



## **ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI MONTE PORZIO CATONE**

Le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e della Proprietà della provincia di Roma, riunite in attuazione del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per la definizione dell' *Accordo Territoriale* ex legge 431/98:

- constatata la rituale convocazione da parte del comune di Monte Porzio Catone
  - considerata la situazione del mercato locativo sul territorio comunale
  - considerata l'esigenza che tutti i contratti di locazione siano stipulati nel rispetto della normativa vigente, e ciò a tutela sia degli interessi della proprietà che dell'inquilinato
- depositano in data odierna l' *Accordo per il comune di Monte Porzio Catone* con i relativi allegati.

Il comune di Monte Porzio Catone, accogliendo la sollecitazione in tal senso avanzata dalle OO.SS. degli inquilini e dalle associazioni della proprietà, si impegna, al prossimo bilancio di esercizio, a verificare la possibilità di introdurre una aliquota IMU ridotta per le abitazioni oggetto di contratto di locazione ai sensi del presente accordo, a condizione che il contratto, da depositare presso gli uffici preposti, sia asseverato da una associazione della proprietà ed una degli inquilini firmatari dell'accordo territoriale.

Le OO.SS. degli inquilini e della proprietà, esprimono il proprio giudizio positivo su tale impegno assunto dall'Amministrazione Comunale, teso a favorire ed incentivare l'utilizzo del canale concordato per i contratti di locazione,

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

facendo presente che l'*Accordo Territoriale* precedente è integralmente sostituito dal presente *Accordo*, con validità per il territorio amministrativo del comune di MONTE PORZIO CATONE.

### **P R E M E S S O**

- che il 16 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;
- che, pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo *Accordo Territoriale* per il comune di Monte Porzio Catone in sostituzione di quello attualmente vigente,

## SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

### **ACCORDO LOCALE RELATIVO AI CANONI DI LOCAZIONE Legge 431/98**

Il giorno 18 aprile 2019, presso il comune di Monte Porzio Catone, è stata firmata un'intesa tra i rappresentanti del *Comune* e quelli maggiormente rappresentativi delle *Associazioni degli Inquilini* e della *Proprietà Edilizia*. L'Amministrazione Comunale si impegna a promuovere e diffondere a livello locale tale accordo che ha valore per tutto il territorio del comune di Monte Porzio Catone.

Il territorio del comune di Monte Porzio Catone, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in n. 4 Microzone:

#### **MICROZONA N. 1**

**Territorio:** centro storico e zone limitrofe

**Fogli:** n. 7, 8 e MU

**Valori al mq:** minimo euro 3,26 – massimo euro 8,49

#### **MICROZONA N. 2**

**Territorio:** Tuscolo, Camaldoli, Formello, San Marco, Selva di Mondragone, Villa Parisi

**Fogli:** n. 6, 9, 10, 11, 12 e 13

**Valori al mq:** minimo euro 4,57 – massimo euro 10,45

#### **MICROZONA N. 3**

**Territorio:** Fontana Candida, Cerquetta, Torricella e Massarosa

**Fogli:** n. 1, 2, 3 e 4

**Valori al mq:** minimo euro 3,26 – massimo euro 7,00

#### **MICROZONA N. 4**

**Territorio:** San Marco (Armetta)

**Fogli:** n. 5

**Valori al mq:** minimo euro 3,92 – massimo euro 8,49

I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione devono intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice Istat.

