

Data lunedì 22 ottobre 2018 - 14:07

**deposito Accordo territoriale locazione agevolata ai sensi dell'art 7 comma 2 DM 16/01/2017**

Buongiorno,  
in data odierna le OO SS della proprietà e degli inquilini hanno proceduto a rinnovare l'Accordo territoriale per le locazioni abitative agevolate in conformità al DM 16 Gennaio 2017.

Si trasmette in allegato il testo dell'Accordo sottoscritto con i relativi allegati.

Tale comunicazione ha valore di deposito del testo in conformità all'Art 7, comma 2 del Decreto 16/01/2017.

Si chiede pertanto di dare massima pubblicità all'Accordo raggiunto anche mediante pubblicazione sul sito istituzionale.

Cordialmente.

S.U.N.I.A. Fed. prov.le Pisa  
viale F.Bonaini n.71  
56125 - Pisa  
050/515227  
sunia.pisa@sunia.it  
sunia.pisa@pec.it



**Allegato(i)**

- Accordo territoriale locazione agevolate firmato il 22 ott 2018.pdf (5682 Kb)
- allegato A.pdf (2445 Kb)
- allegato B.pdf (2748 Kb)
- allegato C.pdf (3305 Kb)
- allegato D.pdf (1188 Kb)
- allegato E.pdf (565 Kb)
- allegato F1 F2 F3.pdf (971 Kb)
- allegato G1 G2.pdf (892 Kb)
- nota a verbale del SICET.pdf (232 Kb)

*Sociale -  
Tributi  
115  
112  
Segret. x pubbl. su  
sito*

**Comune di Pontedera**

PROT. N. 0038585 del 23/10/2018



TIPO: E

UFFICIO: 0501

## ACCORDO TERRITORIALE

per i CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI e TRANSITORI

nel Comune di PONTEDERA

### PREMESSA

Il presente accordo è stipulato in attuazione della Legge 9 Dicembre 1998 n. 431 e del Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze (di seguito D.M.) del 16 Gennaio 2017.

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserire nell'Accordo di cui all'art. 2 commi 3, 4 e 5 della L. 431/98, che tengano conto della specificità del mercato abitativo nell'area pisana e, nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge, si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

- ◆ Incentivare l'utilizzo degli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni per i settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
- ◆ Avviare a soluzione il problema degli sfratti, incentivando la stipula dei contratti concordati in base al presente accordo;
- ◆ Migliorare lo stato manutentivo degli immobili in conformità delle norme di sicurezza, della tutela della salute e del risparmio energetico;
- ◆ Per consentire una più elevata diffusione e utilizzazione delle tipologie contrattuali del presente accordo le parti ritengono sia importante il ruolo che potrà svolgere l'Amministrazione Comunale mediante l'attuazione di una politica fiscale IMU agevolata sia per aliquote più basse sia per estenderne l'attuazione anche a non residenti con documentati motivi di lavoro o di studio.

Le Associazioni firmatarie ritengono essenziale affiancare al contratto un ampio sistema informativo e a questo scopo reputano necessario istituire strumenti tecnici a sostegno della contrattazione, in particolare:

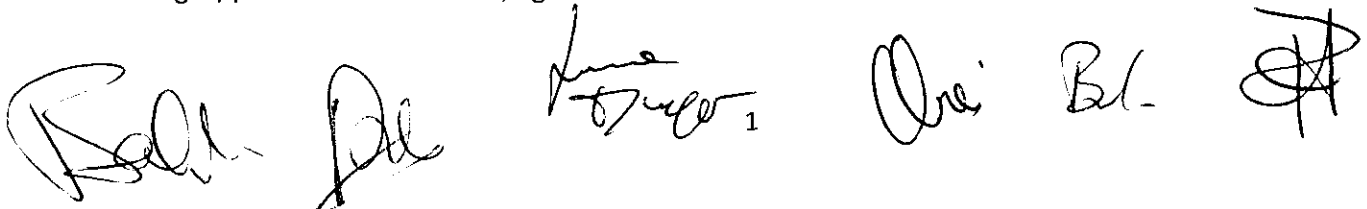
#### **Osservatorio Territoriale.**

L'Osservatorio territoriale, al quale faranno riferimento le commissioni previste dal presente Accordo, dovrà avere compiti di studio e di monitoraggio delle problematiche abitative sia pubbliche che private, in particolare sulle seguenti materie:

- Mercato e costo delle locazioni abitative, anche in confronto alle altre città;
- Tendenze e prospettive di investimento per settori: piccola e media proprietà, Enti, Assicurazioni, grandi gruppi;
- Tendenze delle tipologie costruttive;
- Evoluzione del mercato delle locazioni con particolare riguardo alla condizione giovanile, agli immigrati, alle giovani coppie, agli anziani;
- Contratti di locazione e provvedimenti esecutivi di rilascio;
- Processi di vendita e dismissione del patrimonio pubblico e degli Enti;
- Monitoraggio annuale sulla stipula delle tipologie contrattuali e relative agevolazioni fiscali (IMU) concesse.

#### **Agenzie Sociali per la casa**

Le Associazioni firmatarie del presente Accordo rappresentano alla Amministrazione Comunale la necessità di costituire le Agenzie Sociali per la casa, in attuazione della L.R. n. 13/2015, allo scopo di favorire l'accesso al mercato locativo privato, in particolare da parte di gruppi socialmente deboli, agevolando l'incontro tra la domanda e l'offerta.



Tutto ciò premesso Si conviene e si stipula quanto segue:

L'Accordo stipulato il 23/05/2013 e depositato presso la casa comunale il 03/06/2013 al n. 27369 di protocollo è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Pontedera.

### Capitolo I : CONTRATTI AGEVOLATI

Ex art. 2 comma 3 della Legge 431/98 e art. 1 del D.M. 30.12.02

#### DETERMINAZIONE DEI CANONI

##### Art. 1 – 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.
- Valutazione del mercato immobiliare.

##### Art. 2 – Zonizzazione.

1. Le Organizzazioni firmatarie il presente Accordo Territoriale, dopo aver valutato la realtà abitativa esistente e lo sviluppo edilizio avvenuto nel Comune di Pontedera in questi ultimi anni, decidono di conservare le zone omogenee del precedente accordo ed evidenziate nella elencazione sotto riportata, sottoscritta dalle parti e depositata presso il Comune di Pontedera

Le zone omogenee sono state così identificate :

Zona "A" : - Pontedera capoluogo;
Zona "B" : - S. Lucia, Il Romito, La Borra, La Fornace;
Zona "C" : - Chiesino, Montecastello, Treggiaia, Gello, Pardossi, La Rotta, Pietroconti;
Zona "D" : - La Bianca, Parti esterne di pianura e collina e parte agricola.

2. Gli alloggi situati nelle vie che sono al confine di ogni zona saranno riconosciuti nella zona con quota a mq. più elevata.

##### Art. 3 - Fasce di oscillazione.

1. Il Canone di Locazione degli immobili da locare è determinato per zona sulla base delle seguenti fasce di oscillazione, comprendenti un valore mensile minimo ed uno massimo a mq. Sono state prese come riferimento e come parametro di mercato le quote pubblicate dalla Agenzia del Territorio - indici OMI - sui valori medi di compravendita degli alloggi rilevati nell'anno 2016, assumendo, come riferimento, una rendita media pari al 3% come stabilito dai precedenti accordi.

Le quote a mq. relative alle fasce di oscillazione da applicare per il calcolo del canone concordato sono pertanto le seguenti:

Zone Omogenee	Tipo A				Tipo B				Tipo C			
	Più di 10 anni min - max		Meno di 10 anni min - max		Più di 25 anni min - max		Meno di 25 anni min - max		Più di 50 anni min - max		Meno di 50 anni min - max	
Zona A	5,3	6,0	6,0	6,7	4,8	5,5	5,5	6,2	4,0	4,3	4,3	4,6
Zona B	4,6	5,3	5,3	6,0	4,1	4,8	4,8	5,5	3,5	3,9	3,9	4,4
Zona C	3,9	4,4	4,4	5,0	3,5	3,9	3,9	4,4	2,8	3,2	3,2	3,5
Zona D	3,7	4,1	4,1	4,6	3,3	3,7	3,7	4,1	2,4	2,7	2,7	3,0

2. In ognuna delle zone suddette, per tutti gli edifici "popolari" (ex ATER o simili) o costruiti con caratteristiche simili, ovvero immobili che comunque furono o saranno costruiti grazie all'intervento di piani PEEP o a convenzioni e/o agevolazioni concesse da Enti pubblici o da Istituti Previdenziali, dovrà essere prevista in fase di calcolo una riduzione del canone di locazione del 20% rispetto ai valori espressi per la stessa zona per tutti gli altri immobili.
3. Viene richiesto alla Amministrazione Comunale l'elenco degli immobili indicati al punto 2.
4. I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di cui al comma 1 devono intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula dei nuovi contratti, nella misura massima del 75% della variazione in aumento dell'ISTAT riferita al mese di Settembre di ogni anno.
5. Ove le parti concordino una durata contrattuale superiore ai 3 anni il canone come determinato secondo il presente Capitolo I, sin dal primo anno potrà essere aumentato del 2% per ogni anno di durata in più rispetto ai tre anni, fino ad un massimo del 6%.

