

**ACCORDO TERRITORIALE SULLE LOCAZIONI ABITATIVE
ZONA DELLA VAL DI CHIANA SENESE**

Sottoscritto il 19/4/2019

In attuazione dell'art. 2, comma 3 Legge 431/1998 e art. 5 c. 2 Legge 431/98
Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 16/01/2017 (G.U. n. 62 del 15/03/2017)

**APPLICABILE NEI COMUNE DI
ABBADIA SAN SALVATORE, CASTIGLIONE D'ORCIA, CETONA, CHIANCIANO TERME, CHIUSI,
MONTEPULCIANO, PIANCASTAGNAIO, PIENZA, RADICOFANI, SAN CASCIANO DEI BAGNI, SAN
QUIRICO D'ORCIA, SARTEANO, SINALUNGA, TORRITA DI SIENA, TREQUANDA**

Stipulato tra:

**Associazioni degli inquilini:
S.U.N.I.A., S.I.C.E.T., U.N.I.A.T.**

**Associazioni dei proprietari:
A.P.E. - CONFEDILIZIA, FEDERPROPRIETA',
U.P.I. - UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI**

PREMESSA

Premesso che il 16/01/2017 è stato approvato 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 all'art. 4 c. 2 della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, ed è, quindi, necessario provvedere alla sottoscrizione di un nuovo accordo territoriale per i comuni di Abbadia San Salvatore, Castiglione d'Orcia, Cetona, Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, Piancastagnaio, Pienza, Radicofani, San Casciano dei Bagni, San Quirico d'Orcia, Sarteano, Sinalunga, Torrita di Siena, Trequanda in sostituzione di quello sottoscritto nel mese di settembre 2009

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3 della legge 431/1998, che tengano conto delle specificità del mercato delle locazioni nell'area senese e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

1. favorire l'allargamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni concordate ad uso abitativo ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
2. avviare a soluzione il problema degli sfratti, in particolare quelli dovuti a morosità incolpevole o a seguito di esproprio immobiliare, promuovendo la trasformazione dei contratti in corso, in nuovi contratti a canoni più sostenibili, misure di garanzia e sostegno per la corresponsione dei canoni;
3. ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare;
4. disincentivare le locazioni ad uso turistico, favorendo i contratti ad uso di abitazione principale;
5. migliorare lo stato manutentivo degli immobili in conformità delle norme sulla sicurezza, sulla tutela della salute e sul risparmio energetico.

Per consentire la più elevata diffusione ed utilizzazione delle tipologie contrattuali del presente accordo, le parti riconoscono l'importanza del ruolo delle Amministrazioni Comunali nel favorire le tipologie contrattuali di cui all'art. 2 comma 3 della L.431/98 e art. 1 D.M. 16/01/2017 e art. 5 commi 2 e 3 della L. 431/98 e art.3 D.M. 16/01/2017 mediante la determinazione di una politica fiscale IMU, TARI, TASI agevolata di cui al regolamento e delibere vigenti riguardanti i tributi sull'imposizione immobiliare comunale e mediante il riconoscimento delle attestazioni di conformità dei contratti alla normativa vigente e ai parametri del presente accordo, di cui agli art.1 c. 8, art. 2 c. 8, art. 3 c. 5 del D.M. 16/01/2017, attraverso apposite delibere e protocolli d'intesa da sottoscrivere con le Organizzazioni sindacali e le Associazioni firmatarie del presente accordo.

I firmatari del presente accordo altresì convengono:

1. sulla opportunità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo e sulla necessità che tali benefici siano riconosciuti solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni;
2. sull'importanza che sia assicurata continuità operativa allo strumento del fondo sociale finalizzato al contributo in conto affitto e alla riduzione della c.d. morosità incolpevole, auspicando un incremento della relativa dotazione;



3. sull'indispensabilità di garantire con continuità risorse statali e regionali per la manutenzione e l'incremento del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica;
4. sulla necessità di perseguire, per quanto di competenza, i suddetti obiettivi curando la promozione dello strumento contrattuale di cui all'art. 2, comma 3, Legge n. 431/98 e la verifica della sua corretta applicazione come previsto dal D.M. 16/01/2017 di cui agli art.1 c. 8, art. 2 c. 8, art. 3 c. 5;
5. sulla necessità, presso il Comune di Siena ed in forma associata con gli altri Comuni della Provincia, di valorizzare e rendere operativo l'Osservatorio Territoriale del mercato Pubblico e privato della locazione e delle politiche abitative. In tale osservatorio sono rappresentate le Organizzazioni della Proprietà Edilizia e dell'Inquilinato, le Confederazioni C.G.I.L., C.I.S.L., U.I.L., le Associazioni delle Imprese di Costruzione (ANCE, API, CNA, CONFARTIGIANATO ecc.), l'Azienda per il Diritto agli Studi Universitari, le Associazioni Studentesche maggiormente rappresentative, le principali organizzazioni di categoria degli Agenti Immobiliari (es. FIAIP, FIMAA ecc.), la Camera di Commercio. L'Osservatorio potrà avvalersi di collaborazioni esterne con liberi professionisti. Le modalità costitutive saranno definite dalle parti firmatarie della presente convenzione e del Contratto Collettivo Territoriale. L'Osservatorio è organizzato dai Comuni dell'Area Senese, avvalendosi anche della costante collaborazione dell'Università degli Studi. I compiti dell'osservatorio saranno: 1) analisi, verifica, proposte e confronto sui temi di rilevante interesse nel mercato delle costruzioni e della locazione; 2) comparazioni con l'andamento di tali problematiche in altre città toscane e del Paese; 3) analisi di investimenti, ristrutturazioni, tipologia edilizia e nuove tecnologie; 4) evoluzione del mercato delle locazioni con particolare riguardo alla condizione dei ceti più deboli: anziani, giovani coppie, studenti, immigrati; 5) andamento del canale contrattato e del mercato libero in rapporto alla pressione fiscale; 6) durata di fatto delle locazioni e problemi di rilascio dell'immobili in conseguenza dello sfratto; 7) sicurezza dei fabbricati e degli impianti, ambiente urbano, processi di vendita, dismissioni del patrimonio pubblico e privato; 8) pubblicazione periodica dei listini della borsa valori dei prezzi degli alloggi e dei canoni di locazione; 9) efficientamento energetico;
6. è istituita presso i Comuni una Commissione con il compito di fissare i criteri di erogazione dei contributi e per predisporre i bandi comunali per l'assegnazione degli stessi. La Commissione è composta dai rappresentanti dei Comuni e dei sindacati dell'Inquilinato.

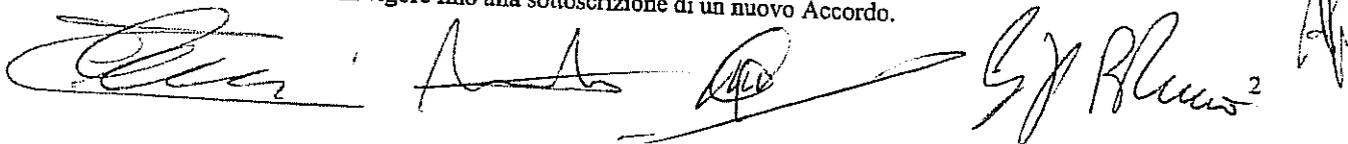
Parte prima
NORME GENERALI

Art. 1 (Oggetto)

1. Il presente Accordo, in attuazione dell'art. 2, comma 3 della L. 431 del 9 dicembre 1998 e del D.M. del 16/01/2017, stabilisce fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è concordato tra le parti il canone per i singoli contratti.
2. Lo stesso troverà applicazione ai contratti di locazione relativi a beni immobili ubicati nel territorio dei Comuni facenti parte del presente accordo. L'odierno Accordo sostituisce integralmente il precedente sottoscritto nel mese di settembre 2009, il quale, pertanto, rimarrà applicabile ai soli contratti stipulati, tacitamente rinnovati o prorogati, sotto la sua vigenza.