## ORGANIZZAZIONI OO.SS.

**della proprietà edilizia**

**ASPPI**

**ARPE**

**UPPI**

---

---

---

---

**dell'inquilinato**

**FEDERCASA**

**UNIONE INQUILINI**

---

---

---

---



## **TITOLO “A”**

### **Contratti di locazione agevolati**

*(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 16 gennaio 2017)*

- 1) L'ambito di applicazione dell'*Accordo* relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del comune di MONTE PORZIO CATONE.
- 2) Il territorio del comune di MONTE PORZIO CATONE, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, considerata la necessità di rendere inequivocabile l'ubicazione delle singole unità immobiliari interessate dal calcolo dei canoni agevolati, viene suddiviso in aree omogenee definite alla data odierna dalla ripartizione in microzone realizzata dall'OMI / Agenzia delle Entrate, come da Allegato 1 (zone del Comune e fasce di oscillazione). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.
- 3) Per le zone omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 1 (zone del Comune e fasce di oscillazione).
- 4) Nella definizione del canone effettivo di locazione, collocato, come da DM 16 gennaio 2017, fra il valore minimo e massimo delle fasce di oscillazione di cui all' Allegato 1 (zone del Comune e fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni firmatarie del presente accordo, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'Allegato 2A (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e all'Allegato 2/B (scheda di determinazione canone concordato).
- 5) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare, determinato come sopra, sarà aggiornato annualmente nella misura non superiore al 75% della variazione Istat, con esclusione dei locatori che optano per la cedolare secca.
- 6) Alla fine della determinazione del canone la superficie è espressa in metri quadrati e conteggiata al netto delle murature, è così calcolata:
  - a) l'intera superficie calpestabile dell'unità immobiliare;
  - b) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo (box);
  - c) non oltre il 20% della superficie del posto macchina, anche esterno, o autorimesse di uso comune;
  - d) non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
  - e) non oltre il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore, comunque non superiore alla superficie calpestabile dell'unità immobiliare;
  - f) non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;

- g) non oltre il 70% della superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70;
- h) per gli alloggi con superficie interna fino a 46 mq. la superficie potrà essere aumentata del 30% fino ad un massimo di 52,90 mq.;
- i) per gli alloggi con superficie interna superiore a 46 mq. e fino a 70 mq. la superficie potrà essere aumentata del 15% fino ad un massimo di 70 mq.;
- l) per gli alloggi con superficie interna pari o superiore a 120 mq. la superficie potrà essere ridotta sino ad un massimo del 15%;
- m) la superficie convenzionale avrà una tolleranza per eccesso o per difetto sino ad un massimo del 5%.

7) Solo ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'Allegato 1 potranno subire, nei valori minimi e massimi, un aumento del 7% per i contratti di durata 4 anni, dell'8% per i contratti di durata 5 anni e del 9% per una durata di 6 o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

8) Per gli alloggi completamente arredati l'ammontare del canone effettivo potrà subire un aumento fino al 15%. E' facoltà delle parti allegare al contratto l'inventario degli arredi. Per gli alloggi situati al piano seminterrato e per quelli oltre il terzo piano senza ascensore, il valore sarà diminuito di una percentuale pari al 10%.

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

Per alloggi con classe energetica D, E ed F, il canone sarà incrementato del 5%, per classe energetica A, B e C sarà incrementato del 10%.

In presenza di interventi documentati Eco Bonus il valore sarà incrementato del 5%.

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

9) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, nonché per tutti quelli di cui al Dlgs n. 42/2004, le fasce di oscillazione di cui all'Allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%.

10) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento determinato ai sensi degli artt. 4, 5 e 6 sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi. I metri quadri relativi alle parti e servizi condivisi verranno, pertanto, imputati in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata.

11) Per i contratti non assistiti, l'attestazione prevista dall'articolo 1, comma 8, del DM 16 gennaio 2017, anche con riferimento alle agevolazioni fiscali, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia o da una dei conduttori firmataria del presente *Accordo*, tramite la elaborazione e la consegna del modello Allegato 3/A al presente *Accordo* (attestazione unilaterale), oppure, rilasciata congiuntamente dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente *Accordo*, tramite l'elaborazione e la consegna del modello Allegato 3/B al presente *Accordo* (attestazione bilaterale) o del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM 16 gennaio 2017.

12) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 50 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente *Accordo*.

13) I contratti saranno stipulati usando obbligatoriamente il tipo di contratto allegato A al D.M. 16 gennaio 2017. Eventuali note aggiuntive al contratto, non in contrasto con la norma e il presente accordo potranno essere inserite unicamente nell'apposito spazio successivo all'Articolo 15 denominato "Altre Clausole".