#### Art. 4 – 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 dell'unità immobiliare, come modificata al comma 2;
  - b) Lo 0,60 della superficie utile delle autorimesse singole;
  - c) Lo 0,40 della superficie del posto auto coperto di proprietà esclusiva;
  - d) Lo 0,30 della superficie utile del posto auto di effettiva disponibilità in area comune;
  - e) Lo 0,20 della superficie utile del posto auto scoperto di proprietà esclusiva;
  - f) Lo 0,25 della superficie utile di balconi, terrazze, cantine ed altri simili accessori;
  - g) Lo 0,10 della superficie in godimento esclusivo del conduttore delle aree destinate e mantenute a giardino con superficie non superiore a 100mq.;
  - h) Lo 0,15 della superficie in godimento esclusivo del conduttore delle aree destinate e mantenute a giardino con superficie compresa tra 101 mq. e 200 mq.;
  - i) Lo 0,20 della superficie in godimento esclusivo del conduttore delle aree destinate e mantenute a giardino con superficie superiore a 200mq.;
  - j) Lo 0,10 della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore non destinata a giardino non inferiore a 100mq
2. Alla superficie interna utile si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

Superficie interna utile	Coefficiente correttivo	Limiti massimo (*) / minimo (**)
Fino a mq. 45	1,20	Mq. 49,60 (*)
Da 45,1 a 70 mq	1,10	Mq. 70,00 (*)
Da 70,1 a 110 mq	1,00	Mq 110,00(*)
Oltre 110 mq	0,90	Mq 110,00 (**)

3. Nel caso di locazione di porzione di 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 di calcolo parziale:*

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

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

*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

Nel caso in cui una camera sia dotata di una pertinenza esclusiva (bagno privato o balcone) la corrispondente superficie (per intero il bagno privato; in percentuale per il balcone) sarà sommata come superficie di 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 locare nel caso in cui il locatore abiti egli stesso l'immobile, che verranno logicamente scorporate. Non verranno applicate ulteriori maggiorazioni.

#### **Art. 5 – Classificazione degli immobili.**

1. Gli elementi da considerare, per individuare il Canone effettivo, compreso tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'art. 3, sono i seguenti:
  - Tipologia dell'alloggio;
  - Stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero immobile;
  - Pertinenze dell'alloggio;
  - Presenza di spazi comuni;
  - Dotazione dei servizi tecnici.
  - Vetustà dell'immobile
2. L'alloggio deve essere consegnato con gli impianti a norma di legge ed efficienti. Le unità immobiliari sono classificate in base alle caratteristiche sotto indicate, di Tipo A, B, C:

#### **Unità Immobiliare di TIPO A**

Si considerano di TIPO A le ville e villette, cat. Catastale A7 e gli appartamenti cat. Catastale A2 e A3 in immobili che possiedano almeno 6 delle seguenti caratteristiche, delle quali le prime 3 obbligatorie:

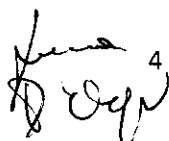
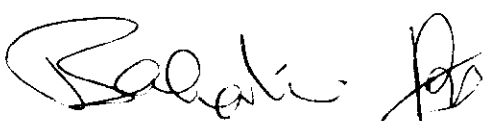
- a) impianto idrico idoneo ed efficiente;
- b) impianto elettrico a norma;
- c) riscaldamento in tutti i vani utili, efficiente e a norma delle leggi vigenti;
- d) dotazione di doppi servizi igienici con secondo servizio dotato di almeno 3 elementi, o unico servizio igienico con antibagno e con almeno 4 elementi sanitari, dotato di finestra;
- e) dotazione di spazi esterni ad uso esclusivo (garage, terrazze, logge, cantine ecc.) di superficie utile complessiva superiore al 15% dell'unità immobiliare della quale sono pertinenze;
- f) dotazione di spazi per uso parcheggio con effettiva disponibilità;
- g) dotazione di giardino ad uso esclusivo di superficie superiore del 40% rispetto alla superficie utile dell'unità immobiliare.
- h) presenza di sistemi funzionanti di condizionamento d'aria;
- i) ascensore per unità immobiliari poste oltre il 3° piano fuori terra.

Agli alloggi con oltre 10 anni di vetustà dalla data di costruzione o dalla data degli interventi di ristrutturazione interna previsti nelle ipotesi alternative di cui all'art. 31 Legge 457/78 (da dimostrarsi nei modi consentiti dalla legge) ma non oltre i 25 anni si applicano i valori compresi tra il valore medio e il valore minimo della forcella.

#### **Unità Immobiliare di TIPO B**

Si considera di TIPO B l'alloggio dotato delle seguenti caratteristiche:

- a) impianto idrico idoneo ed efficiente;
- b) impianto elettrico a norma;
- c) riscaldamento efficiente e a norma delle leggi vigenti;



d) servizio igienico, all'interno dell'alloggio, con almeno 4 elementi sanitari, fornito di finestra o areazione forzata;

Agli alloggi con oltre 25 anni di vetustà dalla data di costruzione o dalla data degli interventi di ristrutturazione interna previsti nelle ipotesi alternative di cui all'art. 31 Legge 457/78 (da dimostrarsi nei modi consentiti dalla legge) si applicano i valori compresi tra il valore medio e il valore minimo della forcella.

Qualora ci sia almeno una rifinitura di pregio per gli alloggi di "Tipo B", possono essere conteggiati aumenti del 5% del canone Per rifiniture di pregio si intendono:

- giardino esclusivo con superficie superiore all'alloggio;
- doppi servizi come indicati al TIPO A,
- presenza di sistemi di condizionamento d'aria.
- ascensore

### **Unità Immobiliari di TIPO C**

Si considera di TIPO C l'alloggio che abbia gli impianti a norma di legge ed efficienti e sia dotato delle seguenti caratteristiche minime:

- a) impianto idrico idoneo ed efficiente;
- b) impianto elettrico a norma;
- c) servizio igienico posto all'interno dell'alloggio, con almeno 3 elementi sanitari, fornito di finestra o areazione forzata;

Agli alloggi con oltre 50 anni di vetustà dalla data di costruzione o dalla data di completa ristrutturazione si applicano i valori compresi tra il valore medio e il valore minimo della forcella.

3. Qualora l'alloggio sia dotato di un solo servizio igienico con meno di 2 elementi sanitari oppure sia posto all'esterno dell'alloggio, ovvero agli alloggi dichiarati antigienici dalle competenti autorità, per il calcolo del Canone si applica un abbattimento del 50% sui valori minimi.
4. La vetustà dell'alloggio (anno di costruzione o di ristrutturazione ai sensi dell'art. 31 Legge 457/78) deve essere dimostrata nei modi consentiti dalla legge tramite apposita documentazione.

### **Art. 6 - Maggiorazione per immobili arredati**

1. In caso di unità immobiliari arredate, il canone può essere incrementato fino ad un massimo del 20% in base alla quantità e qualità dell'arredamento, da calcolarsi sul canone base.

### **Art. 7 - Maggiorazione per la classe energetica**

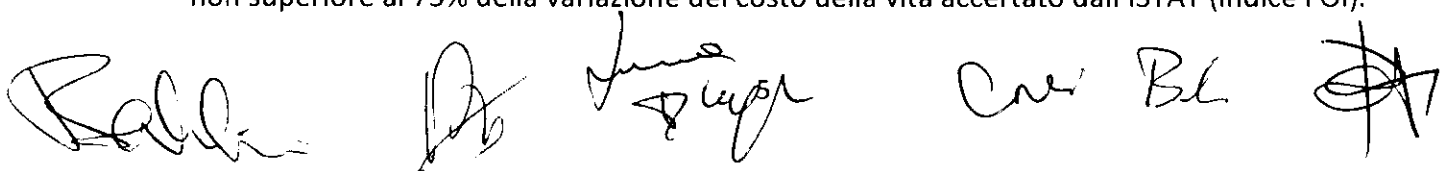
1. Per le unità immobiliari per le quali è riconosciuta la classe energetica di tipo A o B o C è possibile una maggiorazione del 5% sul canone, da calcolarsi sul canone base.

### **Art. 8 – Cumulabilità degli aumenti**

1. Gli aumenti di cui agli art. 3 comma 4 (ISTAT), art. 3 comma 5 (durata contrattuale superiore a tre anni), art. 5 (alloggio di tipo B con rifiniture di pregio), art. 6 (maggiorazione per mobili arredati) ed art. 7 (maggiorazione per classe energetica) si applicano al canone base in maniera cumulativa e non progressiva.

