESSA E/O POSTO AUTO<br>ESCLUSIVO ZONA PREGIO | MQ |                                        | X 0,80                                  | MQ        |  |
| AUTORIMESSA E/O POSTO AUTO<br>ESCLUSIVO             | MQ |                                        | X 0,50                                  | MQ        |  |
| POSTO AUTO IN AUTORIMESSA<br>COMUNE                 | MQ |                                        | X 0,70                                  | MQ        |  |
| BALCONI, TERRAZZE, CANTINE,<br>SOFFITTE E SIMILI    | MQ |                                        | X 0,25                                  | MQ        |  |
| SUPERFICIE SCOPERTA IN<br>GODIMENTO ESCLUSIVO       | MQ |                                        | X 0,15                                  | MQ        |  |
| SUP. VERDE CONDOMINIALE<br>(SUP.TOT.COND/MM TAB.A   | MQ |                                        | X 0,10                                  | MQ        |  |
|                                                     |    | <b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE</b> |                                         | <b>MQ</b> |  |

APPARTAMENTO NORMALE  
SI ☐ NO ☐

|    |                                                                                                                      |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | POSTO AUTO                                                                                                           |
| 2  | CORTILE D'USO COMUNE, AREA VERDE O IMPIANTO SPORTIVO                                                                 |
| 3  | CANTINA                                                                                                              |
| 4  | TERRAZZO O BALCONE                                                                                                   |
| 5  | AREA VERDE DI PERTINENZA                                                                                             |
| 6  | ARIA CONDIZIONATA                                                                                                    |
| 7  | STABILE CON ASCENSORE                                                                                                |
| 8  | BAGNO CON FINESTRA O DOPPI SERVIZI                                                                                   |
| 9  | PORTA BLINDATA                                                                                                       |
| 10 | DOPPI VETRI                                                                                                          |
| 11 | STABILE CON SERVIZIO DI PORTIERATO                                                                                   |
| 12 | STABILE O UNITA' IMMOBILIARE ULTIMATI O COMPLETAMENTE RISTRUTTURATI NEGLI ULTIMI 10 ANNI                             |
| 13 | SISTEMA DI SICUREZZA O SISTEMA DI ALLARME                                                                            |
| 14 | CUCINA ABITABILE CON FINESTRA                                                                                        |
| 15 | VIDEOCITOFONO O VIDEOSORVEGLIANZA                                                                                    |
| 16 | ANTENNA CENTRALIZZATA O IMPIANTO SATELLITARE                                                                         |
| 17 | RISCALDAMENTO AUTONOMO                                                                                               |
| 18 | PALAZZINA NON SUPERIORE A 4 PIANI                                                                                    |
| 19 | STRUTTURE DI SUPERAMENTO DI BARRIERE ARCHITETTONICHE                                                                 |
| 20 | TERRAZZO O LOCALE CONDOMINIALE A USO COMUNE                                                                          |
| 21 | SCHERMATURE SOLARI                                                                                                   |
| 22 | PANNELLI SOLARI                                                                                                      |
| 23 | IMPIANTO AUTOCLAVE                                                                                                   |
| 24 | VICINANZA LINEA METROPOLITANA E/O TRASPORTO PUBBLICO                                                                 |
| 25 | VICINANZA A SCUOLE, PALESTRE, ECC                                                                                    |
| 26 | ALLOGGIO SITO NEL RAGGIO DI 250M DA POSTAZIONI DI RICARICA PER VEICOLI ELETTRICI E/O POSTAZIONI FISSE DI CAR-SHARING |

FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX € \_\_\_\_\_ / € \_\_\_\_\_ SUBFASCIA A/B/C € \_\_\_\_\_ / € \_\_\_\_\_

NUMERO PARAMETRI DESCRITTIVI DELL'ALLOGGIO: \_\_\_\_\_

ZONA \_\_\_\_\_

FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX € \_\_\_\_\_/€ \_\_\_\_\_ SUBFASCIA A/B/C € \_\_\_\_\_/€ \_\_\_\_\_