Art. 2 (Durata, rinnovo ed aggiornamento dell'Accordo)

1. Il presente Accordo, depositato con le modalità previste dall'art. 7, c. 2, del D.M. 16/01/2017, ha durata di anni tre, a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito. Prima della scadenza ciascuna delle Organizzazioni firmatarie potrà chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.
2. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie potrà procedere di propria iniziativa alla convocazione.
3. In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare con specifica richiesta, ogni Organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero successivamente aderente, potrà richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre eventuali modifiche ed integrazioni.
4. Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
5. Poiché i parametri relativi al canone indicati nel presente accordo presuppongono l'esistenza ed il mantenimento dell'opzione fiscale c.d. "cedolare secca", di cui all'art. 3 D.Lgs 23/2011 in favore dei locatori, le OOSS firmatarie del presente accordo, qualora le predette agevolazioni fiscali venissero eliminate o ridotte in modo significativo, convengono sulla necessità di incontrarsi nuovamente per le valutazioni del caso al fine di mantenere l'interesse e la convenienza degli strumenti contrattuali a canone concordato rispetto a quelli a canone libero. A tal fine, dovessero essere revocate o ridotte le agevolazioni fiscali, le OOSS firmatarie del presente accordo si impegnano a richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie, ovvero a procedere direttamente alla convocazione, per concordare ed introdurre un accordo integrativo.
6. Il presente Accordo resterà in vigore fino alla sottoscrizione di un nuovo Accordo.



Parte seconda
DETERMINAZIONE CANONI

Art. 3 (Canone)

1. Il canone di locazione degli immobili è determinato, secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:

- ubicazione sul territorio;
- classificazione per caratteristiche;
- superficie;
- dotazione di mobilio;
- durata del contratto.

2. Il calcolo del canone deve essere effettuato moltiplicando i metri quadri, considerati e conteggiati secondo le modalità di cui al successivo art. 6, per il valore al mq relativo alla zona ed alla tipologia dell'immobile. Su tale canone base potranno intervenire le maggiorazioni eventuali, relative alla durata, all'arredo ed ai metri quadri, o alla tipologia contrattuale, calcolate secondo le modalità di cui al successivo art. 11.

Art. 4 (Zonizzazione)

Zona Omogenea

Art. 5 (Fasce di oscillazione per la determinazione del canone base)

1. Il canone base di locazione degli immobili da locare è determinato per zona, sulla base delle fasce di oscillazione, comprendenti un valore mensile minimo e uno massimo a metro quadro come da prospetto "Determinazione canoni", riportato a seguire:

Determinazione canoni			
Tipologia	(Valori definiti in base delle caratteristiche e dell'unità immobiliare)	ZONA OMOGENEA	ZONA OMOGENEA
		Abbadia San Salvatore, Castiglione d'Orcia, Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, Piancastagnaio, Radicofani, San Quirico d'Orcia, Sinalunga, Torrita di Siena.	Cetona, Pienza, Sarteano, San Casciano dei Bagni, Trequanda
A	Massimo	6,10	5,50
A	Minimo	2,50	2,50
B	Massimo	5,18	4,67
B	Minimo	2,50	2,50
C	Massimo	4,57	4,12
C	Minimo	2,50	2,50

Art. 6 (Superficie convenzionale)

1. La superficie convenzionale dell'alloggio, sulla base della quale viene determinato il canone di locazione, è data dalla somma dei seguenti elementi:

- A - L'intera superficie interna utile abitativa (per superficie utile abitativa si intende l'area effettivamente calpestabile, escludendo da tale calcolo le mura, i palchi morti e tutte le aree con altezza inferiore a cm 170);
- B- il 30% della superficie utile delle autorimesse singole o box auto;
- C- il 25% della superficie utile dei lastrici solari di uso esclusivo al piano attico fino alla concorrenza dei mq. utili dell'immobile ed il 5% della superficie eccedente i mq. utili dell'immobile;

A
B
C
Blum³

- D- il 30% della superficie utile del posto auto collocato in autorimesse comuni coperte, con area parcheggio ben delimitata ed assegnata senza occorrenza di identificativo catastale;
- E- il 20% della superficie utile del posto auto collocato in spazi comuni scoperti con area parcheggio ben delimitata ed assegnata senza occorrenza di identificativo catastale;
- F- il 30 % della superficie utile di balconi, terrazze, lastrici solari non all'attico, cantine, garage, soffitte;
- G- il 20% della superficie scoperta (corti, giardini ecc.) di pertinenza dell'immobile, in godimento esclusivo del conduttore, fino alla concorrenza della superficie utile dell'immobile;
- H- il 2% della quota millesimale assegnata all'alloggio della superficie dell'area scoperta in uso condominiale;
- I- è detratto il 30% della superficie interna dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70.

Per gli immobili con superficie convenzionale tra i 40 ed i 60 mq., la superficie potrà essere incrementata del 20% fino al massimo di mq. 60. Per gli immobili con superficie inferiore a 40 mq, la superficie potrà essere incrementata del 25% fino al massimo di 40 mq. La superficie aumentata, pertanto, non potrà in ogni caso superare il limite di 60 mq per la fascia fino a 60 mq e di 40 mq per l'altra. I suddetti limiti tengono conto dei principi di cui alla Sentenza Corte Costituzionale n. 236 del 18.06.1987.

Art. 7 (Classificazione immobili)

1. Visti i criteri di cui al D.M. 16 gennaio 2017 per la determinazione dei canoni di locazione agevolati, gli elementi da considerare per individuare il canone effettivo sono i seguenti:

- tipologia dell'alloggio;
- stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- pertinenze dell'alloggio;
- presenza di spazi comuni;
- dotazione di servizi tecnici;

Art. 8. (Tipologia alloggio)

1. Le unità immobiliari sono classificate, in base alle caratteristiche sotto indicate, in tipologia A, B, C.

TIPOLOGIA A: edifici dotati di tutte le seguenti caratteristiche:

- a) immobili ristrutturati e/o risanati, con esecuzione dei lavori ultimati entro 30 anni; farà fede la data di deposito fine lavori o certificato di abitabilità (se necessario) od altro documento equipollente, con interventi di ammodernamento e aggiornamento che abbiano coinvolto gli impianti elettrico, idrico, sanitario;
- b) servizio igienico completo con almeno 4 apparecchi (WC, bidet, doccia o vasca da bagno, lavandino), fornito di finestra o areazione forzata;
- c) cantina e/o garage e/o posto auto.

TIPOLOGIA B: edifici dotati di tutte le seguenti caratteristiche:

- a) immobili ristrutturati e/o risanati, con esecuzione dei lavori ultimati oltre il 30° anno; farà fede la data di deposito fine lavori o certificato di abitabilità (se necessario) od altro documento equipollente, con interventi di ammodernamento e aggiornamento che abbiano coinvolto gli impianti elettrico, idrico, sanitario;
- b) servizio igienico completo con almeno 4 apparecchi (WC, bidet, doccia o vasca da bagno, lavandino), fornito di finestra o areazione forzata od incompleto ovvero con meno di 4 apparecchi.

TIPOLOGIA C: gli alloggi classificati in tipologia C sono quelli ristrutturati e/o risanati, con esecuzione dei lavori ultimati oltre il 50° anno e che abbiano almeno due delle caratteristiche seguenti: assenza impianto di riscaldamento, assenza di garage e posto auto e cantina, assenza del servizio igienico od assenza dello stesso all'interno dell'immobile, assenza di infissi ed affissi efficienti con chiusura atta a garantire la tenuta agli agenti atmosferici.