### **Art. 9 – Aggiornamento del Canone**

1. Qualora il locatore non abbia optato per l'applicazione del Decreto Lgs. N. 23/2011 denominato "Cedolare Secca", il canone di locazione determinato sulla base degli articoli precedenti potrà essere aggiornato annualmente, durante la validità del contratto, in misura non superiore al 75% della variazione del costo della vita accertato dall'ISTAT (indice FOI).

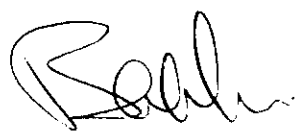

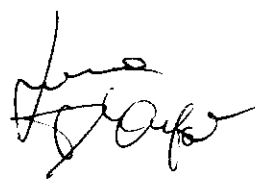
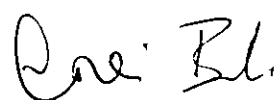



### **Art. 10 – Tipo di contratti**

1. I contratti di locazione realizzati sulla base dei criteri contenuti nel presente Capitolo devono essere stipulati esclusivamente utilizzando il Tipo di Contratto di cui all'Allegato A, compreso l'allegato F (Verbale di consegna), che fa parte integrante del contratto.
2. Ai contratti firmati si applicano inoltre le norme in materia di locazione del Codice Civile, nonché le norme della Legge 392/78 non espressamente abrogate.

### **Art. 11 – Attestazione di conformità**

1. Le parti contrattuali, a loro richiesta, possono essere assistite in sede di stipula dalle rispettive Organizzazioni Sindacali.
2. Le stesse parti contrattuali possono chiedere alle Organizzazioni Sindacali della Proprietà e degli Inquilini firmatarie del presente atto di accertare la corrispondenza all'Accordo Territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno stipulato, mediante l'attestazione di conformità secondo il disposto dell'art. 1 comma 8 del Decreto Interm. del 16/01/2017 tramite la elaborazione e consegna dell'apposito modello di cui all'allegato "G" del presente Accordo.

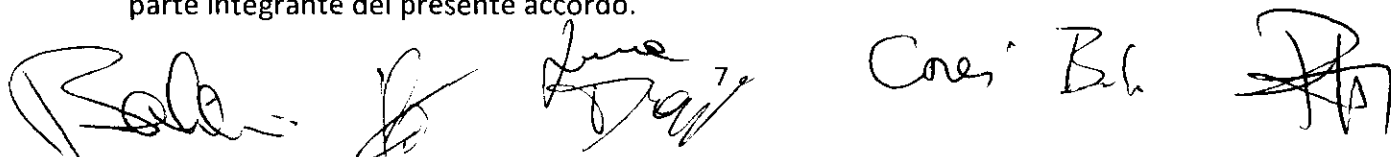
    

*[Faint handwritten mark in the top right corner]*

## Capitolo II : CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

Ex art. 5 comma 1 della Legge 431/98 e art. 2 del D.M. 16/01/2017

1. I contratti di locazione transitoria hanno durata non superiore a 18 mesi.
  - 1.1. Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e dei conduttori.
  - 1.2. I canoni di locazione dei contratti di natura transitoria di durata superiore a 30 giorni relativi a immobili ricadenti in Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le aree omogenee, come individuate nel Capitolo I del presente Accordo, aumentate del 5%.
  - 1.3 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.
2. Vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento delle esigenze dei proprietari e degli inquilini, da documentare :
  - 2.1 Esigenze dei proprietari  
Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi 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; motivi di studio. Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.
  - 2.2 Esigenze degli inquilini :
    - Previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
    - Rapporto di lavoro dipendente a tempo determinato con sede di lavoro in Comune diverso da quello di residenza.
    - Trasferimento temporanea dalla sede di lavoro
    - Assegnazione di alloggio ERP, acquisto di alloggio in cooperativa o da privati che si renda disponibile per la consegna entro 18 mesi dalla data di stipula del contratto di locazione, dimostrato con documentazione da indicare sul contratto.
    - Necessità di vicinanza a parenti fino al 4° grado bisognosi di assistenza e/o cure, da attestare con documentazione ufficiale da indicare sul contratto mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte del conduttore.
    - Missioni temporanee per esigenze militari, sanitarie, di polizia e simili.
    - Acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;
    - Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.
  - 2.3 Per la stipula dei contratti di cui al presente Capitolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.
3. In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16/01/2017 le parti contrattuali che intendono stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di esigenze 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.
4. I Contratti di locazione realizzati sulla base dei criteri contenuti nel presente Capitolo possono essere stipulati esclusivamente utilizzando il Tipo di Contratto di cui all'Allegato B che forma parte integrante del presente accordo.





5. Le stesse parti contrattuali possono chiedere alle Organizzazioni Sindacali della Proprietà e degli Inquilini firmatarie del presente atto di accertare la corrispondenza all'Accordo Territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno stipulato, mediante l'attestazione di conformità secondo il disposto dell'art. 1 comma 8 del Decreti Interm. Del 16/01/2017 tramite la elaborazione e consegna dell'apposito modello di cui all'allegato "G" del presente Accordo.
6. L'adeguamento ISTAT non è applicabile ai contratti transitori previsti dal presente capitolo (ex art. 5 comma 1 L.431/98).
7. Nel caso di locazione di porzione di 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 di calcolo parziale:

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

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

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

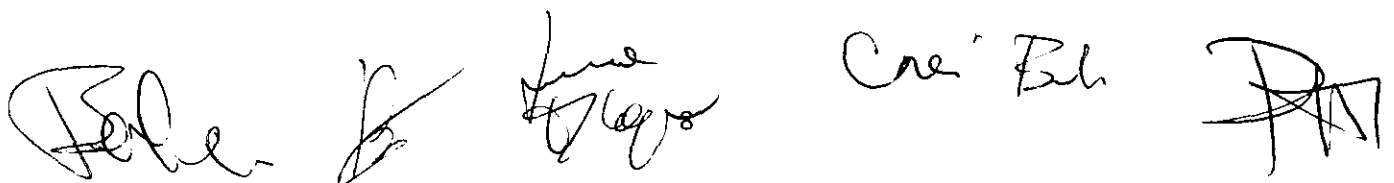
euro 16,04 x 13,50 mq. = euro 217,00

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

TOTALE euro 650,00

Nel caso in cui una camera sia dotata di una pertinenza esclusiva (bagno privato o balcone) la corrispondente superficie (per intero il bagno privato; in percentuale per il balcone) sarà sommata come superficie di 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 locare nel caso in cui il locatore abiti egli stesso l'immobile, che verranno logicamente scorporate. Non verranno applicate ulteriori maggiorazioni.

2



### Capitolo III : CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

Ex art. 5 commi 2 e 3 della Legge 431/98, e art. 3 del D.M. 5.3.99 e DM 30/12/2002

1. L'Accordo riguarda gli iscritti a qualsiasi titolo a Università o corso di formazione post-laurea (quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamento) ed ogni altra figura assimilata dai regolamenti dell'Università alle categorie citate, dimoranti nel territorio del Comune di Pisa e, nell'ambito della Provincia, anche nei Comuni limitrofi di S. Giuliano Terme, Cascina e negli altri Comuni sedi di distaccamenti delle Università (in tali ultime ipotesi il canone di locazione viene calcolato applicando gli accordi territoriali dei singoli Comuni di riferimento).
2. Nel caso di locazione di porzione di 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 di calcolo parziale:

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

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

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

Nel caso in cui una camera sia dotata di una pertinenza esclusiva (bagno privato o balcone) la corrispondente superficie (per intero il bagno privato; in percentuale per il balcone) sarà sommata come superficie di 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 locare nel caso in cui il locatore abiti egli stesso l'immobile, che verranno logicamente scorporate. Non verranno applicate ulteriori maggiorazioni.

3. Gli alloggi, che sono locati in attuazione del presente accordo, devono avere i requisiti di abitabilità previsti dal Regolamento Edilizio comunale.

Ognuna delle parti ha diritto di attivarsi per far verificare le condizioni abitative tramite la richiesta di intervento da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune.

Nel caso in cui non venga ottemperata la disposizione del Comune si applica il disposto dell'art. 1584 del Codice Civile (diritti del conduttore in caso di riparazioni).

4. Il canone di locazione viene calcolato sulla base dei criteri stabiliti nell'Accordo Territoriale in vigore come definito agli artt. 3 e 4 del Capitolo 1 ad esclusione di quanto previsto al punto 6 del presente capitolo e sottoscritto dalle Organizzazioni della proprietà e degli inquilini.

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

4.2 Ai contratti che abbiano una durata superiore ai 18 mesi si applica il 75% dell'aggiornamento ISTAT, indice F.O.I, se il locatore non ha optato per il regime fiscale a "cedolare secca".