## MAGGIORAZIONI/RIDUZIONI APPLICABILI ALL'INTERNO DELLA FASCIA

|                                 |   |                                                   |   |                                   |   |
|---------------------------------|---|---------------------------------------------------|---|-----------------------------------|---|
| SEMINTERRATO - 10%              | € | SENZA ASCENSORE<br>(OLTRE IL TERZO<br>PIANO) -10% | € | ATTICO +10%                       | € |
| CLASSE ENERGETICA<br>A1/A4 +10% | € | CLASSE ENERGETICA<br>B/C/D +5%                    | € | INTERVENTI<br>SISMA BONUS<br>+10% | € |

CALCOLO DEL CANONE € \_\_\_\_\_ X MQ \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_

## MAGGIORAZIONI/RIDUZIONI APPLICABILI AL DI FUORI DELLA FASCIA

|                  |   |                                                           |   |
|------------------|---|-----------------------------------------------------------|---|
| AMMOBILIATO +15% | € | CAT. CATASTALE<br>A/1 - A/7 - A/8 (NO<br>CONDOMINIO) +10% | € |
| DURATA           | € | TRANSITORIO                                               | € |

IMPORTO CANONE MENSILE € \_\_\_\_\_

IMPORTO CANONE MENSILE PATTUITO € \_\_\_\_\_

IL LOCATOREIL CONDUTTORE

Tutto ciò premesso l'Organizzazione \_\_\_\_\_ e l'Organizzazione \_\_\_\_\_ sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra forniti a cura ed assunzione di responsabilità delle parti, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

## ATTESTANO

Che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'accordo territoriale in epigrafe.

L'Organizzazione sindacale

L'Organizzazione sindacale

The block contains several handwritten signatures in black and blue ink. Some signatures are crossed out with a diagonal line. The signatures are scattered across the lower half of the page, below the printed text.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

(ART. 2, COMMA 3, DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431)

(Calcolato in base all'accordo territoriale del Comune di .....)

Il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ ed ivi residente in \_\_\_\_\_ ( ) Via \_\_\_\_\_  
CF: \_\_\_\_\_

da una parte,

di seguito denominato/a locatore (assistito da ..... in persona di .....)

concede in locazione

al Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ e  
residente in \_\_\_\_\_ ( ) Via \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_ identificato mediante \_\_\_\_\_ rilasciato il  
\_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ che accetta, per sé e suoi aventi causa, dall'altra parte,  
di seguito denominato/a conduttore (assistito da ..... in persona di .....)

A) l'unità immobiliare posta in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
piano \_\_\_\_\_

scala \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_ composta di n. \_\_\_\_\_ vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti  
elementi accessori

soffitta [ ]

cantina [ ]

autorimessa singola [ ]

posto macchina in comune [ ]

non ammobiliata [ ]

ammobiliata [ ]

come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

ovvero

B) una porzione l'unità immobiliare posta in \_\_\_\_\_  
via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_ scala \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_ composta di n. \_\_\_\_\_ vani, oltre

cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori

soffitta [ ]

cantina [ ]

autorimessa singola [ ]

posto macchina in comune [ ]

non ammobiliata [ ]

ammobiliata [ ]

come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare : Fg \_\_\_\_\_ Part. \_\_\_\_\_ Sub. \_\_\_\_\_

Cat. \_\_\_ Cl \_\_\_ Rendita Catastale \_\_\_;

b) prestazione energetica: CLASSE A [ ] B [ ] C [ ] D [ ] E [ ] F [ ]

c) sicurezza impianti:

- [ ] CERTIFICATO DM 37/2008

- [ ] CONFORME ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA COSTRUZIONE

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, dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3.

Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni.

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

### Articolo 2

(Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale sottoscritto il ..... tra le Associazioni della proprietà edilizia e degli inquilini e depositato il ..... presso il Comune di ....., è convenuto in euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_) che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore a mezzo in numero dodici rate eguali mensili anticipate di euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_) entro il \_\_\_ del mese di scadenza nel domicilio del locatore a mezzo:

-di bonifico bancario presso l'Istituto di Credito \_\_\_\_\_ IBAN \_\_\_\_\_;

ovvero  
-in n. \_\_\_\_ rate eguali anticipate di euro \_\_\_\_\_ (Euro  
\_\_\_\_\_) ciascuna, alle seguenti date:

- \_\_\_\_\_;  
- \_\_\_\_\_;  
- \_\_\_\_\_;  
- \_\_\_\_\_;

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75% (settantacinqueper cento) 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.