2. I locatori dovranno autocertificare, con apposito modulo predisposto, le dichiarazioni rilasciate in merito allo stato dell'immobile (lavori effettuati, superficie, etc....).
Si ritengono di tipologia A gli immobili situati nei centri storici anche se sprovvisti di cantina e/o garage e/o posto auto ma in presenza di tutti gli altri requisiti qualificanti come tipologia A.

Art. 9 (Maggiorazione per particolari categorie di immobili)



1. In caso di unità immobiliari arredate, il canone base verrà incrementato del 15% in caso di mobilia completa (arredo per ogni vano utile locato) e del 10% con mobilia parziale.

2. Per gli immobili dotati delle seguenti caratteristiche, nessuna esclusa, il canone base è aumentato del 10%: a) immobili nuovi ultimati ed abitabili entro dieci anni dalla stipula del contratto di acquisto, conformi alle norme vigenti OD immobili ristrutturati e risanati, con esecuzione dei lavori ultimati entro dieci anni; farà fede la data di deposito di fine lavori o certificato di abitabilità (se necessario), con interventi di ammodernamento e aggiornamento che abbiano coinvolto gli impianti elettrico, idrico, sanitario; b) dotazione di impianto di aria condizionata; c) Attestato di Prestazione Energetica con qualificazione compresa fra le categorie A-E comprese; d) dotazione di ascensore per unità immobiliari poste dal terzo piano in poi; e) dotazione di doppi servizi igienici, con secondo servizio dotato di almeno tre apparecchi (WC, bidet, lavandino).

La maggiorazione di cui sopra si applicherà anche per gli immobili di interesse storico-artistico (ex L. 20 giugno 1909, n. 364, L. 1 giugno 1939, n. 1089, D. Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) a prescindere dalla sussistenza delle suddette caratteristiche.

Art. 10 (Maggiorazione per durata del contratto superiore al minimo)

Possono essere stipulati contratti di locazione per una durata superiore a quella minima stabilita dall'art. 2, comma 3 della legge 431/1998. In tal caso il canone concordato potrà essere aumentato del 4% per i contratti di durata di 4 anni (4+2), del 5% per i contratti di durata di 5 anni (5+2), del 6% per i contratti di durata di 6 o più anni (6+2 ed oltre). Le maggiorazioni si applicano secondo quanto disposto all'art. 11 del presente accordo.

Art. 11 (Applicazione delle maggiorazioni)

Le eventuali maggiorazioni di cui agli artt. 9, 10 del presente accordo si applicano sempre sul solo canone base determinato sulla base delle fasce di oscillazione di cui all'art. 5 del presente accordo. A maggior chiarimento si specifica che il secondo aumento percentuale si applica sempre sul canone base e non su quello già aumentato dal primo; ovvero si applica al canone base la somma aritmetica delle singole percentuali.

Art. 12 (Affitto di porzione di immobile)

1. Nel caso di locazione di porzioni d'immobile, il canone base sarà calcolato secondo i normali parametri dell'accordo territoriale ed esso sarà diviso per la somma delle superfici di utilizzo esclusivo ottenendo così un valore mq/mese. Tale valore, moltiplicato per le singole superfici di utilizzo esclusivo, darà il canone massimo per ciascuna di esse, comprendendo altresì, in misura proporzionale, le superfici degli spazi comuni. **

** Esempio calcolo canone parziale:

Canone mensile euro 650,00. Superficie convenzionale mq. 75.

Si sommano le superfici delle camere: (ad es.) 12 + 13,50 + 15 = Totale mq. 40,5.

Si divide il canone di euro 650,00 per la superficie di mq. 40,50. Avremo un valore mq/mese pari ad euro 16,04, che, moltiplicato per la superficie delle singole camere, ci darà il canone massimo per camera:

euro 16,04 x 12,00 mq. = euro 192,00

euro 16,04 x 13,50 mq. = euro 217,00

euro 16,04 x 15,00 mq. = euro 241,00

TOTALE euro 650,00

2. La somma dei canoni parziali non potrà in ogni caso superare il canone dell'intero appartamento e non potrà essere applicata alle singole porzioni locate la maggiorazione prevista all'art. 9 comma 1.

3. Nel caso in cui una camera sia dotata di una pertinenza esclusiva (bagno privato o balcone), la corrispondente superficie (per intero - bagno privato, o percentuale - balcone) sarà sommata, come superficie in godimento esclusivo, a quella della camera, e la superficie comune, da ripartire in parti uguali, risulterà inferiore.

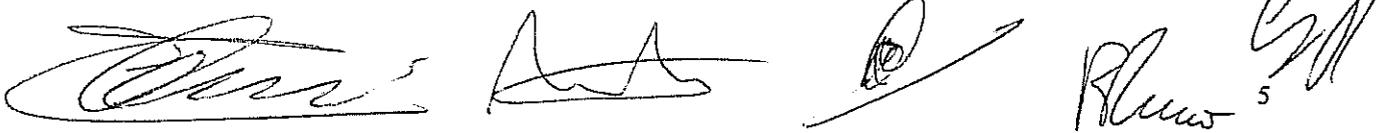
Si dovranno considerare, ai fini del conteggio, anche la camera o le camere che il locatore riserva per sé, o che non vengono locate, che verranno logicamente scorporate.

Non verranno applicate ulteriori maggiorazioni.

4. Al fine di rendere possibile la verifica del calcolo ed evitare contestazioni, le parti dovranno:

- definire in modo preciso la/e camera/e che si affittano e gli spazi comuni, allegando anche separatamente al contratto le planimetrie dell'appartamento sottoscritte dalle parti;
- indicare nel contratto i criteri di ripartizione interna fra i conduttori delle spese condominiali e delle utenze.

Art. 13 (modello contrattuale)



Ai fini del presente accordo è obbligatorio utilizzare esclusivamente i 3 modelli contrattuali allegati al D.M.16.01.2017, per le proprietà individuali ciascuno per ogni tipologia: l'allegato A per i contratti agevolati, l'allegato B contratti transitori, e l'allegato C per i contratti studenti universitari.

Art. 14 (Contratti di locazione di natura transitoria)

1. In conformità con le previsioni dell'art. 5 c.1. L. 431/98 e art. 2 D.M. 16.01.2017, la durata contrattuale non potrà essere superiore a diciotto mesi. Ai fini dell'art. 2 comma 2 del DM 16 gennaio 2017, il canone dei contratti transitori ordinari è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi calcolati ai sensi dell'art. 3 del presente accordo.

a) L'ambito di applicazione dell'Accordo in merito ai contratti transitori ordinari, è relativo ad immobili ricadenti in Comuni con un numero di abitanti superiori a 10.000, secondo i dati risultanti dall'ultimo censimento.

2. La transitorietà, per quanto concerne il locatore, potrà dipendere dalle seguenti fattispecie:
a) Quando il locatore abbia esigenza di adibire entro 18 mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli o dei genitori, per i seguenti motivi: trasferimento temporaneo della sede di lavoro, matrimonio dei figli, rientro dall'estero, destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per motivi di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;

b) Motivi di studio, apprendistato, formazione professionale, aggiornamento, e ricerca di soluzioni occupazionali;
La transitorietà, per quanto concerne il conduttore, si verifica quando questo ultimo abbia una esigenza abitativa transitoria collegata ad un evento certo, che deve essere espressamente indicato nel contratto. Costituiscono esigenze transitorie:

- a) i motivi di studio, apprendistato, formazione professionale, aggiornamento, e ricerca di soluzioni occupazionali;
- b) le esigenze di lavoro, anche autonomo e di collaborazione, mobilità lavorativa;
- c) le esigenze di cura e riposo;
- d) le esigenze di svolgimento di attività commerciali ed artigianali di carattere stagionale;
- e) le esigenze di cure o assistenza a familiari in un comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- f) acquisto di abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;
- g) ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore.