4.3 Qualora la durata del contratto sia inferiore a 12 mesi il canone risultante dal calcolo come indicato ai punti 4) e 5) avrà una riduzione del 10%.

Cres. Bel.

- 5) La zonizzazione come definita nell'Accordo per Pisa tra le Organizzazioni della Proprietà e degli Inquilini depositato presso il Comune di Pisa in data 13/03/2018, avrà un coefficiente correttivo di 0,9 per le zone sotto elencate in quanto eccessivamente distanti dalle Sedi universitarie:  
Putignano, Riglione, Oratoio, San Piero, Marina, Tirrenia, Calambrone;  
La Vettola fino alla S.G.C. FI-PI-LI.

6. Per l'alloggio ammobiliato

- A. Si applica una maggiorazione del 10% qualora l'alloggio sia ammobiliato con i seguenti arredi: nella cucina: un tavolo e sedie, mobile con stoviglie, frigorifero, lavabiancheria, cucina economica; nelle camere, per ogni studente, sia presente almeno un letto con comodino (o mobile con analoghe funzioni), un armadio, una scrivania con sedie, una libreria e una lampada da tavolo;
- B. Si applica una maggiorazione del 15% qualora l'alloggio, oltre agli arredi suddetti, sia dotato anche di almeno due dei seguenti elementi: un divano e/o due poltrone, apparecchio televisivo, dotazione di wi-fi, lavastoviglie, condizionamento d'aria.

Ogni maggiorazione si applica sul canone base agevolato.

Se l'alloggio non è dotato di tutti gli arredi indicati al punto A non si applica alcuna maggiorazione.

7. In caso di recesso di uno o più inquilini-studenti firmatari, ferma la presenza di almeno uno degli iniziali studenti firmatari, è ammesso il subentro di altro studente nel rapporto di locazione. Il subentro dovrà essere comunicato al locatore per scritto da parte del conduttore/i firmatario del contratto iniziale e di quello subentrante, il quale dovrà dichiarare di accettare solidalmente e integralmente le clausole contrattuali ed in particolare la durata concordata inizialmente. L'atto di subentro nel contratto deve essere registrato con addebito dell'imposta fissa di registro e di bolli a carico dello studente che rilascia l'immobile e dello studente subentrante nella misura del 50% cadauno.

Indipendentemente dai gravi motivi è concesso ad ogni studente firmatario di recedere dal contratto dandone preavviso scritto almeno un mese e non oltre tre mesi prima

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

8. Sono a carico del conduttore le spese condominiali e dei servizi secondo quanto previsto dall'art. 9 della legge 392/78, dall'art. 1609 del C.C. e dall'allegato D del Decreto Interm. 30.12.2002.

- 9.1-in considerazione della prassi e degli usi locali, per cui spesso i contratti di fornitura di acqua, luce e gas rimangono intestati al locatore e si è in presenza di frequenti subentri tra studenti, può essere inserita nel contratto la clausola che preveda il pagamento delle spese condominiali e dei servizi con una quota mensile forfettaria pari ad 1/12 delle spese annuali sostenute nell'anno precedente per tali oneri accessori, salvo conguaglio a fine esercizio.

Sono comunque a carico del conduttore anche la Tassa sui rifiuti, l'eventuale spesa del telefono intestato al locatore e l'eventuale abbonamento dell'apparecchio televisivo e del passo carrabile ad eccezione di ogni altro onere che per normativa è a carico del locatore.

- 9.2-Il conduttore deve obbligatoriamente provvedere agli adempimenti per la sicurezza previsti a suo carico dal D.P.R. 412/93, pena il risarcimento dei danni conseguenti alla mancata manutenzione dell'impianto autonomo di riscaldamento.

- 9.3-Il deposito cauzionale può essere sostituito, se il conduttore è d'accordo, con altra garanzia concordata tra le parti compresa una fidejussione bancaria, assicurativa o di terzi che dovrà scadere tre mesi dopo la scadenza del contratto a garanzia dell'esatto pagamento del canone, delle spese condominiali e delle utenze al conduttore ripetibili, anche in caso di subentro di uno studente ad un altro.

10  
D. Capone

C. B. B.

L'importo del deposito cauzionale versato al momento della stipula del contratto originario viene restituito al conduttore al momento della risoluzione del contratto, previa verifica dello stato dell'immobile e verifica dell'esatto adempimento delle obbligazioni contrattuali assunte. In caso di eventuali subentri dovrà essere lo studente subentrante a versare allo studente originario firmatario del contratto iniziale la quota parte della cauzione a suo tempo versata.

10. Le stesse parti contrattuali possono chiedere alle Organizzazioni Sindacali della proprietà e degli inquilini firmatarie del presente atto di accertare la corrispondenza all'Accordo Territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno stipulato, mediante l'attestazione di conformità secondo il disposto dell'art. 1 comma 8 del Decreto Interm. Del 16/01/2017 tramite la elaborazione e consegna dell'apposito modello di cui all'allegato "G" del presente Accordo.
11. L'Azienda per il D.S.U. e le Università di Pisa hanno la possibilità di prendere in locazione, in qualità di conduttori, uno o più alloggi da assegnare a studenti, rispettando i criteri previsti dal presente accordo.
12. I contratti di locazione stipulati per gli studenti universitari fuori sede devono essere stipulati utilizzando il Tipo di Contratto di cui all'Allegato C che forma parte integrante del presente accordo.

#### **Capitolo IV : CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO**

I canoni dell'alloggio sociale, come definiti dall'art. 2, comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1 , comma 7, secondo periodo del D.M. 16/01/2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

La riduzione del canone, così come concordata dalle parti firmatarie il presente Accordo non può essere inferiore al 20% del canone complessivo.

#### **Capitolo V ONERI ACCESSORI**

Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori allegato (D) al D.M. 16/01/2017.

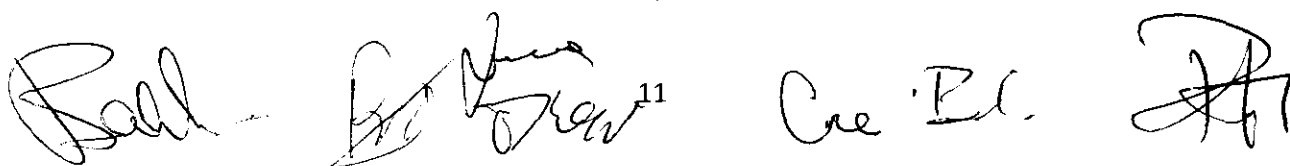
#### **Capitolo VI. COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE**

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16/01/2017 e dagli art. 14 del tipo di contratto allegato A al D.M. 16/01/2017, del tipo di contratto allegato B) al D.M. cit., del tipo di contratto allegato C) al D.M. cit., si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E) D.M. cit. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello di richiesta (----) allegato al presente Accordo.

#### **Capitolo VII. - NORME FINALI RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL' ACCORDO**

1) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 16/01/2017, ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito presso l'Ufficio di Protocollo del Comune e della Regione Toscana.

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



Four handwritten signatures in black ink are visible at the bottom of the page. From left to right, they appear to be: a signature starting with 'Ball', a signature starting with 'Erc', a signature starting with 'Cae', and a signature starting with 'Bl'. There is a small handwritten mark resembling a stylized 'B' or 'S' on the right margin of the page.

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

3) In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'Accordo può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.

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

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

1. Allegato A – Contratto di Locazione ex art. 2 comma 3
2. Allegato B – Contratto di locazione di natura transitoria
3. Allegato C – Contratto di locazione per studenti universitari
4. Allegato D – Tabella Oneri accessori
5. Allegato E – Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale
6. Allegato F – Verbale di Consegna
7. Allegato G – Attestazione di conformità

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

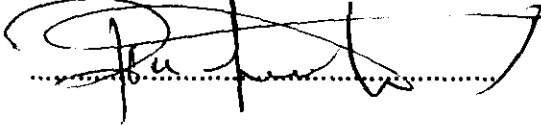
### Le Associazioni firmatarie

#### Per le Organizzazioni della proprietà

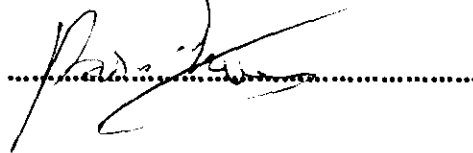
**Confedilizia** Avv. Barbara Gambini

.....  


**U.P.P.I.** Avv. Pierfrancesco Gerardi

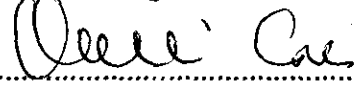
.....  


**CONFAPPI** Dott. Luca Bassi

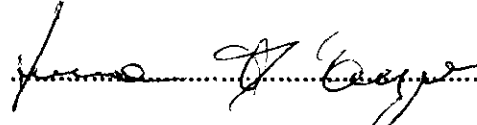
.....  