## **TITOLO B) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**

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

- 1) L'ambito di applicazione dell'*Accordo* relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del comune di MONTE PORZIO CATONE.
- 2) Il territorio del comune di MONTE PORZIO CATONE, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, considerata la necessità di rendere inequivocabile l'ubicazione delle singole unità immobiliari interessate dal calcolo dei canoni agevolati, viene suddiviso in aree omogenee definite alla data odierna dalla ripartizione in microzone realizzata dall'OMI/Agenzia delle Entrate, come da Allegato 1 (zone del Comune e fasce di oscillazione). I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzzeria delle varie strade.
- 3) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 1 (zone del Comune e fasce di oscillazione).
- 4) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.
- 5) Nella definizione del canone effettivo di locazione, collocato, come da D.M. 16 gennaio 2017, fra il valore minimo e massimo delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 (zone del Comune e fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni firmatarie del presente *Accordo*, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'Allegato 2/A (elementi oggettivi per la determinazione del canone) e all'Allegato 2/B (scheda di determinazione canone concordato).
- 6) Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.M. 16 gennaio 2017, le Organizzazioni firmatarie danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe, definito all'interno dei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato 1 (zone del Comune e fasce di oscillazione), potrà subire variazioni fino ad un massimo del 10%, tenendo conto delle particolari esigenze locali.
- 7) Alla fine della determinazione del canone la superficie è espressa in metri quadrati e conteggiata al netto delle murature, è così calcolata:
  - a) l'intera superficie calpestabile dell'unità immobiliare;
  - b) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo (box);
  - c) non oltre il 20% della superficie del posto macchina o autorimesse di uso comune;
  - d) non oltre il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;

- e) non oltre il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore, comunque non superiore alla superficie calpestabile dell'unità immobiliare;
- f) non oltre il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
- g) non oltre il 70% della superficie dei vani con altezza inferiore a m. 1,70;
- h) per gli alloggi con superficie interna fino a 46 mq. la superficie potrà essere aumentata del 30% fino ad un massimo di 52,90 mq.;
- i) per gli alloggi con superficie interna superiore a 46 mq. e fino a 70 mq. la superficie potrà essere aumentata del 15% fino ad un massimo di 70 mq.;
- l) per gli alloggi con superficie interna pari o superiore a 120 mq. la superficie potrà essere ridotta sino ad un massimo del 15%;
- m) la superficie convenzionale avrà una tolleranza per eccesso o per difetto sino ad un massimo del 5%.

8) In applicazione dell'Articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi oggettivi, riportati nell'Allegato 2/A (elementi oggettivi per la determinazione del canone) e nell'Allegato 2/B (scheda determinazione canone concordato);

9) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, nonché per tutti quelli di cui al D.lgs. n. 42/2004, le fasce di oscillazione di cui all'Allegato 2 subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15%.

10) Per gli alloggi completamente arredati l'ammontare del canone effettivo potrà subire un aumento fino al 15%.

E' facoltà delle parti allegare al contratto l'inventario degli arredi.

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

Per alloggi con classe energetica D, E ed F, il canone sarà incrementato del 5%, per classe energetica A, B e C sarà incrementato del 10%.

In presenza di interventi documentati Eco Bonus il valore sarà incrementato del 5%.

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

11) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento determinato ai sensi degli artt. 4, 5 e 6 sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi. I metri quadri relativi alle parti e servizi condivisi verranno, pertanto, imputati in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata.

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

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

A. Fattispecie di esigenze dei proprietari.

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

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro dall'estero.

B. Fattispecie di esigenze dei conduttori.

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

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- acquisto di un'abitazione;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- campagna elettorale.

14) In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai paragrafi A) e B) dell'art. 13 del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente *Accordo* che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

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

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

17) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 50 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente *Accordo*.

18) I contratti saranno stipulati usando obbligatoriamente il tipo di contratto allegato A al D.M. 16 gennaio 2017. Eventuali note aggiuntive al contratto, non in contrasto con la norma e il presente *Accordo* potranno essere inserite unicamente nell'apposito spazio successivo all'Articolo 17 denominato "Altre Clausole".



**TITOLO C)**  
**ACCORDI INTEGRATIVI**  
(Art. 1, comma 5, D.M. 16 gennaio 2017)

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

La contrattazione per la grande proprietà farà riferimento ai valori dal minimo della fascia A al medio della fascia B, con variazioni in diminuzione o in aumento della stessa, in presenza di situazioni di evidente degrado o di maggior pregio.