3. In applicazione dell'art. 2, comma 5 del D.M. 16/01/2017, le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dall'art. 14 del presente Accordo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito e di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti. In particolare, le modalità bilaterali di supporto possono consistere in:

- attività di supporto alle parti contrattuali nella presa in consegna delle dichiarazioni circa le fattispecie di transitorietà non comprese nell'elenco di cui sopra o difficilmente documentabili rispetto ai criteri generali di cui alla L. 431/98 ed all'art. 2 comma 1 del D.M. 16/1/2017 e loro formulazione nel contratto;
- attestazione delle dichiarazioni delle parti ai fini della prova testimoniale in un eventuale procedimento giudiziario.

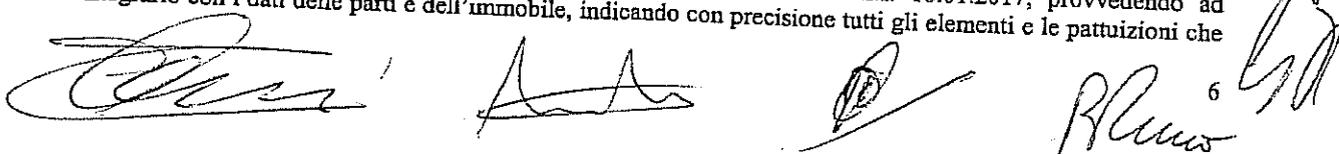
4. Le parti stipuleranno i contratti di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato B al D.M. 16.01.2017, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, indicando con precisione sia i motivi di transitorietà, sia tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone e allegando obbligatoriamente la documentazione comprovante i motivi di transitorietà delle esigenze.

5. Per la stipula dei contratti transitori è sufficiente una delle suddette esigenze, anche di una sola delle parti contraenti.

Art. 15 (Contratti di locazione di natura transitoria per studenti, art. 5 commi 2 e 3 L. 431/98 e art. 3 D.M. 16/01/2017)

1. L'ambito di applicazione dell'Accordo dei contratti transitori per studenti è costituito dal territorio dei Comuni sedi di università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal Regio Decreto 31/08/1933, n. 1592 e dalla legge 21/12/1999 n. 508 e nei comuni limitrofi, e qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di formazione post laurea - quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti- in un comune diverso da quello di residenza.

2. Hanno una durata dai sei mesi ai tre anni, e alla prima scadenza il contratto si rinnoverà automaticamente per una durata uguale a quella iniziale, se il conduttore non comunicherà al locatore disdetta almeno un (1) mese prima della data di scadenza del contratto e non oltre tre mesi prima. Possono essere sottoscritti dal singolo o da gruppi di studenti ovvero dalle Aziende per il diritto allo Studio. Le parti stipuleranno i contratti di locazione utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato C al D.M. 16.01.2017, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, indicando con precisione tutti gli elementi e le pattuizioni che



hanno consentito la determinazione del canone. Per quanto riguarda le fattispecie di locazioni per porzioni d'immobile, si applica quanto previsto dall'art. 12 del presente Accordo.

3. Nel caso di recesso di uno o più conduttori firmatari in presenza, comunque, di almeno uno degli iniziali conduttori, è ammesso il subentro nel rapporto di locazione di altra persona che possieda i requisiti di cui al precedente art. 13 comma 1. In tal caso la richiesta di subentro dovrà essere comunicata per iscritto da parte dei conduttori iniziali e del conduttore subentrante (quest'ultimo dichiarando espressamente di conoscere e accettare tutte le clausole contrattuali) ed il locatore potrà aderire al subentro, sempre per iscritto, effettuando la conseguente comunicazione della "cessione" all'Agenzia delle Entrate;
4. Circa la percentuale di maggiorazione del canone base concordato per ogni fascia di oscillazione in caso di alloggi ammobiliati, si applica quanto segue: alloggio completamente ammobiliato (ovvero camera con un letto, armadio, scrivania e sedia, lampada da tavolo, libreria; cucina con mobili per derrate alimentari, tavolo con sedie, angolo-cottura; elettrodomestici: lavatrice, lavastoviglie, attrezzature per cucina, televisore; bagno con servizi) maggiorazione del 25%; alloggio parzialmente ammobiliato maggiorazione del 15%.

Art. 16 (Grandi proprietà. Accordi integrativi)

1. Per le associazioni e fondazioni di previdenza, istituti di credito, gli enti previdenziali pubblici, compagnie assicurative, fondi immobiliari, enti locali, gli enti privatizzati, le cooperative, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi l'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, della disponibilità di più di 100 unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) i canoni sono definiti in base ad appositi e specifici Accordi integrativi fra la proprietà interessata e le Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo.

2. I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'art. 2 c. 3 del D.M. 22/04/2008, sono individuati all'interno delle fasce d'oscillazione in misura non superiore ai valori degli immobili individuati dalla tipologia B, tenuto conto delle agevolazioni pubbliche comunque spettanti al locatore. Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste dall'art. 6 del presente accordo

Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'art. 1, c.7, secondo periodo del D.M. 16/01/2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione del presente Accordo.

3. Per gli oneri accessori si fa riferimento a quanto previsto dall'art.4 D.M. 16/01/2017.

Art. 17 (Aggiornamento del canone)

Il canone di locazione convenuto ai sensi del presente accordo potrà essere aggiornato annualmente, previa richiesta da parte del locatore inviata a mezzo raccomandata a.r., a partire dal secondo anno di locazione, in misura non superiore al 75% della variazione del costo della vita accertato dall'ISTAT nel mese precedente a quello di stipula, solamente qualora il locatore non opti per l'opzione fiscale denominata "cedolare secca".

Art. 18 (Oneri accessori)

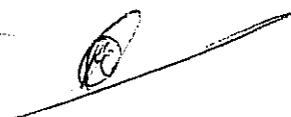
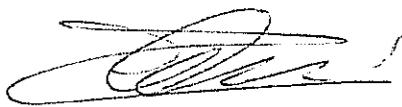
Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi, vige la tabella degli oneri accessori allegata al D.M. 16/01/2017.

Art. 19 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

1. In caso di qualsiasi controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al seguente accordo, nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi Territoriali o Integrativi, ciascuna parte, prima di adire l'autorità giudiziaria, può ricorrere alla apposita Commissione di Negoziazione paritetica e Conciliazione stragiudiziale prevista dall'art. 6 del DM. 16/1/2017.
2. Per l'attivazione della procedura di conciliazione si applica quanto stabilito dal regolamento allegato E del D.M. 16/01/2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata avrà cura di rivolgersi ad una delle Organizzazioni della Proprietà Immobiliare o dei Conduttori firmatarie dell'accordo territoriale che indicherà le forme e le modalità di attivazione.

Art. 20 (Modalità di assistenza e attestazione dei contratti)

1. Nella normativa vigente i contratti concordati, di cui al presente Accordo, costituiscono l'unico strumento per regolare e calmierare il mercato della locazione ad uso abitativo e, tenuto conto delle agevolazioni fiscali statali e comunali previste per coloro che si avvalgono di tali contratti, l'obiettivo di tutte le parti firmatarie e anche delle Istituzioni centrali e locali, deve essere quello di accertare la conformità al presente accordo territoriale così come previsto dal DM 16/01/2017 di canoni e quanto altro previsto dai contratti di locazione sottoscritti tra le parti.