#### Per le Organizzazioni degli inquilini

**S.I.C.E.T.** Sig. Daniele Cosci

.....  


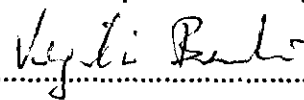
**S.U.N.I.A.** Dr. Luca D'Onofrio

.....  


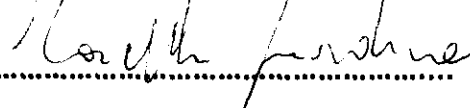
**U.N.I.A.T.** Sig. Salvatore Narbone

.....

**Unione Inquilini** Dr. Virgilio Barachini

.....  


**S.A.I. Cisal** Sig.ra Marcella Giardina

.....  


#### Per le Organizzazioni degli Studenti Universitari

Sinistra per .....

Diritti a sinistra .....

**Convenzione nazionale ex art. 4, comma 1, L. 9 dicembre 1998. N. 431**  
sottoscritta in data ...

**ALLEGATO 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 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 .....

Il locatore dichiara che gli impianti sono a norma di legge e ne mette a disposizione la relativa documentazione.

Le parti, ai fini della locazione, si danno atto di aver rispettivamente fornito e ricevuto le informazioni sui consumi energetici dell'alloggio e la Documentazione di Prestazione Energetica APE che inserisce l'alloggio in classe "....." ai sensi della normativa in vigore.

*(Qualora ci sia la scelta :)*

Il conduttore dichiara di essere stato informato dal locatore dell'opzione fatta per la CEDOLARE SECCA, ex art. 3 Decr. Lgs. 23/2011 pertanto non verra' fatta richiesta ne' degli adeguamenti ISTAT ne' della tassa di registro per il contratto.

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 disdettato 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. (8)

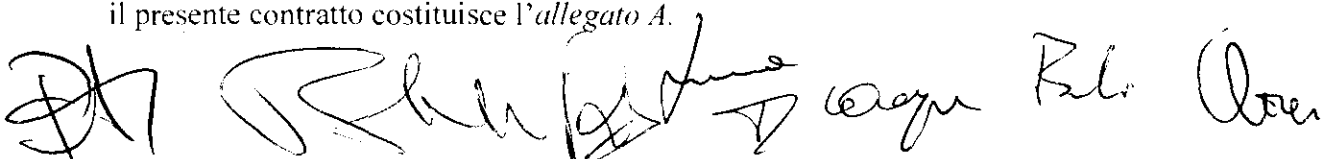
B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro ..... importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero..... in n. .... rate eguali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

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

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

## Articolo 4 (Oneri accessori)

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



In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. (11)

### **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, risoluzione)*

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, 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 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)*

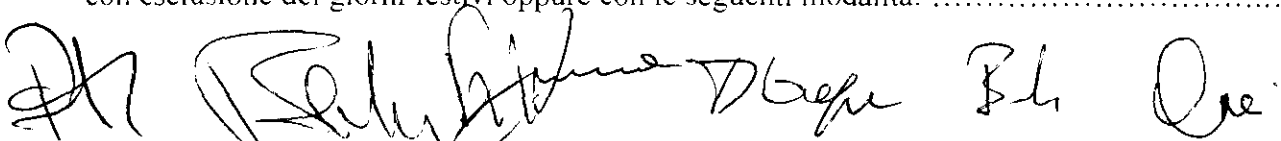
Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale 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: .....



71

**Articolo 14**

*(Commissione di negoziazione paritetica)*

La Commissione di negoziazione paritetica, 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 Regolamento, *Allegato E*, al citato Decreto.

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

**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) nel rispetto della normativa europea sulla privacy (Reg. UE 29016/679).

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 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 15 (*Varie*) del presente contratto.

Il locatore ..... Il conduttore .....





**Convenzione nazionale ex art. 4, comma 1, L. 9 dicembre 1998. N. 431**  
sottoscritta in data ...

**ALLEGATO 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 .....

Il locatore dichiara che gli impianti sono a norma di legge e ne mette a disposizione la relativa documentazione.

Le parti, ai fini della locazione, si danno atto di aver rispettivamente fornito e ricevuto le informazioni sui consumi energetici dell'alloggio e la Documentazione di Prestazione Energetica APE che inserisce l'alloggio in classe "....." ai sensi della normativa in vigore.

*(Qualora ci sia la scelta :)*


Il conduttore dichiara di essere stato informato dal locatore dell'opzione fatta per la CEDOLARE SECCA, ex art. 3 Decr. Lgs. 23/2011 pertanto non verra' fatta richiesta ne' degli adeguamenti ISTAT, ne' della tassa di registro per il contratto.

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 ....., dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto....., e che documenta allegando .....

B) Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2 comma 5 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 ....., 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 articolo 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 e 5 del decreto dei Ministri delle Infrastrutture e dell'Economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98.

In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisitato 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..... **(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)*

Qualora il locatore non abbia fatto l'opzione per la "Cedolare secca" le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore.

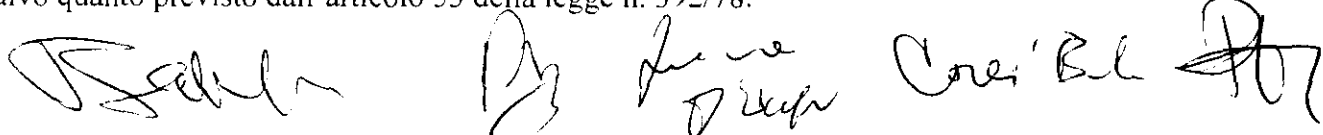
Il locatore provvede alla registrazione del contratto, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431/98.

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

## Articolo 8

*(Pagamento, risoluzione)*

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.

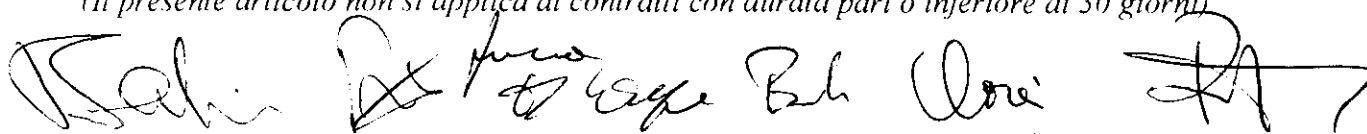
## Articolo 13

*(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: ..... (+)

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

## **Articolo 16**

*(Commissione di negoziazione paritetica)*

La Commissione di negoziazione paritetica, 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.

Le parti, ai sensi dell'art. 6 comma 5 del citato decreto, possono adire la Commissione per accertare le condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà.

L'operato della Commissione è disciplinato dal Regolamento allegato E allo stesso decreto.

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

## **Articolo 17**

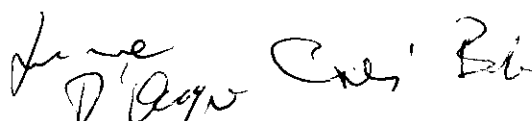
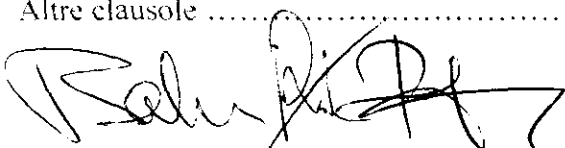
*(Varie)*

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) nel rispetto della normativa europea sulla privacy (Reg. UE 29016/679)..

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 .....



1  
27



Letto, approvato e sottoscritto

..... li .....

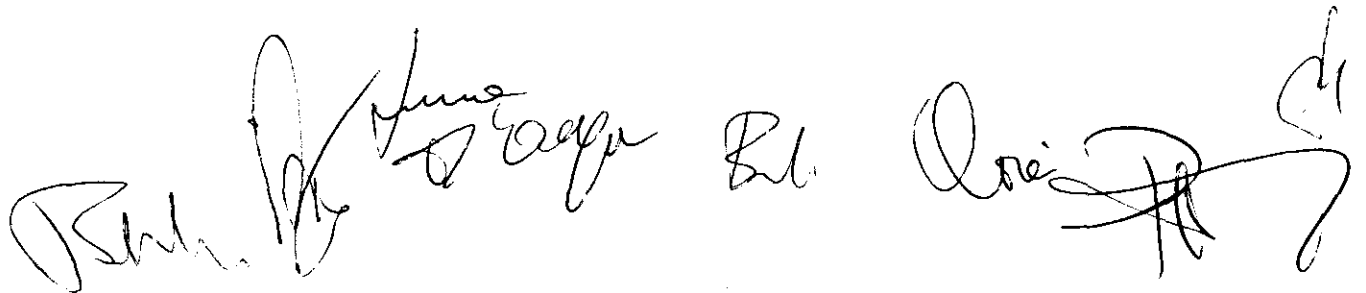
Il locatore .....

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 17 (*Varie*) del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....