### Articolo 3

#### *(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_) pari a \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva 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.

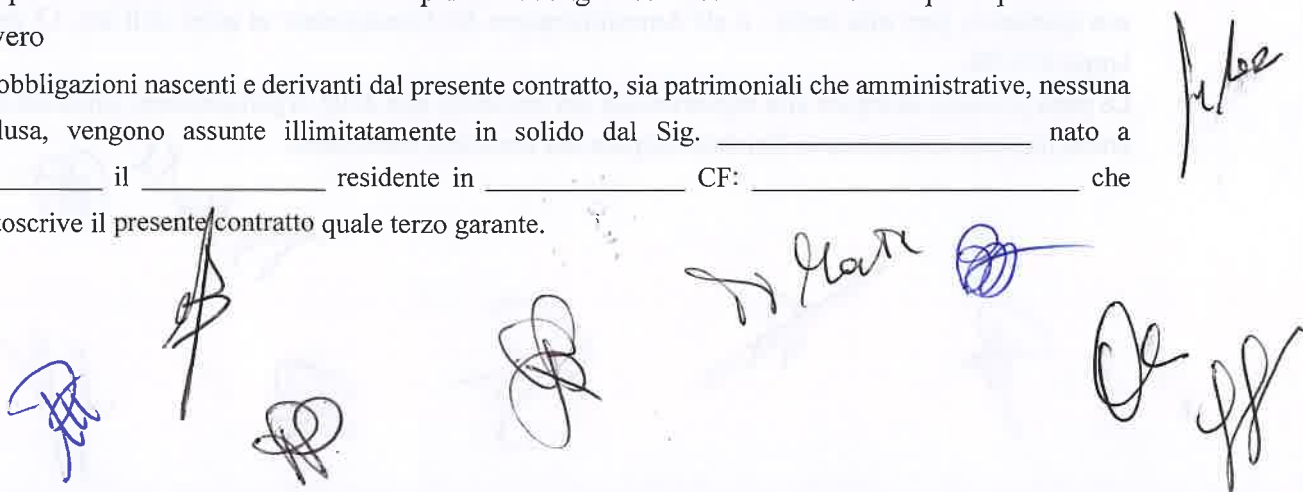
Il conduttore dovrà rilasciare prima dell'inizio della locazione a garanzia del pagamento di almeno \_\_\_\_\_ mensilità del canone previsto dal presente contratto una fidejussione a prima richiesta rilasciata da primaria azienda assicurativa o bancaria.

E' facoltà della parte locatrice la verifica della condizione di primaria compagnia e la conseguente accettazione della polizza fideiussoria proposta.

Il conduttore manifesta espressamente la volontà di prestare fidejussione ai sensi dell'art. 1937 riconoscendo la validità dell'obbligazione principale.

Ai sensi dell'art. 1944 C.C. le parti convengono espressamente che il pagamento avverrà a semplice richiesta scritta e senza che prima avvenga l'escussione del debitore principale ovvero

Le obbligazioni nascenti e derivanti dal presente contratto, sia patrimoniali che amministrative, nessuna esclusa, vengono assunte illimitatamente in solido dal Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ CF: \_\_\_\_\_ che sottoscrive il presente contratto quale terzo garante.



#### 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.

Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro \_\_\_\_\_ salvo conguaglio \_\_\_\_\_.

#### Articolo 5

*(Spese di bollo e di registrazione)*

Così come specificato al comma 4 del paragrafo 8.3 della circolare n. 26/e del 1 giugno 2011 dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento all'articolo 3 di DLgs 14/03/2011 n. 23, per la durata del presente contratto e salvo revoca scritta e si riserva di esercitare in qualsiasi momento, il locatore dichiara di esercitare l'opzione per il sistema denominato "cedolare secca", restando pertanto esonerata dall'obbligo di inviare al conduttore la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di corrispondere l'imposta di registro e di bollo relativa al presente contratto. Negli anni di decorrenza del contratto inoltre la parte locatrice rinuncia espressamente all'applicazione degli aggiornamenti del canone, inclusa la variazione accertata dall'Istat. Nel caso di revoca del sistema cedolare secca, 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 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.