**TITOLO C1)**  
**CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO**

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

**TITOLO D)**  
**ONERI ACCESSORI**

- 1) Per i contratti regolati dal presente *Accordo* e dagli *Accordi integrativi* è applicata la Tabella degli oneri accessori *allegato D)* del D.M. 16 gennaio 2017.

**TITOLO E)**  
**COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE**  
**STRAGIUDIZIALE**

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

**TITOLO F)**  
**RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO**

1) Il presente *Accordo*, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, ha validità triennale a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito. Nel caso di mancato rinnovo dello stesso i canoni di cui alle fasce di oscillazione saranno rivalutati in base alla variazione ISTAT assoluta.

Prima della scadenza, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

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

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

In caso di mancata convocazione o di impossibilità a riunirsi, i valori dei canoni, conteggiati secondo le indicazioni del presente *Accordo territoriale*, subiranno un incremento pari alle variazioni ISTAT assoluta.

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

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

Costituiscono parte integrante del presente *Accordo* i seguenti allegati:

- All. 1: Zone del Comune e fasce di oscillazione
- All. 2/A: Elementi oggettivi per la determinazione del canone
- All. 2/B: Scheda di determinazione canone concordato
- All. 3/A: Attestazioni di tipo unilaterale
- All. 3/B: Attestazioni di tipo bilaterale
- All. 4/A: Contratto di locazione abitativa
- All. 4/B: Contratto di locazione abitativa di natura transitoria

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Monte Porzio Catone, 18 aprile 2019

ARPE	FEDERCASA
ASPPI	UNIONE INQUILINI
UPPI	

Il Sicut di Roma dichiara di sottoscrivere il **nuovo Accordo territoriale** per il comune di MONTE PORZIO CATONE in attuazione della Legge 431/98 e del D.M. 16 gennaio 2017, con espressa riserva rispetto alle parti dell'accordo medesimo che prevedono la possibilità di stipulare un contratto transitorio in deroga ai casi indicati dal presente accordo, mediante attestazione rilasciata contemporaneamente da una organizzazione della proprietà e da una organizzazione dei conduttori: infatti, essendo la legge 431/1998 rivolta a garantire la stabilità alloggiativa dell'inquilino, e configurata la locazione transitoria come possibilità ammessa in via di eccezione, nei casi tassativamente previsti dall'accordo territoriale, il Sicut ritiene errata la possibilità di prevedere ulteriori deroghe in base alla discrezionalità di una parte soltanto delle organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale.



**ALLEGATO “1”**  
**Canone effettivo da collocarsi tra il valore minimo ed il valore massimo**  
**nell’ambito delle n. 4 Microzone di divisione del territorio comunale**

Composto da n. 2 pagine depositato presso il comune di Monte Porzio Catone che è parte integrante dell’*Accordo* sottoscritto il giorno 18 aprile 2019.