The image shows two sets of handwritten signatures in black ink. The signatures are written in a cursive, somewhat stylized script. The first set of signatures is on the left, and the second set is on the right. There are no printed names or titles visible next to the signatures.

**Convenzione nazionale ex art. 4, comma 1, legge 9 dicembre 1998. n. 431**  
sottoscritta in data .....

**ALLEGATO C**

**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 .....

Il locatore dichiara che gli impianti sono a norma di legge e ne mette a disposizione la relativa documentazione.

Le parti, ai fini della locazione, si danno atto di aver rispettivamente fornito e ricevuto le informazioni sui consumi energetici dell'alloggio e la Documentazione di Prestazione Energetica APE che inserisce l'alloggio in classe "....." ai sensi della normativa in vigore.

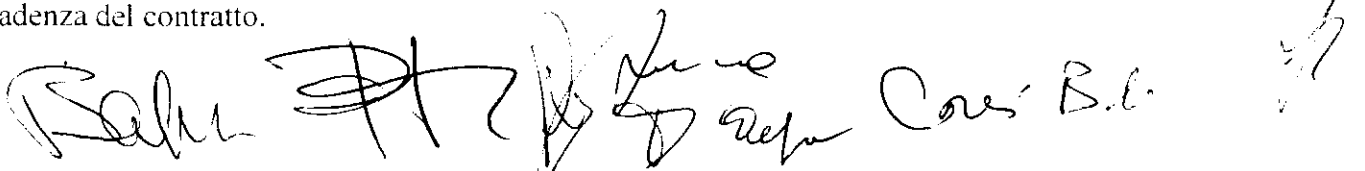
*(Qualora ci sia la scelta :)*

Il conduttore dichiara di essere stato informato dal locatore dell'opzione fatta per la CEDOLARE SECCA, ex art. 3 Decr. Lgs. 23/2011 pertanto non verra' fatta richiesta ne' degli adeguamenti ISTAT ne' della tassa di registro per il contratto.

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 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)

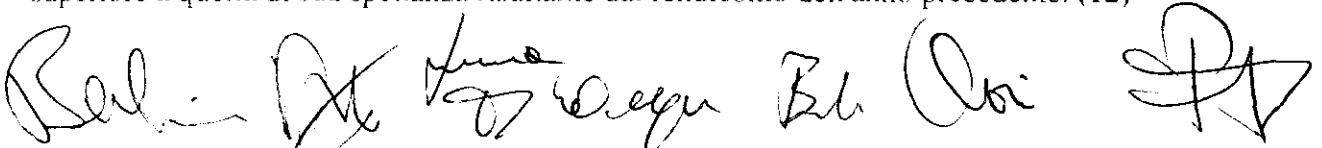
**Articolo 4**  
(*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*)

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 C*.

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



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

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

#### **Articolo 6**

*(Spese di bollo e di registrazione)*

Esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "Cedolare secca" le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde, se è il caso, la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 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. (14)

#### **Articolo 7**

*(Pagamento, risoluzione)*

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, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

#### **Articolo 9**

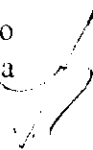
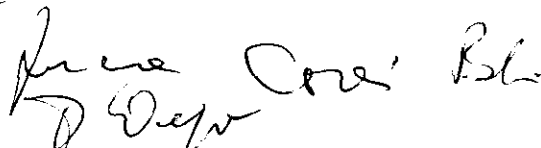
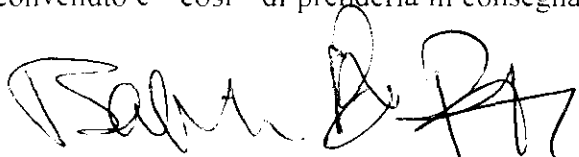
*(Recesso del conduttore)*

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno un mese prima della scadenza. In caso di recesso di uno o più conduttori, ferma la presenza di almeno uno degli iniziali firmatari del contratto, e' ammesso il subentro di altro studente nel rapporto di locazione. Il subentro dovrà essere comunicato al locatore per scritto da parte del conduttore/i iniziale e di quello subentrante, il quale dovrà dichiarare di accettare solidalmente e integralmente le clausole contrattuali ed in particolare la durata concordata inizialmente. Qualora tutti gli originali conduttori fossero sostituiti dai subentranti studenti, questi ultimi dovranno stipulare un nuovo contratto; in caso contrario il contratto si intenderà risolto ipso jure salvo il pagamento della indennità di occupazione sino all'effettivo rilascio dell'alloggio.

#### **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)*

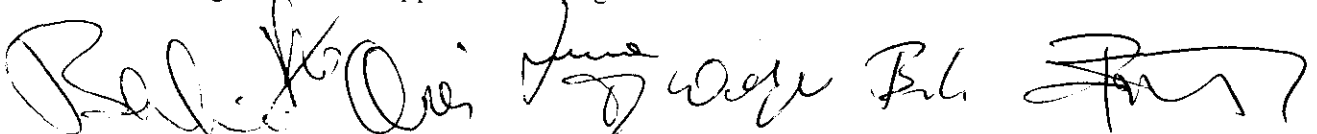
Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale 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)*

La Commissione di negoziazione paritetica, 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 Regolamento *allegato E* al citato Decreto.

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

**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) nel rispetto della normativa europea sulla privacy (Reg. UE 29016/679).

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 .....

*Handwritten signatures and initials:*  
- A large signature on the left, possibly "Rabini".  
- A signature in the middle, possibly "D. ...".  
- A signature on the right, possibly "Cra' Bl".  
- A small mark on the far right.

## NOTE

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

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

(3) L'assistenza è facoltativa.

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

(5) Cancellare la parte che non interessa.

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

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

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

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

(10) Massimo tre mensilità.

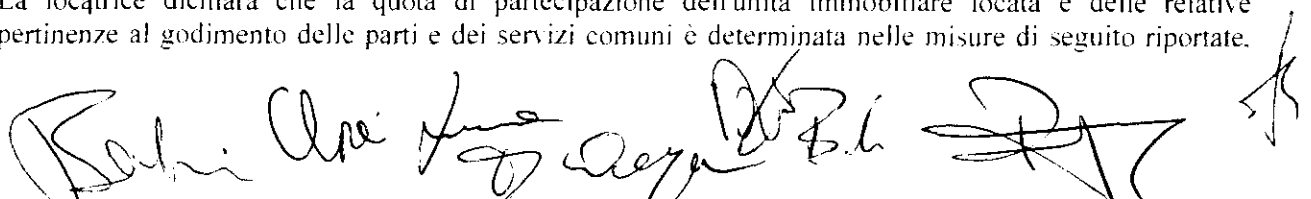
(11) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.

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

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 C* - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

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

La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate.



che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

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

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

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile 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.

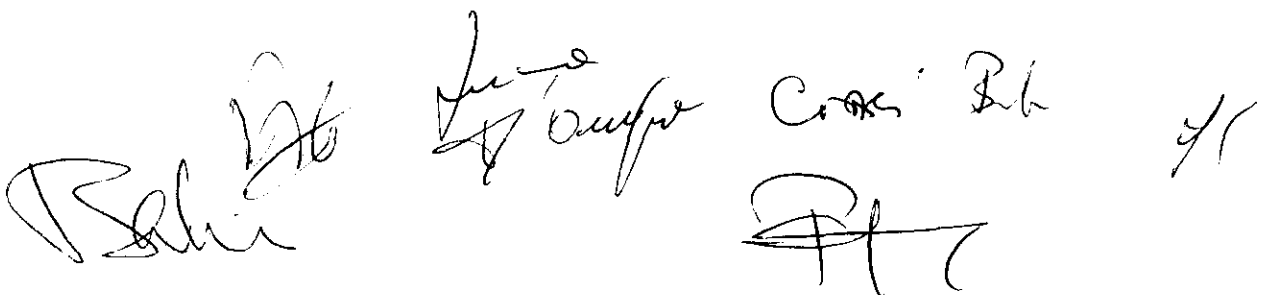
Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate 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.

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

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



The image shows several handwritten signatures in black ink. From left to right, there are four distinct signatures. The first is a large, stylized signature that appears to be 'Belini'. The second is a signature that looks like 'Luca' followed by a flourish. The third is a signature that appears to be 'Crosi' followed by 'Bel' and another flourish. The fourth is a smaller, more compact signature.





Convenzione nazionale ex art. 4, comma 1, legge 9 dicembre 1998. N. 431  
sottoscritta in data ...