## 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 Sig.ri \_\_\_\_\_.

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

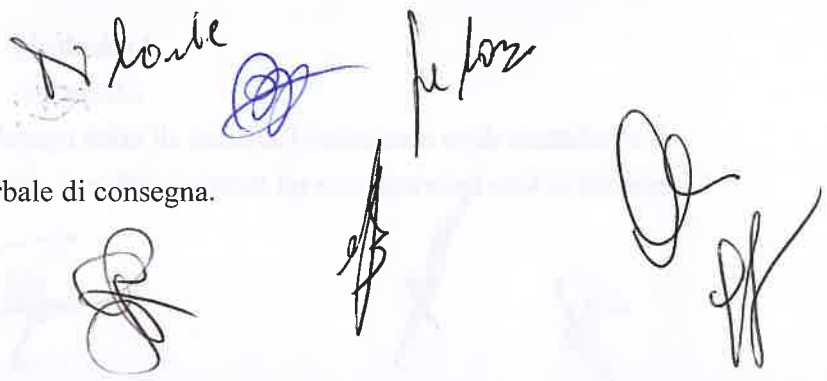
*(Consegna)*

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:

- ☐ buono stato di manutenzione;
- ☐ normale stato di manutenzione;
- ☐ cattivo stato di manutenzione

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 e precisamente ogni \_\_\_\_\_.

L'opposizione ingiustificata all'effettuazione delle visite da parte della parte conduttrice può costituire causa di risoluzione del contratto (Cass.Civ. 5147/1981).

#### 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

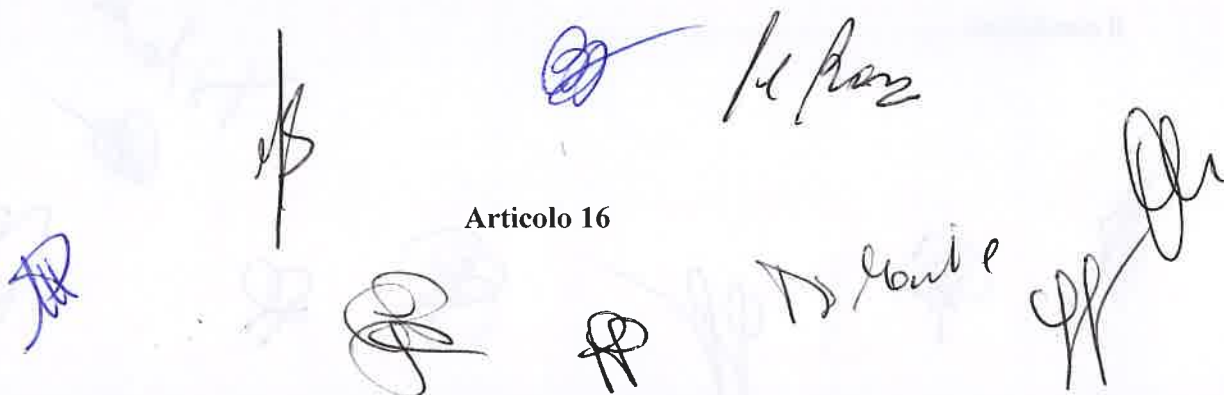
*(Varie)*

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 (REG.UE 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.

#### Articolo 16



*(Opzione cedolare)*

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 3 commi 2 e 11 del Dlgs 23 del 7 marzo 2011 come modificato dall'art.9 del D.L. nr. 47 del 28.3.2014 e prorogato dall'art.1 comma 16 L. 205/2017 la parte locatrice dichiara di optare per il regime della "cedolare secca" con aliquota ridotta al 10% fino ad eventuale comunicazione di revoca.