2. Per il raggiungimento di tale fine:

a. Le parti contrattuali possono essere assistite anche congiuntamente, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

b. Per i contratti non assistiti le modalità di attestazione sono da eseguirsi, come previsto dall'art. 2 c. 8 del D.M. 16/01/2017, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, a cura e con loro assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo. L'attestazione deve certificare la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

c. Le attestazioni previste dall' art. 1 c. 8, art. 2 c. 8, art. 3 c.5 del D.M. 16/01/2017, sono rilasciate alla parte richiedente da un'organizzazione degli inquilini e/o della proprietà edilizia, firmataria del presente Accordo, secondo le modalità e tramite l'elaborazione e consegna del modello di Attestazione di cui all'allegato B e C del presente Accordo.

Art. 21 (Agevolazioni fiscali)

Le agevolazioni fiscali che verranno applicate in favore dei locatori che stipuleranno contratti ai sensi del presente accordo sono previste dal Regolamento e Delibere vigenti riguardante i tributi sull'imposizione immobiliare comunale. Riguardo alle agevolazioni fiscali si rinvia altresì a quanto previsto all'art. 2 delle norme generali del presente accordo.

Art. 22 (Diritto di affissione e riunione)

1. I proprietari degli appartamenti di cui al precedente articolo provvedono ad assicurare, in analogia a quanto previsto dall'art. 25 Legge n. 300/1970, il diritto all'affissione delle comunicazioni delle organizzazioni sindacali.
2. Gli stessi soggetti garantiscono alle organizzazioni sindacali dei conduttori la possibilità di effettuare riunioni in locali messi a disposizione dalla proprietà, ove disponibili.

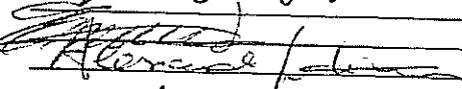
Letto, confermato e sottoscritto

Per le Associazioni degli inquilini:
SICET, nella persona di Guido Petreni
SUNIA, nella persona di Luca Turchetti
UNIAT, nella persona di Alessandro Partini

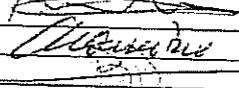
Per le Associazioni dei proprietari:
UPPI, nella persona di Massimiliano Morini
CONFEDILIZIA, nella persona di Maurizio Capperucci
FEDERPROPRIETA', nella persona di Pasquale Russo

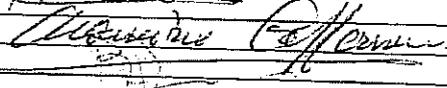
Siena 19/4/2019














90

8

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

L'Organizzazione _____, firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di _____, depositato il _____, in persona del _____

PREMESSO CHE

il Sig. _____ C.F. _____ residente a _____ in Via/P.za _____ n. _____ nella qualità di locatore/conducente /delegato della parte locatrice o conduttrice dell'immobile/porzione di immobile sito a _____ in Via/P.za _____ n. _____ piano _____ int _____ con contratto stipulato con il Sig. _____ C.F. _____ residente a _____ in Via/P.za _____ n. _____ il _____ e decorrenza il _____, registrato il _____ al n. _____ presso l'Agenzia delle Entrate di _____ /in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi:

IMMOBILE LOCATO: Città: _____; Provincia: _____

Via: _____, no. _____

Foglio: _____; Particella: _____; Sub: _____; Categoria: _____; Classe: _____; R.Catastale _____

Zona _____ Tipologia immobile _____

TIPOLOGIA DEL CONTRATTO: abitativo - per studenti universitari - transitorio (barrare la voce che interessa)

DURATA DEL CONTRATTO: _____

CONFORMITA' IMPIANTI: Elettrico: SI - NO Termoidraulico: SI - NO (barrare la voce che interessa)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Superficie interna utile appartamento: mq		= mq
Autorimessa singola: mq.	x 0,30	= mq
Lastrici solari uso esclusivo al piano attico: mq.	x 0,25 (+ mq. x 0,05)	= mq
Posto auto coperto in comune: mq.	x 0,30	= mq
Posto auto scoperto in comune: mq.	x 0,20	= mq
Balconi, terrazze, cantine, lastrici solari non all'attico: mq.	x 0,30	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq.	x 0,20 fino alla sup. utile	= mq
Superficie scoperta uso condominiale: mq. (quota millesimale)	x 0,02	= mq

TOTALE SUPERFICIE: Mq. _____

Maggiorazione per immobili con superficie pari o inferiore a mq 40 x 0,25 fino a mq 40: +mq _____

Maggiorazione per immobili con superficie pari a mq 40 e fino a 60 mq. x 0,20 fino a mq 60: +mq _____

Detratta superficie interna dei vani con altezza utile inferiore a m. 1,70 x 0,30: -mq. _____

FASCIA DI OSCILLAZIONE CANONE BASE MIN/MAX _____ / _____ TOTALE SUPERFICIE: Mq _____

CANONE BASE MASSIMO (Mq _____ x valore max al mq € _____) = € _____

MAGGIORAZIONI

Arredamento totale:	€	x 0,15 (x 0,25 studenti)	= €
Arredamento parziale:	€	x 0,10 (x 0,15 studenti)	= €
Immobili di cui art. 9 comma 2 accordo territoriale:	€	x 0,10	= €
Immobili di interesse storico-artistico	€	x 0,10	= €
Contratto 4+2:	€	x 0,04	= €
Contratto 5+2:	€	x 0,05	= €

Contratto 6+2 e oltre:	€	x 0,06	= €
TOTALE MAGGIORAZIONI			= €

CANONE MASSIMO CONSEGUIBILE

Canone base massimo € _____ + Totale Maggiorazioni _____ = € _____ mensili

CANONE AFFITTO PORZIONE IMMOBILE

Superficie camera 1 uso esclusivo ed eventuali pertinenze di uso esclusivo:	=mq
Superficie camera 2 uso esclusivo ed eventuali pertinenze di uso esclusivo:	=mq
Superficie camera 3 uso esclusivo ed eventuali pertinenze di uso esclusivo:	=mq
Superficie camera 4 uso esclusivo locatore ed eventuali pertinenze uso esclusivo:	=mq
TOT. SUPERFICIE CAMERE ESCLUSIVE MQ	=mq
Superficie spazi comuni (bagni, corridoio, cucina, ripostigli ecc.):	=mq

CANONE MAX CONSEGUIBILE € _____ : TOT. SUP. CAMERE ESCLUSIVE MQ _____ = VALORE MQ/MESE € _____

VALORE MQ/ MESE _____ X Superficie camera 1 = Canone Massimo Conseguibile Camera 1 € _____

VALORE MQ/ MESE _____ X Superficie camera 2 = Canone Massimo Conseguibile Camera 2 € _____

VALORE MQ/ MESE _____ X Superficie camera 3 = Canone Massimo Conseguibile Camera 3 € _____

VALORE MQ/ MESE _____ X Superficie camera 4 = Canone Massimo Conseguibile Camera 4 € _____

TOTALE € _____

CANONE CONVENUTO DALLE PARTI PER UNITA' IMMOBILIARE O PER PORZIONE DI IMMOBILE:

€ _____ MENSILI = € _____ ANNUALI

Il/la Sig./Sig.ra _____ nella qualità di locatore/conduuttore /delegato della parte locatrice o condutrice dichiara che i dati sopra comunicati sono stati dallo/a stesso/a rilevati e verificati. Pertanto, riconoscendo che la presente Attestazione è rilasciata, secondo quanto previsto dal D. M. 16/1/2017, sulla base di quanto dichiarato dallo/a stesso/a, solleva espressamente l'Organizzazione _____ da qualsiasi responsabilità derivante da errori, omissioni o asserzioni non veritiere relative ai dati dichiarati nel presente atto.
Il dichiarante

Tutto ciò premesso, l'Organizzazione _____, come sopra rappresentata, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

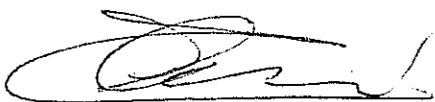
ATTESTA

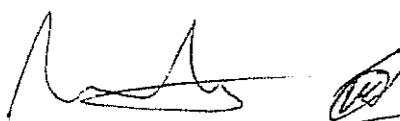
che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di _____ depositato in data _____.