ALLEGATO D

**TABELLA ONERI ACCESSORI  
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE**

L = Locatore  
C = Conduttore

**ASCENSORE**


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

**AUTOCLAVE**

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

**IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO,  
DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI**

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



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

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

**IMPIANTI SPORTIVI**

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

**IMPIANTO ANTINCENDIO**

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

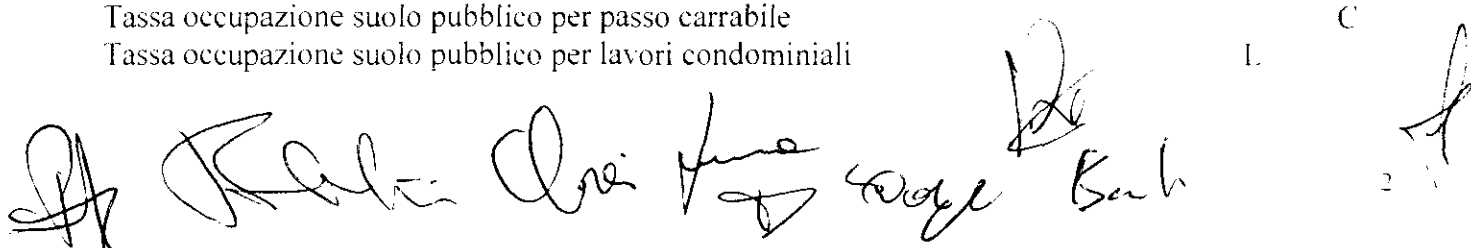
**IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE**

**DATI INFORMATIVI**

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

**PARTI COMUNI**

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



## PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

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

## PORTIERATO

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

## PULIZIA

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

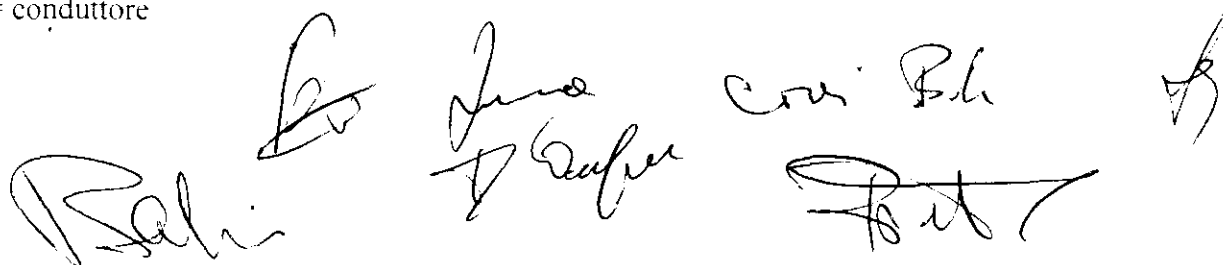
## SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

### LEGENDA

L = locatore

C = conduttore



## ALLEGATO E

**PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE NONCHE' MODALITA' DI FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE****Articolo 1***(Ambito di applicazione)*

Il presente Allegato stabilisce, in attuazione dell'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'articolo 4 comma due della Legge 431 del 1998, le procedure di negoziazione paritetica e di conciliazione stragiudiziale nonché le modalità di funzionamento della Commissione" attivate in relazione alle situazioni indicate dai commi 2,3,4,5 dello articolo 6:

- controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali o integrativi;
- attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento;
- variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, nonché sopravvenienza di altro elemento o condizione che incida sulla congruità del canone della locazione in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, per la rinegoziazione tra le parti del nuovo canone da corrispondere;
- accertamento, con riferimento ai contratti di natura transitoria, delle condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà e rinegoziazione delle condizioni di durata e di ogni altra clausola contrattuale.

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

La parte interessata ad attivare la procedura rivolge ad una delle Organizzazioni della proprietà immobiliare o dei conduttori firmatarie dell'accordo territoriale, richiesta per

la procedura di negoziazione paritetica e conciliazione presentando istanza nelle forme previste dall'Organizzazione.

L'Organizzazione, valutata l'ammissibilità della richiesta, indica il negoziatore.

Le richieste di attivazione della Commissione non comporta oneri.

**Articolo 3***(Comunicazione)*

Il negoziatore indicato provvede, nel termine di 7 giorni dalla presentazione, a dare comunicazione all'altra parte della richiesta ricevuta allegando l'istanza sottoscritta dal richiedente, copia del presente Allegato E e dichiarazione di adesione alla procedura. Tale dichiarazione contiene l'indicazione della Organizzazione scelta dal ricevente e la sottoscrizione da parte del negoziatore da questa nominato. Trascorsi 20 giorni dal ricevimento, in assenza della adesione ovvero in caso di esplicito rifiuto, l'Organizzazione comunica alle due parti il mancato esito.

**Articolo 4***(Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori)*

I negoziatori non assumono poteri decisionali o arbitrari e sono tenuti a svolgere il loro ruolo con diligenza e imparzialità con la finalità di consentire alle parti, con il necessario apporto di competenza ed esperienza, il raggiungimento di un accordo. E' loro obbligo astenersi dal partecipare alla procedura, ovvero di sospendere il proseguimento se iniziata, ove ravvisino motivi, anche sopraggiunti, connessi ai rapporti con le parti, che costituiscano possibile pregiudizio all'imparzialità nello svolgimento dell'incarico. E' loro obbligo astenersi dall'assumere il ruolo di difensore o arbitro o conciliatore in qualsiasi procedimento di natura contenziosa instaurato tra le parti.

Allegato "F-1"

Accordo Territoriale del Comune di \_\_\_\_\_  
ai sensi della Legge 431/98 art. 2 comma 3

**Verbale di consegna di unità immobiliare  
CONTRATTO AGEVOLATO**

**Locatore :** \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ ; Cod. Fisc. \_\_\_\_\_

**Conduttore :** \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, Cod. Fisc. \_\_\_\_\_

**Unità Immobiliare :** Ubicazione: Comune di \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_

Composizione superficie convenzionale : Mq. complessivi. \_\_\_\_\_ di cui :  
(Alloggio mq. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Garage mq. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (x 0.60) Posto auto coperto mq \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (0.40)  
Posto auto comune(x 0.30) Posto auto scoperto mq \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (0.20) Balconi ecc. mq. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
(x 0.25) Giardino esclusivo fino a 100 mq. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (x 0.10) Giardino esclusivo tra 101 e 200  
mq. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (x 0.15) Giardino esclusivo oltre 200 mq. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (x 0.20) Superficie scoperta  
non a giardino oltre i 100 mq. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (0.10) Coefficiente correttivo della superficie \_\_\_\_\_ %

**Zona omogenea di appartenenza :** Zona \_\_\_\_\_

**Tipologia dell'Unità Immobiliare :** Tipo \_\_\_\_\_ Vetustà anni \_\_\_\_\_

**Sub fascia di canone :** Valore concordato €. \_\_\_\_\_ a mq.

**Alloggio Arredato :** arredato/non arredato

**Altre eventuali correttivi :** \_\_\_\_\_

**Canone mensile :** €. \_\_\_\_\_

**Eventuali note e pattuizioni :** \_\_\_\_\_

Il presente verbale di consegna di unità immobiliare ad uso abitativo è parte integrante e sostanziale del Contratto di locazione stipulato il \_\_\_\_\_, nel rispetto dell'Accordo Territoriale del Comune di \_\_\_\_\_ depositato presso la casa Comunale il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ di protocollo dell'Archivio Generale.

**Il Locatore**

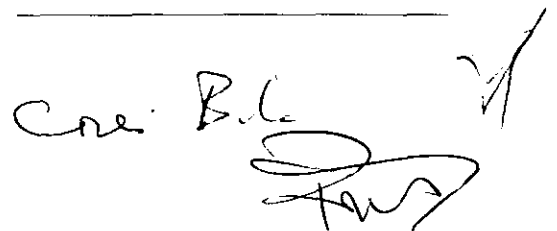
**Il Conduttore**

**Attestazione di conformità a firma delle OO.SS. firmatarie dell'Accordo Terr. :**

\_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_



Accordo Territoriale del Comune di \_\_\_\_\_  
ai sensi della Legge 431/98 art. 5 comma 1

**Verbale di consegna di unità immobiliare  
CONTRATTO TRANSITORIO**

**Locatore :** \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ ; Cod. Fisc. \_\_\_\_\_

**Conduttore :** \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ , Cod. Fisc. \_\_\_\_\_

**Unità Immobiliare :** Ubicazione: Comune di \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_  
*Composizione superficie convenzionale :* Mq. complessivi. \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ di cui :  
(Alloggio mq. \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ Garage mq. \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ (x 0.60) Posto auto coperto mq \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ (0.40)  
Posto auto comune(x 0.30) Posto auto scoperto mq \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ (0.20) Balconi ecc. mq. \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_  
(x 0.25) Giardino esclusivo fino a 100 mq. \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ (x 0.10) Giardino esclusivo tra 101 e 200 mq.  
\_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ (x 0.15) Giardino esclusivo oltre 200 mq. \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ (x 0.20) Superficie scoperta non a  
giardino oltre i 100 mq. \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ (0.10) Coefficiente correttivo della superficie \_\_\_\_\_

**Zona omogenea di appartenenza :** Zona \_\_\_\_\_

**Tipologia dell'Unità Immobiliare :** Tipo \_\_\_\_\_ Vetustà anni \_\_\_\_\_

**Sub fascia di canone :** Valore concordato € \_\_\_\_\_ a mq.

**Alloggio Arredato :** arredato/non arredato

**Altre eventuali correttivi :** \_\_\_\_\_

**Canone mensile :** € \_\_\_\_\_

**Esigenza transitoria Conduttore o Locatore** \_\_\_\_\_

**Eventuali note e pattuizioni :** \_\_\_\_\_

Il presente verbale di consegna di unità immobiliare ad uso abitativo è parte integrante e sostanziale del Contratto di locazione stipulato il \_\_\_\_\_ , nel rispetto dell'Accordo Territoriale del Comune di \_\_\_\_\_ depositato presso la casa Comunale il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ di protocollo dell'Archivio Generale.