**Art.17**

*(Attestato di prestazione energetica)*

Ai sensi dell'art.6 della L. 19 agosto 2005 n. 192 commi 3 e 3-bis e successive modificazioni ed integrazioni la parte conduttrice dichiara di essere stata informata riguardo ai consumi energetici dell'immobile oggetto della locazione e di avere ricevuto copia dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) redatto in data \_\_\_\_\_ dal Arch/Ing/Geom. \_\_\_\_\_ da dove si evince che l'immobile oggetto della locazione è catalogato in classe \_\_\_\_\_ con IPE \_\_\_\_\_ e che lo stesso attestato è stato trasmesso alla Regione Lazio in data \_\_\_\_\_ ai sensi del D.M. 26.06.2009, allegato A, punto 8.

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) 16 (opzione cedolare) e 17 (APE) del presente contratto.*

Il locatore .....

Il conduttore .....



**CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA**

(ART.5 COMMA 1 LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431)

(Calcolato in base all'accordo territoriale del Comune di .....)

Il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ ed ivi residente in \_\_\_\_\_ ( ) Via \_\_\_\_\_  
CF: \_\_\_\_\_

da una parte, di seguito denominato/a locatore (assistito da ..... in persona di .....)

**CONCEDE IN LOCAZIONE**

al Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ e  
residente in \_\_\_\_\_ ( ) Via \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_ identificato mediante \_\_\_\_\_ rilasciato il  
\_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ che accetta, per sé e suoi aventi causa, dall'altra parte,  
di seguito denominato/a conduttore (assistito da ..... in persona di .....)

A) l'unità immobiliare posta in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
piano \_\_\_\_\_

scala \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_ composta di n. \_\_\_\_\_ vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti  
elementi accessori

soffitta [ ]

cantina [ ]

autorimessa singola [ ]

posto macchina in comune [ ]

non ammobiliata [ ]

ammobiliata [ ]

come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

**ovvero**

B) una porzione l'unità immobiliare posta in \_\_\_\_\_  
via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_ scala \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_ composta di n. \_\_\_\_\_ vani, oltre

cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori

soffitta [ ]

cantina [ ]

autorimessa singola [ ]

posto macchina in comune [ ]

non ammobiliata [ ]

ammobiliata [ ]

come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare : Fg \_\_\_\_\_ Part. \_\_\_\_\_ Sub. \_\_\_\_\_  
Cat. \_\_\_\_\_ Cl. \_\_\_\_\_ Rendita Catastale \_\_\_\_\_;

b) prestazione energetica: CLASSE A [ ] B [ ] C [ ] D [ ] E [ ] F [ ]

c) sicurezza impianti:

- [ ] CERTIFICATO DM 37/2008

- [ ] CONFORME ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA COSTRUZIONE

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 dal ..... al .....  
....., allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

### Articolo 2

*(Esigenza del locatore/conduuttore)*

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 sottoscritto il ..... tra le Associazioni della proprietà edilizia e degli inquilini e depositato ..... presso il Comune di ..... dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto

#### Fattispecie di esigenze dei proprietari.

- [ ] trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- [ ] matrimonio dei figli;
- [ ] rientro dall'estero;
- [ ] qualsiasi altra esigenza collegata a un evento certo a data prefissata.

#### Fattispecie di esigenze dei conduuttori

- [ ] contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- [ ] acquisto di un'abitazione
- [ ] ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabili l'abitazione del conduuttore;
- [ ] campagna elettorale;
- [ ] esigenze di mobilità dovute a conseguenze della pandemia COVID-19, altri eventi naturali/calamità, nell'ambito del territorio nazionale che comportino l'esigenza di un trasferimento provvisorio da concludersi a data certa; nuovi conflitti internazionali che comportino un transito temporaneo nel territorio comunale da concludersi a data certa e non prorogabile;
- [ ] qualsiasi altra esigenza collegata a un evento certo a data prefissata

### 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 riacquisito 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 riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

### Articolo 4

*(Canone)*

A. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale sottoscritto il ..... tra le Associazioni della proprietà edilizia e degli inquilini e depositato il ..... presso il Comune ....., è convenuto in euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_) importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo in numero \_\_\_\_\_ rate eguali mensili anticipate di euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_) ciascuna entro il \_\_\_\_ del mese di scadenza nel domicilio del locatore a mezzo:

-di bonifico bancario presso l'Istituto di Credito \_\_\_\_\_ IBAN \_\_\_\_\_;

ovvero

-in n. \_\_\_\_\_ rate eguali anticipate di euro \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_) ciascuna, alle seguenti date:

- \_\_\_\_\_;  
- \_\_\_\_\_;  
- \_\_\_\_\_;  
- \_\_\_\_\_;

### Articolo 5

*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a n. .... mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine 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: Il conduttore dovrà rilasciare prima dell'inizio della locazione a garanzia del pagamento di almeno \_\_\_\_\_ mensilità del canone previsto dal presente contratto una fidejussione a prima richiesta rilasciata da primaria azienda assicurativa o bancaria.