**MICROZONA 1**

Valore minimo \_\_\_\_\_ euro 3,26

Valore massimo \_\_\_\_\_ euro 8,49

Fascia A \_\_\_\_\_ da 3,26 a 4,50

Fascia B \_\_\_\_\_ da 4,51 a 7,80

Fascia C \_\_\_\_\_ da 7,81 a 8,49



**MICROZONA 2**

Valore minimo \_\_\_\_\_ euro 4,57

Valore massimo \_\_\_\_\_ euro 10,45

Fascia A \_\_\_\_\_ da 4,57 a 6,00

Fascia B \_\_\_\_\_ da 6,01 a 9,00

Fascia C \_\_\_\_\_ da 9,01 a 10,45

### MICROZONA 3

Valore minimo \_\_\_\_\_ euro 3,26

Valore massimo \_\_\_\_\_ euro 7,00

Fascia A \_\_\_\_\_ da 3,26 a 5,26

Fascia B \_\_\_\_\_ da 5,27 a 6,50

Fascia C \_\_\_\_\_ da 6,51 a 7,00

=====

### MICROZONA 4

Valore minimo \_\_\_\_\_ euro 3,92

Valore massimo \_\_\_\_\_ euro 8,49

Fascia A \_\_\_\_\_ da 3,92 a 5,00

Fascia B \_\_\_\_\_ da 5,01 a 7,00

Fascia C \_\_\_\_\_ da 7,01 a 8,49

### ACCORDO LOCALE DEL 18/04/2019:

**Organizzazioni  
della proprietà edilizia**

**ARPE**

**ASPPI**

**UPPI**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Organizzazioni  
dell'inquilinato**

**FEDERCASA**

**UNIONE INQUILINI**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



## **ALLEGATO “2/A”**

### **Elementi oggettivi per la determinazione del canone**

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

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

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

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

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

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

L'appartamento definito “normale” si colloca nella fascia B in presenza di almeno 3 (tre) parametri tra quelli indicati nell'allegato 2B, si collocherà al valore massimo della fascia B in presenza di 6 (sei) parametri.

L'appartamento definito “normale” si colloca nella fascia C in presenza di almeno 7 (sette) parametri tra quelli indicati nell'allegato 2B, si collocherà al valore massimo della fascia C in presenza di 9 (nove) parametri, o anche in presenza di aumenti percentuali previsti nell'ottavo paragrafo del presente allegato. All'interno della fascia C il valore verrà individuato in proporzione al numero dei parametri.

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

Il valore individuato potrà essere aumentato fino al 15% se l'immobile completamente arredato, diminuito di una percentuale pari al 10% per alloggi situati al piano seminterrato, e per quelli posti oltre il terzo piano senza ascensore.

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

Per la classe energetica il canone subirà un aumento del 5% per classe energetica D, E e F e del 10% per classe energetica A, B e C.

In presenza di interventi documentati Eco bonus il canone subirà un aumento del 5% e in presenza di interventi Sisma bonus l'incremento sarà del 10%.

I sopraindicati aumenti e diminuzioni saranno modulati all'interno di quanto previsto dal comma 4 dell'art. 1 del DM 16 gennaio 2017.

Pertanto il canone di locazione così determinato potrà essere aumentato solo in caso di durata superiore ai tre anni, rispettivamente del 7%, dell'8% e del 9% per un anno, due anni o tre anni ed oltre di maggiore durata.

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

### **PARAMETRI**

All'interno delle fasce di oscillazione del canone agevolato vengono individuate tre fasce A, B e C; per l'individuazione della fascia da applicare si terrà conto del numero dei parametri sopra descritti tra i 20 indicati nella successiva scheda di determinazione del canone concordato Allegato 2/B:

1. Posto auto;
2. Cortile d'uso comune, area verde o impianto sportivo;
3. Cantina;
4. Terrazzo o balcone;
5. Area verde di pertinenza o giardino;
6. Aria condizionata;
7. Stabile con impianto ascensore;
8. Bagno con finestra o doppi servizi;
9. Porta blindata;
10. Doppi vetri;
11. Stabile con servizio di portierato;
12. Stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi 10 anni;
13. Sistema di sicurezza o sistema di allarme;
14. Cucina abitabile con finestra;
15. Videocitofono o videosorveglianza;
16. Antenna centralizzata o impianto satellitare;
17. Riscaldamento autonomo;
18. Palazzina non superiore a 4 piani;
19. Strutture di superamento di barriere architettoniche;
20. Terrazzo o locale condominiale ad uso comune.



**ALLEGATO "2/B"**  
**Scheda per la determinazione del canone concordato**

CONTRATTO:    \_\_\_+ 2                       Studenti universitari                       Transitorio

LOCATORE: \_\_\_\_\_

CONDUTTORE: \_\_\_\_\_

Città: \_\_\_\_\_ Via/Piazza \_\_\_\_\_

Identificazione catastale: \_\_\_\_\_

Contratto con decorrenza il \_\_\_\_\_, registrato il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ presso l'Agenzia delle Entrate di \_\_\_\_\_

**Tutte le informazioni necessarie per determinare il calcolo  
del canone sono state fornite dalle parti**

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE**

Superficie calpestabile appartamento:	= mq	<46 (x 1,30 fino a 52,90 mq.)	= mq
	= mq	46-70(x 1,15 fino a 70,00 mq.)	= mq
	= mq	70-120	= mq
	= mq	>120 (x 0,85 )	= mq
Box Zona Pregio	= mq	x 0,80	= mq
Box	= mq	x 0,50	= mq
Posto auto o autorimessa comune Zona Pregio	= mq	x 0,50	= mq
Posto auto o autorimessa comune	= mq	X 0,20	= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili	= mq	x 0,25	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo	= mq	x 0,15	= mq
Sup. verde condominiale (Sup. tot. cond / MM.Tab A)	= mq	x 0,10	= mq