**Il Locatore**

**Il Conduttore**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Attestazione di conformità a firma delle OO.SS. firmatarie dell'Accordo Terr. :**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Accordo Territoriale del Comune di \_\_\_\_\_  
ai sensi della Legge 431/98 art. 5 comma 2

**Verbale di consegna di unità immobiliare  
CONTRATTO TRANSITORIO per Studenti**

Locatore : \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ ; Cod. Fisc. \_\_\_\_\_

Conduttore : \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ , Cod. Fisc. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ , Cod. Fisc. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ , Cod. Fisc. \_\_\_\_\_

Unità Immobiliare : Ubicazione: Comune di \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_

Composizione superficie convenzionale : Mq. complessivi \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ di cui :  
(Alloggio mq. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Garage mq. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (x 0,60) Posto auto coperto mq \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (0,40)  
Posto auto comune(x 0,30) Posto auto scoperto mq \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (0,20) Balconi ecc. mq. \_\_\_\_\_,  
(x 0,25) Giardino esclusivo fino a 100 mq. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (x 0,10) Giardino esclusivo tra 101 e 200 mq.  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (x 0,15) Giardino esclusivo oltre 200 mq. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (x 0,20) Superficie scoperta non a  
giardino oltre i 100 mq. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (0,10) Coefficiente correttivo della superficie \_\_\_\_\_

Zona omogenea di appartenenza : Zona \_\_\_\_\_

Tipologia dell'Unità Immobiliare : Tipo \_\_\_\_\_ Vetustà anni \_\_\_\_\_

Sub fascia di canone : Valore concordato €. \_\_\_\_\_ a mq.

Alloggio Arredato : arredato/non arredato

Altre eventuali correttivi : \_\_\_\_\_

Canone mensile : €. \_\_\_\_\_

Esigenza transitoria dichiarata da Conduttore o Locatore \_\_\_\_\_

Il presente verbale di consegna di unità immobiliare ad uso abitativo è parte integrante e sostanziale del Contratto di locazione stipulato il \_\_\_\_\_, nel rispetto dell'Accordo Territoriale del Comune di \_\_\_\_\_ depositato presso la casa Comunale il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ di protocollo dell'Archivio Generale.

Il Locatore

Il Conduttore

Attestazione di conformità a firma delle OO.SS. firmatarie dell'Accordo Terr. :

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



GI

**ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/1/2017**

L'Organizzazione..... firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di ..... Accordo regolamentato dal Decreto Interministeriale dei Ministeri delle infrastrutture e trasporti con il Ministero dell'Economia e Finanze, pubblicato il 16/01/2017.

**PREMESSO CHE**

il Sig. .... C.F.: ..... residente a ..... in Via/P.za ..... 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, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/1/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi:

**Unità Immobiliare : Ubicazione:** Comune di \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_

*Composizione superficie convenzionale :* Mq. complessivi, \_\_\_\_\_, di cui :

Alloggio mq. _____ ;	Giardino esclusivo fino a 100 mq. _____ (x 0.10);
Garage mq. _____ (x 0.60);	Giardino esclusivo tra 101 e 200 mq. _____ (x 0.15);
Posto auto coperto mq _____ (0.40);	Giardino esclusivo oltre 200 mq. _____ (x 0.20)
Posto auto in area comune _____ (x 0.30);	Superficie scoperta non a giardino oltre i 100 mq. _____ (0.10)
Posto auto scoperto mq _____ (0.20);	Coefficiente correttivo della superficie _____ %
Balconi ecc. mq. _____ (x 0.25);	

**Zona omogenea di appartenenza :** Zona \_\_\_\_\_

**Tipologia dell'Unità Immobiliare :** Tipo \_\_\_\_\_ Vetustà anni \_\_\_\_\_

**Sub fascia di canone :** Valore concordato €. \_\_\_\_\_ a mq.

**Alloggio Arredato :** arredato/non arredato

**Altri eventuali correttivi :** \_\_\_\_\_

**Canone mensile :** €. \_\_\_\_\_

**Eventuali note e pattuizioni :** \_\_\_\_\_

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 sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di ..... depositato presso la casa Comunale il ..... al n. .... di protocollo dell'Archivio Generale e presso la Regione Toscana in data ..... Prot. ....

\_\_\_\_\_ li \_\_\_\_\_

Il dichiarante

p. l'Organizzazione

**ALLEGATO "G-2"**

**ATTESTAZIONE BILATERALE DI RISPONDEZZA EX D.M. 16/1/2017**

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

**PREMESSO CHE**

A) il Sig. .... C.F.: ..... residente a ..... in Via/P.za ..... 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, ha presentato richiesta per l'attestazione  
ex D.M. 16/1/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, i seguenti elementi:

o, in alternativa, in caso di richiesta congiunta:

B) il Sig. .... C.F.: ..... residente a ..... in Via/P.za ..... n. ....  
nella qualità di locatore e il Sig. .... C.F.: ..... residente a ..... in  
Via/P.za ..... n. .... nella qualità di conduuttore dell'immobile/porzione di immobile sito  
a ..... in Via/P.za ..... n. .... piano .... int. .... con contratto stipulato il  
..... e decorrenza il ..... registrato il ..... al n. .... presso l'Agenzia delle entrate  
...../in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, hanno presentato richiesta per  
l'attestazione ex D.M. 16/1/2017, dichiarando, sotto la loro responsabilità, i seguenti elementi:

**Unità Immobiliare :** Ubicazione: Comune di \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_

Composizione superficie convenzionale : Mq. complessivi, \_\_\_\_\_ di cui :

Alloggio mq. _____ ;	Giardino esclusivo fino a 100 mq. _____ (x 0.10);
Garage mq. _____ (x 0.60);	Giardino esclusivo tra 101 e 200 mq. _____ (x 0.15);
Posto auto coperto mq _____ (0.40);	Giardino esclusivo oltre 200 mq. _____ (x 0.20)
Posto auto in area comune _____ (x 0.30);	Superficie scoperta non a giardino oltre i 100 mq. _____ (0.10)
Posto auto scoperto mq _____ (0.20);	Coefficiente correttivo della superficie _____ %
Balconi ecc. mq. _____ (x 0.25);	

**Zona omogenea di appartenenza :** Zona \_\_\_\_\_

**Tipologia dell'Unità Immobiliare :** Tipo \_\_\_\_\_ Vetustà anni \_\_\_\_\_

**Alloggio Arredato :** arredato/non arredato -

**Altri eventuali correttivi :** \_\_\_\_\_

**Sub fascia di canone :** Valore concordato €. \_\_\_\_\_ a mq. **Canone mensile :** €. \_\_\_\_\_

**Eventuali note e pattuizioni :** \_\_\_\_\_

Tutto ciò premesso, le Organizzazioni ....., 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 sopra descritto corrispondono a quanto previsto  
dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di ..... depositato presso la casa Comunale il  
\_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ di protocollo dell'Archivio Generale e presso la Regione  
Toscana in data \_\_\_\_\_ Prot. n. \_\_\_\_\_

A) Il dichiarante p. l'Organizzazione p. l'Organizzazione

.....

B) I dichiaranti p. l'Organizzazione p. l'Organizzazione

.....

.....  




Pisa, 16 Ottobre 2018

## Nota a verbale

Dichiarazione di riserva e di dissenso rispetto alle  
attestazioni di conformità introdotte nel presente accordo  
(Rif.: Cap. I art. 10 comma 2; Cap. II comma 5; Cap. III comma 10)

Il SICET dichiara di sottoscrivere il presente Accordo Territoriale ma manifesta il proprio dissenso su quanto previsto al Cap I art. 10 comma 2, al Cap. II comma 5 e al Cap. III comma 10 in relazione alla attestazione di conformità del contratto sia per il contenuto economico che normativo perché ritiene che sia difforme rispetto all'orientamento della Corte Costituzionale e contraddittorio in relazione a quanto esposto nelle indicazioni dello stesso Decreto Interministeriale del 16/1/2017 e nella risposta alla richiesta di parere di Confabitare fornita da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data 6/2/2018.

Daniele Cosci  
Sicet di Pisa



*Bel*