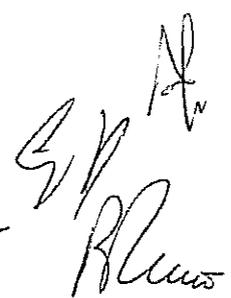
Siena, _____

Il dichiarante

l'Organizzazione







DICHIARAZIONE DI ATTESTAZIONE NEGATIVA

Il sottoscritto C.F. residente a in Via/Pza n. quale soggetto attestatore per conto della O.S. con sede in richiesto di prestare la attestazione ex d.m. 16/1/2017 da parte del sig. nato a il C.F. per delega in favore del sig. Nato a Il C.F. residente a in Via/Pza n. nella qualità di locatore/conduuttore dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za n., piano.... int....., con contratto stipulato con il sig. C.F., residente a..... in Via/P.za..... il e decorrenza il, registrato il..... al n..... presso l'Agenzia delle Entrate/in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti

DICHIARA

Di non potere rilasciare la attestazione ex d.m. 16/1/2017 alla associazione per i seguenti motivi:.....

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

Il sig. richiedente la attestazione dichiara di essere stato informato esaustivamente in merito a quanto richiesto sui seguenti argomenti:

- alla disciplina normativa del rapporto di locazione;
- alle tipologie contrattuali esistenti;
- alla definizione del canone effettivo ed agli elementi considerati per il calcolo del canone convenzionato ivi compresi gli elementi previsti dall'accordo per la identificazione della tipologia dell'immobile;
- alla obbligatoria rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo Territoriale ed alle norma imperative in materia, anche con riferimento alle agevolazioni fiscali.

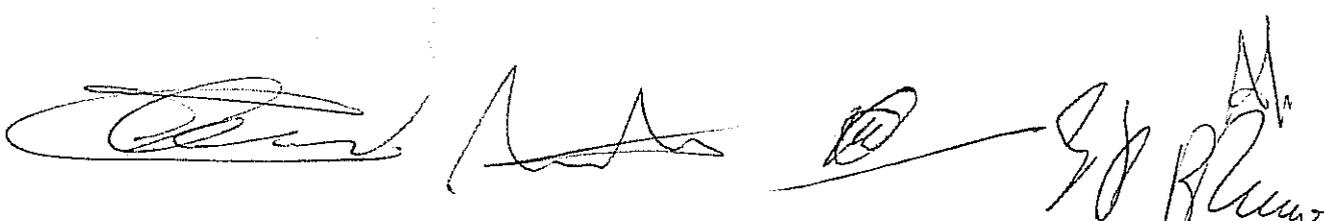
Dichiara altresì di avere avuto completa informazione in merito a tutto quanto richiesto in materia.

.....il

p. l'Organizzazione

Il richiedente l' attestazione

.....
.....



ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA EX D.M. 16/01/2017

L'Organizzazione _____, in persona del _____ e l'Organizzazione _____, in persona del _____, firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di _____, depositato il _____,

PREMESSO CHE

il Sig. _____ C.F. _____ residente a _____ in Via/P.za _____ n. _____ nella qualità di locatore/delegato della parte locatrice dell'immobile/porzione di immobile ed il Sig. _____ C.F. _____ residente a _____ in Via/P.za _____ n. _____ nella qualità di conduttore/delegato della parte conduttrice dell'immobile/porzione di immobile sito a _____ in Via/P.za _____ n. _____ piano _____ int _____ con contratto stipulato il _____ e decorrenza dal _____, registrato il _____ al n. _____ presso l'Agenzia delle Entrate di _____/in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, hanno presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la propria responsabilità, i seguenti elementi:

IMMOBILE LOCATO: Città: _____; Provincia: _____

Via: _____, no. _____.

Foglio: _____; Particella: _____; Sub: _____; Categoria: _____; Classe: _____; R.Catastale _____

Zona _____ Tipologia immobile _____

TIPOLOGIA DEL CONTRATTO: abitativo - per studenti universitari - transitorio (barrare la voce che interessa)

DURATA DEL CONTRATTO: _____

CONFORMITA' IMPIANTI: Elettrico: SI - NO Termoidraulico: SI - NO (barrare la voce che interessa)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Superficie interna utile appartamento: mq		= mq
Autorimessa singola: mq.	x 0,30	= mq
Lastrici solari uso esclusivo al piano attico: mq.	x 0,25 (+ mq. x 0,05)	= mq
Posto auto coperto in comune: mq.	x 0,30	= mq
Posto auto scoperto in comune: mq.	x 0,20	= mq
Balconi, terrazze, cantine, lastrici solari non all'attico: mq.	x 0,30	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq.	x 0,20 fino alla sup. utile	= mq
Superficie scoperta uso condominiale: mq. (quota millesimale)	x 0,02	= mq

TOTALE SUPERFICIE: Mq. _____

Maggiorazione per immobili con superficie pari o inferiore a mq 40 x 0,25 fino a mq 40: _____

Maggiorazione per immobili con superficie pari a mq 40 e fino a 60 mq. x 0,20 fino a mq 60: _____

Detratta superficie interna dei vani con altezza utile inferiore a m. 1,70 x 0,30: _____

+mq _____
+mq _____
-mq _____

FASCIA DI OSCILLAZIONE CANONE BASE MIN/MAX _____

TOTALE SUPERFICIE: Mq _____

CANONE BASE MASSIMO (Mq _____ x valore max al mq € _____) = € _____

MAGGIORAZIONI

Arredamento totale:	€	x 0,15 (x 0,25 studenti)	= €
Arredamento parziale:	€	x 0,10 (x 0,15 studenti)	= €
Immobili di cui art. 9 comma 2 accordo territoriale:	€	x 0,10	= €
Immobili di interesse storico-artistico:	€	x 0,10	= €
Contratto 4+2:	€	x 0,04	= €

Contratto 5+2:	€	x 0,05	= €
Contratto 6+2 e oltre:	€	x 0,06	= €
TOTALE MAGGIORAZIONI			=€

CANONE MASSIMO CONSEGUIBILE

Canone base Massimo € _____ + Totale Maggiorazioni _____ = € _____ mensili

CANONE AFFITTO PORZIONE IMMOBILE

Superficie camera 1 uso esclusivo ed eventuali pertinenze di uso esclusivo:	=mq
Superficie camera 2 uso esclusivo ed eventuali pertinenze di uso esclusivo:	=mq
Superficie camera 3 uso esclusivo ed eventuali pertinenze di uso esclusivo:	=mq
Superficie camera 4 uso esclusivo locatore ed eventuali pertinenze uso esclusivo:	=mq
TOT. SUPERFICIE CAMERE ESCLUSIVE MQ	=mq
Superficie spazi comuni (bagni, corridoio, cucina, ripostigli ecc.):	=mq

CANONE MAX CONSEGUIBILE € _____ : TOT. SUP. CAMERE ESCLUSIVE MQ _____ = VALORE MQ/MESE € _____

VALORE MQ/ MESE _____ X Superficie camera 1 = Canone Massimo Conseguibile Camera 1 € _____

VALORE MQ/ MESE _____ X Superficie camera 2 = Canone Massimo Conseguibile Camera 2 € _____

VALORE MQ/ MESE _____ X Superficie camera 3 = Canone Massimo Conseguibile Camera 3 € _____

VALORE MQ/ MESE _____ X Superficie camera 4 = Canone Massimo Conseguibile Camera 4 € _____

TOTALE € _____

CANONE CONVENUTO DALLE PARTI PER UNITA' IMMOBILIARE O PER PORZIONE DI IMMOBILE:

€ _____ MENSILI = € _____ ANNUALI

Il/la Sig./Sig.ra _____ locatore/delegato della parte locatrice ed il/la Sig./ Sig.ra _____ conduttore/delegato della parte conduttrice dichiarano che i dati sopra comunicati sono stati dagli stessi rilevati e verificati. Pertanto, riconoscendo che la presente Attestazione è rilasciata, secondo quanto previsto dal D. M. 16/1/2017, sulla base di quanto dichiarato dagli stessi, sollevano espressamente l'Organizzazione _____ e l'Organizzazione _____ da qualsiasi responsabilità derivante da errori, omissioni o asserzioni non veritiere relative ai dati dichiarati nel presente atto.