**SUPERFICIE CONVENZIONALE Mq. \_\_\_\_\_**

Allaccio rete idrica

Allaccio rete fognante

Erogazione GAS o induzione

Impianto riscaldamento

SI  NO Appartamento normale

**PARAMETRI**

- 1  Posto auto
- 2  Cortile d'uso comune, area verde o impianto sportivo
- 3  Cantina
- 4  Terrazzo o balcone
- 5  Area verde di pertinenza
- 6  Aria condizionata
- 7  Stabile con ascensore
- 8  Bagno con finestra o doppi servizi
- 9  Porta blindata
- 10  Doppi vetri
- 11  Stabile con servizio di portierato
- 12  Stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati ultimi 10 anni
- 13  Sistema di sicurezza o sistema di allarme
- 14  Cucina abitabile con finestra
- 15  Videocitofono o videosorveglianza
- 16  Antenna centralizzata o impianto satellitare
- 17  Riscaldamento autonomo
- 18  Stabile non superiore a 4 piani
- 19  Strutture di superamento di barriere architettoniche
- 20  Terrazzo o locale condominiale ad uso comune

ZONA \_\_\_\_\_ FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX \_\_\_\_/\_\_\_\_

PARAMETRI n. \_\_\_\_ SUBFASCIA: (inferiore/media/massima) \_\_\_\_/\_\_\_\_ Valore applicato € \_\_\_\_

A – Ammobiliato +  
\_\_\_\_%

€

B – Seminterrato -10%

€

C – Senza ascensore –  
10%

€

D – Attico + 10%

€

E – Classe energetica  
A/B/C + 10%

€

F – Interventi Eco Bonus  
+ 5%

€

G – Interventi Sisma  
Bonus + 10%

€

**CALCOLO DEL CANONE:** € MQ/MESE \_\_\_\_ x mq. \_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_

Durata + \_\_\_\_% = € \_\_\_\_\_

Transitorio + \_\_\_\_%

Importo canone mensile: € \_\_\_\_\_; Importo canone mensile pattuito: € \_\_\_\_\_;

**Il Locatore**

**Il Conduttore**

**p. prestata assistenza**



### ALLEGATO "3/A"

## Scheda per la determinazione del canone concordato e attestazione di rispondenza all' *Accordo Territoriale* del comune di Monte Porzio Catone del 18 aprile 2019 e D.M. 16 gennaio 2017

CONTRATTO: \_\_\_+ 2                       Studenti universitari                       Transitorio

LOCATORE: \_\_\_\_\_

CONDUTTORE: \_\_\_\_\_

Città: \_\_\_\_\_ Via/Piazza \_\_\_\_\_

Identificazione catastale: \_\_\_\_\_

Contratto con decorrenza il \_\_\_\_\_, registrato il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ presso l' Agenzia delle Entrate di \_\_\_\_\_

**Tutte le informazioni necessarie per determinare il calcolo del canone sono state fornite dalle parti.**

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Superficie calpestabile appartamento:	= mq	<46 (x 1,30 fino a 52,90 mq.)	= mq
	= mq	46-70(x 1,15 fino a 70,00 mq.)	= mq
	= mq	70-120	= mq
	= mq	>120 (x 0,85 )	= mq
Box Zona Pregio	= mq	x 0,80	= mq
Box	= mq	x 0,50	= mq
Posto auto o autorimessa comune Zona Pregio	= mq	x 0,50	= mq
Posto auto o autorimessa comune	= mq	X 0,20	= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili	= mq	x 0,25	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo	= mq	x 0,15	= mq
Sup. verde condominiale (Sup. tot. cond / MM.Tab A)	= mq	x 0,10	= mq