E' facoltà della parte locatrice la verifica della condizione di primaria compagnia e la conseguente accettazione della polizza fideiussoria proposta.

Il conduttore manifesta espressamente la volontà di prestare fidejussione ai sensi dell'art. 1937 riconoscendo la validità dell'obbligazione principale.

Ai sensi dell'art. 1944 C.C. le parti convengono espressamente che il pagamento avverrà a semplice richiesta scritta e senza che prima avvenga l'escussione del debitore principale  
ovvero

Le obbligazioni nascenti e derivanti dal presente contratto, sia patrimoniali che amministrative, nessuna esclusa, vengono assunte illimitatamente in solido dal Sig. \_\_\_\_\_  
nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ CF: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ che sottoscrive il presente contratto quale terzo garante

#### Articolo 6

*(Oneri accessori)*

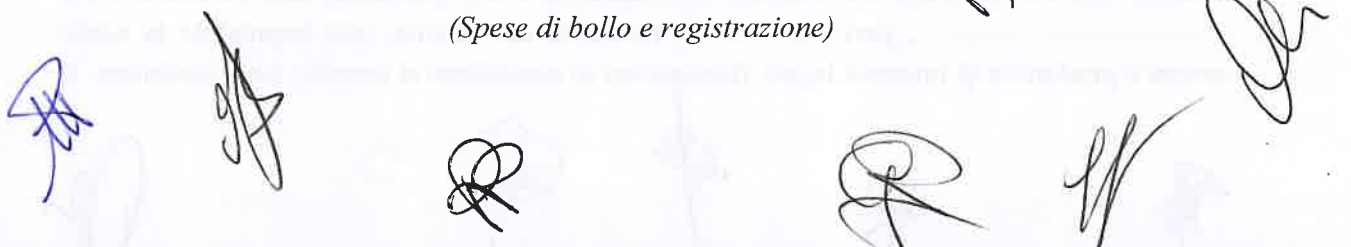
Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente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

#### Articolo 7

*(Spese di bollo e registrazione)*



Così come specificato al comma 4 del paragrafo 8.3 della circolare n. 26/e del 1 giugno 2011 dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento all'articolo 3 di DLgs 14/03/2011 n. 23, per la durata del presente contratto e salvo revoca scritta e si riserva di esercitare in qualsiasi momento, il locatore dichiara di esercitare l'opzione per il sistema denominato "cedolare secca", restando pertanto esonerata dall'obbligo di inviare al conduttore la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di corrispondere l'imposta di registro e di bollo relativa al presente contratto. Negli anni di decorrenza del contratto inoltre la parte locatrice rinuncia espressamente all'applicazione degli aggiornamenti del canone, inclusa la variazione accertata dall'Istat. Nel caso di revoca del sistema cedolare secca, 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 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.

#### **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.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Harte", "pl", and others, located at the bottom right of the page.]*

*[Handwritten signatures and initials in blue ink, located at the bottom left of the page.]*

### **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.

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

☐ buono stato di manutenzione;

☐ normale stato di manutenzione;

☐ cattivo stato di manutenzione

ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

### **Articolo 12**

*(Modifiche e danni)*

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

### **Articolo 13**

*(Assemblee)*

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

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle

disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

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

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

L'opposizione ingiustificata all'effettuazione delle visite da parte della parte conduttrice può costituire causa di risoluzione del contratto (Cass.Civ. 5147/1981).

#### **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.

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. On the right side, there is a large, stylized signature that appears to be 'pe for'. Below it, there is another signature that looks like 'ff'. On the left side, there are three more signatures, including one that looks like 'F. D. Benti' and another that is more abstract. The signatures are scattered across the bottom of the page, some overlapping the text of Article 16.