Il dichiarante _____ Il dichiarante _____

Tutto ciò premesso, l'Organizzazione _____ e Organizzazione _____, come sopra rappresentate, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTANO

che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di _____ depositato in data _____.

Siena, _____

Il dichiarante

Il dichiarante

L'Organizzazione

L'Organizzazione

Handwritten signatures and initials:
 A
 G
 R
 M

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

Il/La sig./soc. (1) di seguito denominato/a locatore
(assistito/a da (2) in persona di) concede in locazione
al/ alla sig. (1) di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3)
.....
(assistito/a da (2) in persona di), che accetta, per sé e suoi
aventi causa,

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

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

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

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
 - b) prestazione energetica:
 - c) sicurezza impianti
 - d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre
- La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

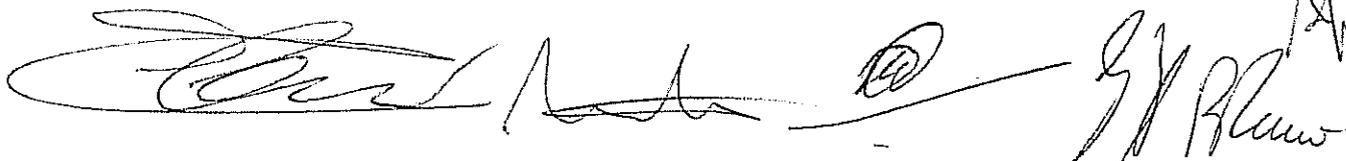
Il contratto è stipulato per la durata di anni (6), dal al, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo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

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

Articolo 2
(Canone)

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

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



B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate di eurociascuna, alle seguenti date (4)
Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del, che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" (8)

Articolo 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

Articolo 4 (Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato D.
In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente (11). Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro..... salvo conguaglio (12).

Articolo 5 (Spese di bollo e di registrazione)

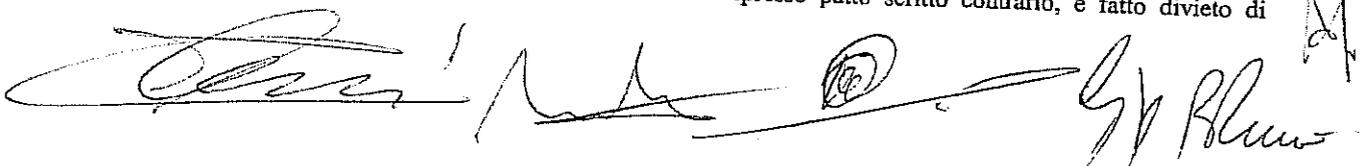
Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio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

Articolo 6 (Pagamento)

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

Articolo 7 (Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di



sublocazione e di comodato sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

Articolo 8
(Recesso del conduttore)

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

Articolo 9
(Consegna)

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

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

.....
..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

Articolo 10
(Modifiche e danni)

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

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

Articolo 11
(Assemblee)

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

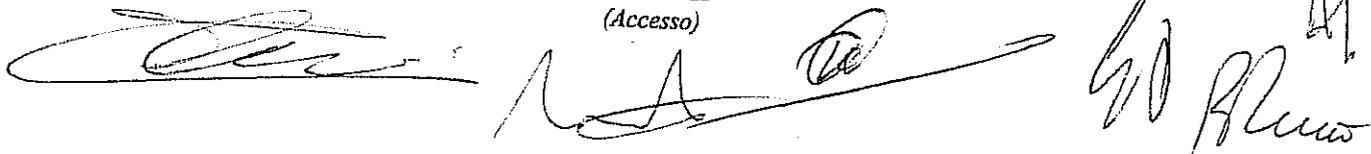
Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea,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

Articolo 12
(Impianti)

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

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 13
(Accesso)



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

.....
.....

Articolo 14

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.
La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15

(Varie)

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

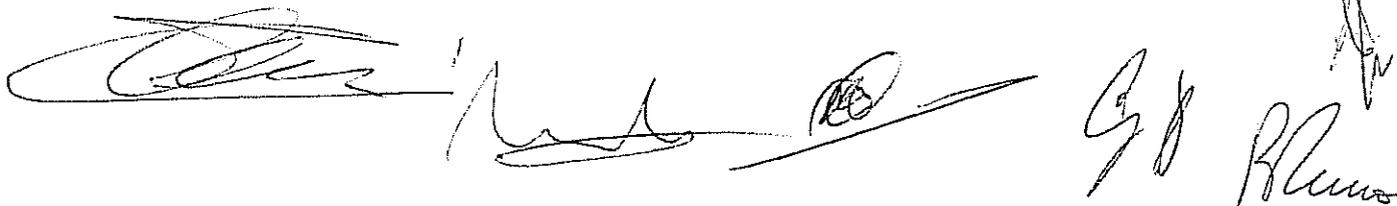
Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore



LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3)

Il/La (1) di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (3)..... in persona di) concede in locazione a (2) di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (4) (assistito/ a da (3) in persona di), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

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 (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) non ammobiliata/ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo: (6) non ammobiliata/ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
- b) prestazione energetica:
- c) sicurezza impianti
- d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

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

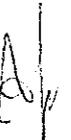
Articolo 2
(Natura transitoria)

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

Articolo 3
(Canone)

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

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 4, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro , importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel



domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate
eguali anticipate di euro.....ciascuna, alle seguenti date (5)

Articolo 4
(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

Altre forme di garanzia: (11)

Articolo 5
(Oneri accessori)

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. (12)

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

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

Articolo 6
(Spese di bollo e di registrazione)

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

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

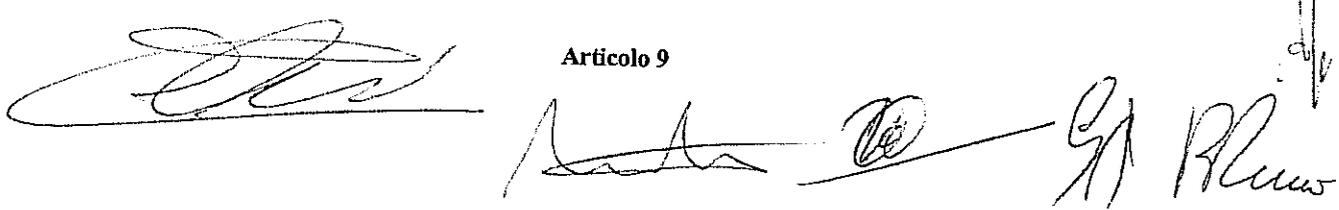
Articolo 7
(Pagamento)

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

Articolo 8
(Uso)

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

Articolo 9



(Recesso del conduttore)

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

Articolo 10
(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.
Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (5)

Articolo 11
(Modifiche e danni)