**SUPERFICIE CONVENZIONALE Mq** \_\_\_\_\_

Allaccio rete idrica                       Allaccio rete fognante

Erogazione gas o induzione                       Impianto riscaldamento

**Appartamento normale**       SI                       NO

**PARAMETRI**

- 1  Posto auto
- 2  Cortile d'uso comune, area verde o impianto sportivo
- 3  Cantina
- 4  Terrazzo o balcone
- 5  Area verde di pertinenza
- 6  Aria condizionata
- 7  Stabile con ascensore
- 8  Bagno con finestra o doppi servizi
- 9  Porta blindata
- 10  Doppi vetri
- 11  Stabile con servizio di portierato
- 12  Stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi 10 anni
- 13  Sistema di sicurezza o sistema di allarme
- 14  Cucina abitabile con finestra
- 15  Videocitofono o videosorveglianza
- 16  Antenna centralizzata o impianto satellitare
- 17  Riscaldamento autonomo
- 18  Stabile non superiore a 4 piani
- 19  Strutture di superamento di barriere architettoniche
- 20  Terrazzo o locale condominiale ad uso comune

ZONA \_\_\_\_\_ FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX \_\_\_\_/\_\_\_\_

PARAMETRI n. _____ SUBFASCIA: (inferiore/media/massima) _____ / _____	Valore applicato € _____	
A – Ammobiliato + _____ %    €	B – Seminterrato -10%    €	C – Senza ascensore -10%    €
D – Attico + 10%    €	E – Classe energetica A/B/C + 10%    €	F – Interventi Eco Bonus + 5%    €
G – Interventi Sisma Bonus + 10%    €		

**CALCOLO DEL CANONE:** € MQ/MESE \_\_\_\_\_ x mq. \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_

Durata + \_\_\_\_\_ % = € \_\_\_\_\_

Transitorio + \_\_\_\_\_ %

Importo canone mensile: € \_\_\_\_\_; Importo canone mensile pattuito: € \_\_\_\_\_;

Tutto ciò premesso l'organizzazione \_\_\_\_\_, sotto la propria responsabilità e 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 in epigrafe.

**Il Locatore**

**Il Conduttore**

**p. prestata assistenza**



### ALLEGATO "3/B"

## Scheda per la determinazione del canone concordato e attestazione di rispondenza all' *Accordo Territoriale* del comune di Monte Porzio Catone del 18 aprile 2019 e D.M. 16 gennaio 2017

CONTRATTO:    \_\_\_+ 2                       Studenti universitari                       Transitorio

LOCATORE: \_\_\_\_\_

CONDUTTORE: \_\_\_\_\_

Città: \_\_\_\_\_ Via/Piazza \_\_\_\_\_

Identificazione catastale: \_\_\_\_\_

Contratto con decorrenza il \_\_\_\_\_, registrato il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ presso l'Agenzia delle Entrate di \_\_\_\_\_

**Tutte le informazioni necessarie per determinare il calcolo del canone sono state fornite dalle parti.**

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Superficie calpestabile appartamento:	= mq	<46 (x 1,30 fino a 52,90 mq.)	= mq
	= mq	46-70(x 1,15 fino a 70,00 mq.)	= mq
	= mq	70-120	= mq
	= mq	>120 (x 0,85 )	= mq
Box Zona Pregio	= mq	x 0,80	= mq
Box	= mq	x 0,50	= mq
Posto auto o autorimessa comune Zona Pregio	= mq	x 0,50	= mq
Posto auto o autorimessa comune	= mq	X 0,20	= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili	= mq	x 0,25	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo	= mq	x 0,15	= mq
Sup. verde condominiale (Sup. tot. cond / MM.Tab A)	= mq	x 0,10	= mq