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 ((REG.UE 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.

### **Articolo 18**

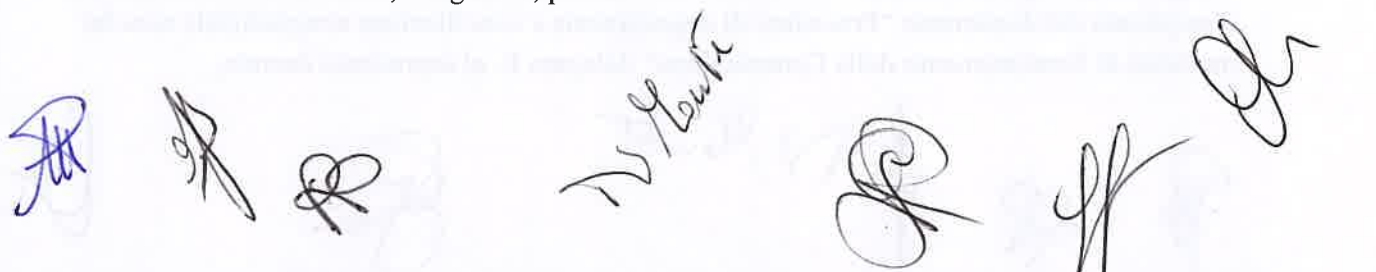
*(Opzione cedolare)*

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 3 commi 2 e 11 del Dlgs 23 del 7 marzo 2011 come modificato dall'art.9 del D.L. nr. 47 del 28.3.2014 e prorogato dall'art.1 comma 16 L. 205/2017 la parte locatrice dichiara di optare per il regime della "cedolare secca" con aliquota ridotta al 10% fino ad eventuale comunicazione di revoca.

### **Art.19**

*(Attestato di prestazione energetica)*

Ai sensi dell'art.6 della L. 19 agosto 2005 n. 192 commi 3 e 3-bis e successive modificazioni ed integrazioni la parte conduttrice dichiara di essere stata informata riguardo ai consumi energetici dell'immobile oggetto della locazione e di avere ricevuto copia dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) redatto in data \_\_\_\_\_ dal Arch/Ing/Geom. \_\_\_\_\_ da dove si evince che l'immobile oggetto della locazione è catalogato in classe \_\_\_\_\_ con IPE \_\_\_\_\_ e che lo stesso attestato è stato trasmesso alla Regione Lazio in data \_\_\_\_\_ ai sensi del D.M. 26.06.2009, allegato A, punto 8.

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in blue ink. On the right side, there is a signature that appears to be 'M. Per' and another one above it. Along the bottom edge, there are several other signatures, including one that looks like 'V. G. B. G.' and others that are more stylized or abbreviated.

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*), 17 (*Varie*) 18 (*opzione cedolare*) e 19 (*APE*) del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....

**LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI**

(ART.5 COMMA 1 LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431)

(Calcolato in base all'accordo territoriale del Comune di .....)

Il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ ed ivi residente in .... ( ) Via \_\_\_\_\_  
CF: \_\_\_\_\_

DS Monte

da una parte, di seguito denominato/a locatore (assistito dal..... in persona di .....)

**CONCEDE IN LOCAZIONE**

al Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ e  
residente in \_\_\_\_\_ ( ) Via \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_ identificato mediante \_\_\_\_\_ rilasciato il  
\_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ che accetta, per sé e suoi aventi causa, dall'altra parte, di  
seguito denominato/a conduttore (assistito dal..... in persona di .....)