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

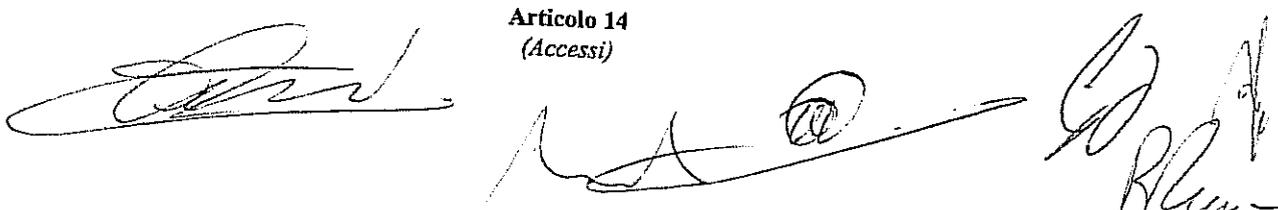
Articolo 12
(Assemblee)

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

Articolo 13
(Impianti)

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

Articolo 14
(Accessi)



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

Articolo 15

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.
L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E, al citato decreto.
La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.
La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 16

(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.
Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.
Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.
Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto
....., li

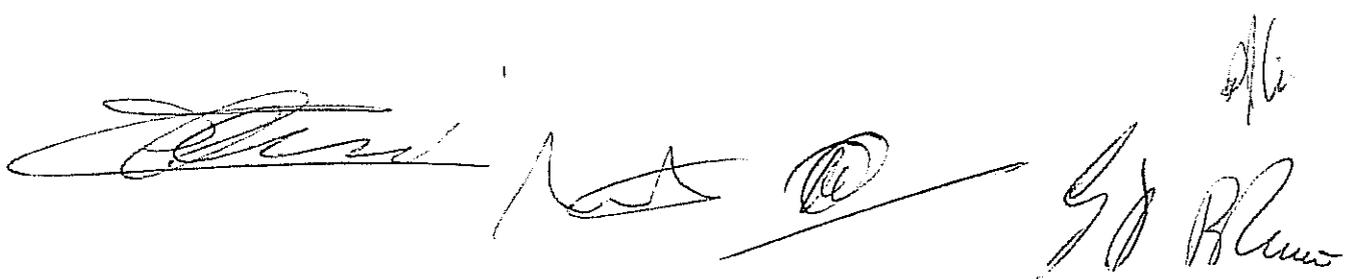
Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore



LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

Il/La sig./soc. (1) di seguito denominato/a locatore
(assistito/a da (2) in persona di) concede in locazione al/ alla sig. (1)
(3) di seguito denominato/ a conduttore, identificato/a mediante
(2) (assistito/ a da), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

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
(indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)
..... non ammobiliata/ammobiliata (4) come da
elenco a parte sottoscritto dalle parti.

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

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
- b) prestazione energetica:
- c) sicurezza impianti
- d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre
- La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

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

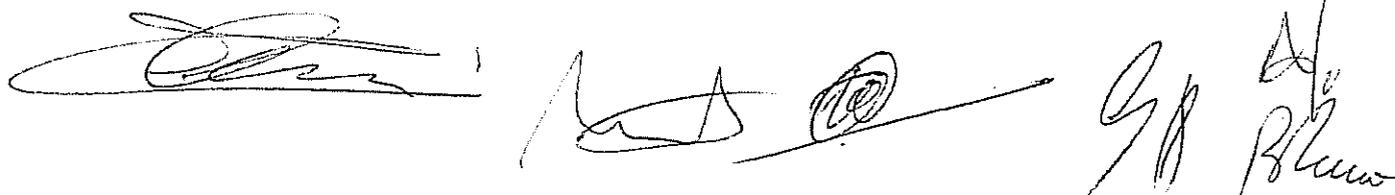
Articolo 2
(Esigenza del locatore/conduttore) (4)

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

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

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

Articolo 3
(Inadempimento delle modalità di stipula)



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

In ogni caso, ove il locatore abbia 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.

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

Articolo 4 (Canone)

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

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

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

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

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

Articolo 5 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

Altre forme di garanzia:(9)

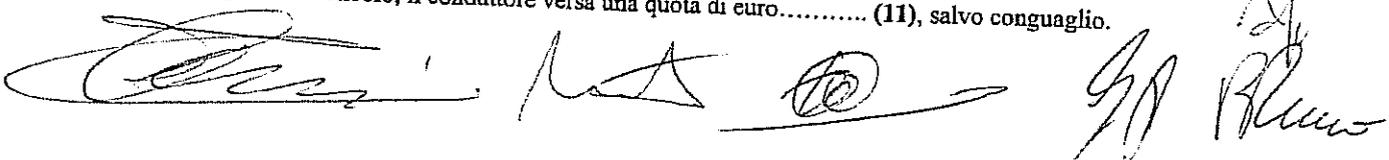
Articolo 6 (Oneri accessori)

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. (10)

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

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



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

Articolo 7
(Spese di bollo e registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore.
Il locatore provvede alla registrazione del contratto, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431/98.

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

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

Articolo 8
(Pagamento)

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

Articolo 9
(Uso)

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

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

Articolo 10
(Recesso del conduttore)

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

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

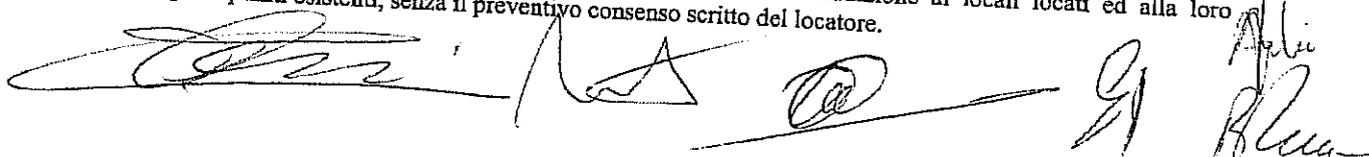
Articolo 11
(Consegna)

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

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

Articolo 12
(Modifiche e danni)

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



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

Articolo 13
(Assemblee)

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

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.
(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 14
(Impianti)

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

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n.192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

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

Articolo 15
(Accesso)

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

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

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

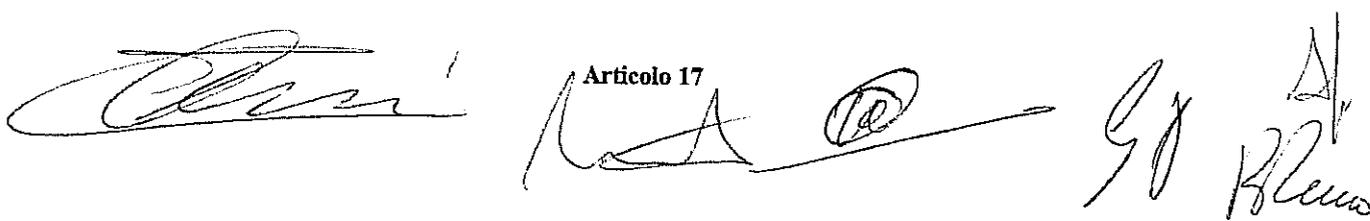
Articolo 16
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.



Articolo 17

(Varie)

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

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).

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

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto
....., li

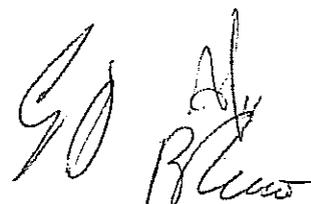
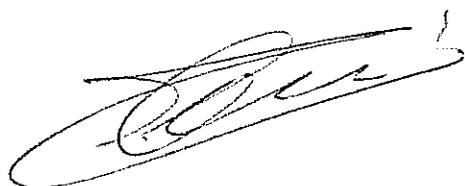
Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore



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

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the middle, and initials 'GA' and 'R' on the right.

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, trespoli e contenitori	L	
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.