**SUPERFICIE CONVENZIONALE Mq** \_\_\_\_\_

Allaccio rete idrica

Allaccio rete fognante

Erogazione gas o induzione

Impianto riscaldamento

Appartamento normale  SI  NO

## PARAMETRI

- |    |                          |   |
|----|--------------------------|---|
| 1  | <input type="checkbox"/> | Posto auto  |
| 2  | <input type="checkbox"/> | Cortile d'uso comune, area verde o impianto sportivo                                    |
| 3  | <input type="checkbox"/> | Cantina   |
| 4  | <input type="checkbox"/> | Terrazzo o balcone  |
| 5  | <input type="checkbox"/> | Area verde di pertinenza  |
| 6  | <input type="checkbox"/> | Aria condizionata   |
| 7  | <input type="checkbox"/> | Stabile con ascensore   |
| 8  | <input type="checkbox"/> | Bagno con finestra o doppi servizi  |
| 9  | <input type="checkbox"/> | Porta blindata  |
| 10 | <input type="checkbox"/> | Doppi vetri   |
| 11 | <input type="checkbox"/> | Stabile con servizio di portierato  |
| 12 | <input type="checkbox"/> | Stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi 10 anni |
| 13 | <input type="checkbox"/> | Sistema di sicurezza o sistema di allarme   |
| 14 | <input type="checkbox"/> | Cucina abitabile con finestra   |
| 15 | <input type="checkbox"/> | Videocitofono o videosorveglianza   |
| 16 | <input type="checkbox"/> | Antenna centralizzata o impianto satellitare  |
| 17 | <input type="checkbox"/> | Riscaldamento autonomo  |
| 18 | <input type="checkbox"/> | Stabile non superiore a 4 piani   |
| 19 | <input type="checkbox"/> | Strutture di superamento di barriere architettoniche                                    |
| 20 | <input type="checkbox"/> | Terrazzo o locale condominiale ad uso comune  |

ZONA \_\_\_\_\_ FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX \_\_\_\_/\_\_\_\_

PARAMETRI n. _____	SUBFASCIA: (inferiore/media/massima) _____ / _____	Valore applicato € _____
A – Ammobiliato + _____%	€ <input style="width: 50px;" type="text"/>	B – Seminterrato -10% € <input style="width: 50px;" type="text"/>
D – Attico + 10%	€ <input style="width: 50px;" type="text"/>	E – Classe energetica A/B/C + 10% € <input style="width: 50px;" type="text"/>
G – Interventi Sisma Bonus + 10%	<input style="width: 50px;" type="text"/>	F – Interventi Eco Bonus + 5% € <input style="width: 50px;" type="text"/>

CALCOLO DEL CANONE: € MQ/MESE \_\_\_\_\_ x mq. \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_

Durata + \_\_\_\_\_% = € \_\_\_\_\_

Transitorio + \_\_\_\_\_%

Importo canone mensile: € \_\_\_\_\_; Importo canone mensile pattuito: € \_\_\_\_\_;

Tutto ciò premesso le organizzazioni \_\_\_\_\_, sotto la propria responsabilità e 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 in epigrafe.

**Il Locatore**

**Il Conduttore**

\_\_\_\_\_  
**p. prestata assistenza della proprietà**

\_\_\_\_\_  
**p. prestata assistenza dell'inquilinato**



## ALLEGATO “4/A” 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 postain.....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 euro..... ciascuna, alle seguenti date .....**(4)**

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

## **Articolo 3** *(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa **(4)** al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro.....

.....pari a .....mensilità **(9)** del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Eventuali altre forme di garanzia:.....**(10)**

**Articolo 4**  
*(Oneri accessori)*

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

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 al rapporto di locazione (d.lgsn.196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n.392/1978 e n.431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti 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

....., lì, .....

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

**NOTE:**

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

**(2)** L'assistenza è facoltativa.

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

**(4)** Cancellare la parte che non interessa.

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

**(6)** La durata minima è di anni tre.

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

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

**(9)** Massimo tre mensilità.

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

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

<<Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98

- e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

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

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

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

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

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

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

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

- al .....euro.....
- al .....euro.....
- al .....euro .....
- al.....euro .....

salvo conguaglio.

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

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



**ALLEGATO "4/B"**  
**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)** 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 ..... 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 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 euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....**(4)**

**B.** Nei Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale depositato il ..... presso il Comune di ....., ovvero dall'Accordo integrativo **(7)** sottoscritto tra..... in data....., è convenuto in euro....., importo che il 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 B.

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

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

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro..... 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

#### NOTE

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

**(2)** L'assistenza è facoltativa.

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

**(4)** Cancellare la parte che non interessa.

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

**(6)** La durata massima è di mesi diciotto.

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

**(8)** Massimo tre mensilità.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- al .....euro .....
- al .....euro .....
- al .....euro .....
- al ..... euro .....

salvo conguaglio>>.

- (11)** Indicare: mensile, bimestrale, trimestrale ecc.
  
- (12)** Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.