A) l'unità immobiliare posta in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
piano \_\_\_\_\_  
scala \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_ composta di n. \_\_\_\_\_ vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti  
elementi accessori  
soffitta [ ]  
cantina [ ]  
autorimessa singola [ ]  
posto macchina in comune [ ]  
non ammobiliata [ ]  
ammobiliata [ ]  
come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

**oppure**

B) una porzione l'unità immobiliare posta in \_\_\_\_\_  
via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_ scala \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_ composta di n. \_\_\_\_\_ vani, oltre  
cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori  
soffitta [ ]  
cantina [ ]  
autorimessa singola [ ]  
posto macchina in comune [ ]  
non ammobiliata [ ]  
ammobiliata [ ]  
come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: Fg \_\_\_\_\_ Part. \_\_\_\_\_ Sub. \_\_\_\_\_  
Cat. \_\_\_\_\_ Cl \_\_\_\_\_ Rendita Catastale \_\_\_\_\_;  
b) prestazione energetica: CLASSE A [ ] B [ ] C [ ] D [ ] E [ ] F [ ]  
c) sicurezza impianti:  
- [ ] CERTIFICATO DM 37/2008  
- [ ] CONFORME ALLE NORME VIGENTI AL MOMENTO DELLA COSTRUZIONE  
d) tabelle millesimali: proprietà \_\_\_\_\_ riscaldamento \_\_\_\_\_ acqua \_\_\_\_\_ altre \_\_\_\_\_

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

The bottom of the page contains several handwritten signatures in blue ink. There are also some circular stamps or marks, including one that appears to be a crossed-out circle. The signatures are written over the bottom portion of the document, partially overlapping the text area.

### Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di .....mesi 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 scadenza del contratto.

### Articolo 2

(Natura transitoria)

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

### Articolo 3

(Canone)

- A) Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale sottoscritto il ..... tra le Associazioni della proprietà edilizia e degli inquilini e depositato il ..... presso il Comune....., è convenuto in euro \_\_\_\_\_ (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 \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_) ciascuna, alle seguenti date: .....
- 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 \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_) ciascuna, alle seguenti date: .....

### Articolo 4

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a n. .... mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine 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: .....

### **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. 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 \_\_\_\_\_, salvo conguaglio.

### **Articolo 6**

*(Spese di bollo e registrazione)*

Così come specificato al comma 4 del paragrafo 8.3 della circolare n. 26/e del 1 giugno 2011 dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento all'articolo 3 di DLgs 14/03/2011 n. 23, per la durata del presente contratto e salvo revoca scritta e si riserva di esercitare in qualsiasi momento, il locatore dichiara di esercitare l'opzione per il sistema denominato "cedolare secca", restando pertanto esonerata dall'obbligo di inviare al conduttore la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata e dall'obbligo di corrispondere l'imposta di registro e di bollo relativa al presente contratto. Negli anni di decorrenza del contratto inoltre la parte locatrice rinuncia espressamente all'applicazione degli aggiornamenti del canone, inclusa la variazione accertata dall'Istat. Nel caso di revoca del sistema cedolare secca, 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 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.

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in blue and black ink. From left to right, there is a blue signature, a black signature, a black signature, a large black signature that appears to say 'Assemblea', a black signature, a blue circular stamp, a black signature, and another black signature.

**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, 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 8**  
*(Uso)*

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a 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 di 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'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del

Codice civile, di quanto segue:..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

### **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 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 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 locali 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 ((REG.UE 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:.....

Letto, approvato e sottoscritto

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

to Monti

feliz

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 e conciliazione stragiudiziale*), 16 (*Varie*) del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....

Oh  
fks

AA

RR

of Hark

RR

RR

RR

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**

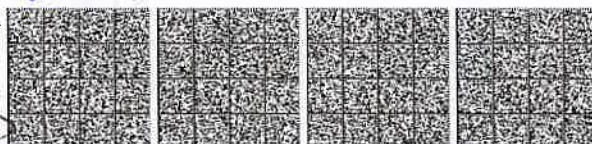
|                                                                                                                                                |   |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|
| 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**

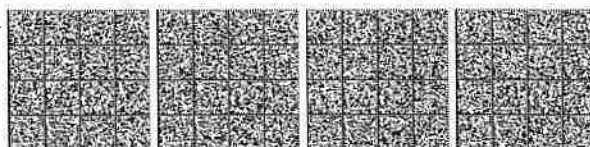
|                                                                                                                                                                              |   |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|
| 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 |   | C |
| Verniciatura di opere in legno e metallo                                                                                                                                                                                                                                                            |   | C |
| Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento                                                                                                                                                                                                                             |   | C |
| Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento                                                                                                                                                                                                                         | L |   |

**PORTIERATO**

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

**PULIZIA**

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

