

## ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI VINOVO

(IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431 E DEL DECRETO MINISTERO  
DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI 16 GENNAIO 2017)

Fra le seguenti organizzazioni:

APE CONFEDILIZIA

UPPI

UNIONCASA

CONFAPPI

ASPPI

APPC

ANPE (FEDERPROPRIETÀ)

CONFABITARE

FEDERCASA

*[Signature]*  
.....  
*[Signature]*  
.....  
**W. BUTTAFUOCO VITO**  
**CONFAPPI**  
**Il Presidente**  
*[Signature]*  
.....

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
**UNIONCASA**  
SEDE DI TORINO E PROVINCIA  
VITO BUTTAFUOCO  
C.so Duca Degli Abruzzi 90/D  
10129-TORINO - Tel-Fax 011.5784269

E

SUNIA

SICET

UNIAT

ANIAT - CONIA

UNIONE INQUILINI

SAI CISAL

*[Signature]*  
.....  
*[Signature]*  
.....  
*[Signature]*  
.....  
*[Signature]*  
.....  
*[Signature]*  
.....

VIA PIGAFETTA, 34  
10129 TORINO  
TEL: 011-568-36.94  
aniat-torino@libero.it

ASSOCIAZIONE INQUILINI ASSOCIATI - TORINO  
ADERENTE  
**CONIA**

U.I.A. **UNIONE INQUILINI**  
aderente alla  
Confederazione Unitaria di Base  
**SEDE PROVINCIALE**  
10093 Collegno (TO), Via M. di Beltrame, 10  
tel. e fax 011.7911378 - collegno@cub.it

\*U.I. non comprende la doppia detenzione  
con la partecipazione per la parte relativa ai contratti di locazione di natura transitoria afferenti agli  
studenti universitari

EDISU

*[Signature]*  
.....

## Premessa

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Vinovo.

Constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Vinovo di tutte le Associazioni, organizzazioni ed enti operativi sul Territorio;

Accertate le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone catastali. Esaminate ed acquisite le indicazioni di cui al DM 16 gennaio 2017 si conviene e stipula quanto segue.

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3 della Legge 431/98, che tengono conto della specificità del mercato delle locazioni nell'area del Comune di Vinovo, e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge e dal Decreto Ministeriale del 16 gennaio 2017, si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

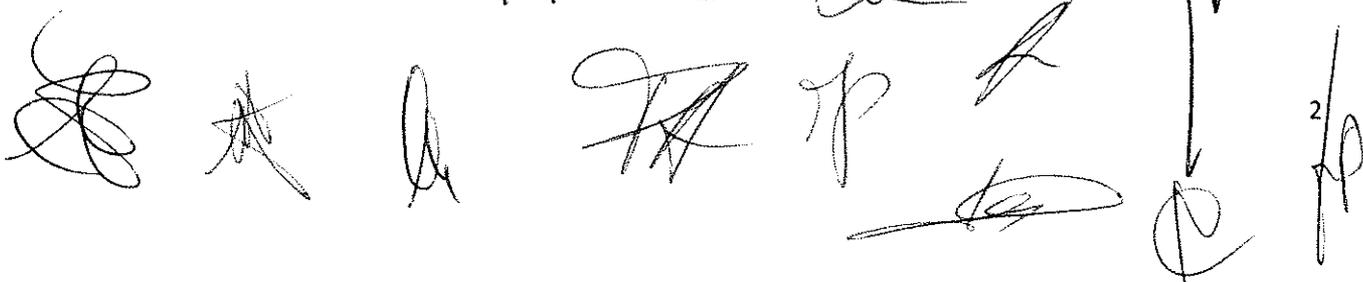
- favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
- avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione e soprattutto dovuti a morosità, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti, anche utilizzando gli strumenti del F.I.M.I. e delle ASLO così come strutturati dalla Regione Piemonte;
- contribuire a ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommersi e irregolari;
- contribuire a migliorare lo stato manutentivo degli immobili, in conformità delle norme di sicurezza, della tutela, della salute e del risparmio energetico.

Per favorire il raggiungimento di questi obiettivi, ed anche in considerazione del fatto che nel Comune di Vinovo da lungo tempo non si è pervenuti al rinnovo degli Accordi Territoriali, le organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo ritengono utile, come previsto dai commi 7-8 dell'art. 1 del Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017, l'assistenza delle stesse per la verifica dei parametri dei contratti di locazione stipulati e la loro rispondenza all'accordo territoriale.

Per consentire la più elevata diffusione e utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo, le parti riconoscono l'importanza del ruolo dell'Amministrazione Comunale nel favorire le tipologie contrattuali di cui all'art. 2, comma 3 L. 431/98 mediante la determinazione di un'aliquota IMU agevolata.

I firmatari del presente accordo altresì convengono sull'opportunità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo, e sulla necessità che i benefici siano riconosciuti solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni.

Tale accordo avrà decorrenza da 01/08/2022



**CAPITOLO I**  
**CONTRATTI AGEVOLATI**  
**(ART. 2, COMMA 3, L. 431/98 E ART. 1 D.M. 16.01.2017)**

\* \* \* \*

**A) CIRCA LE AREE:**

A-1) Si individuano le seguenti aree:

- Zona 1 – Centro/Prestigio
- Zona 2 – Periferica

aventi caratteristiche omogenee (per valori di mercato, dotazione infrastrutturali, trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, ecc.); (*Allegato 13 - Stradario*)

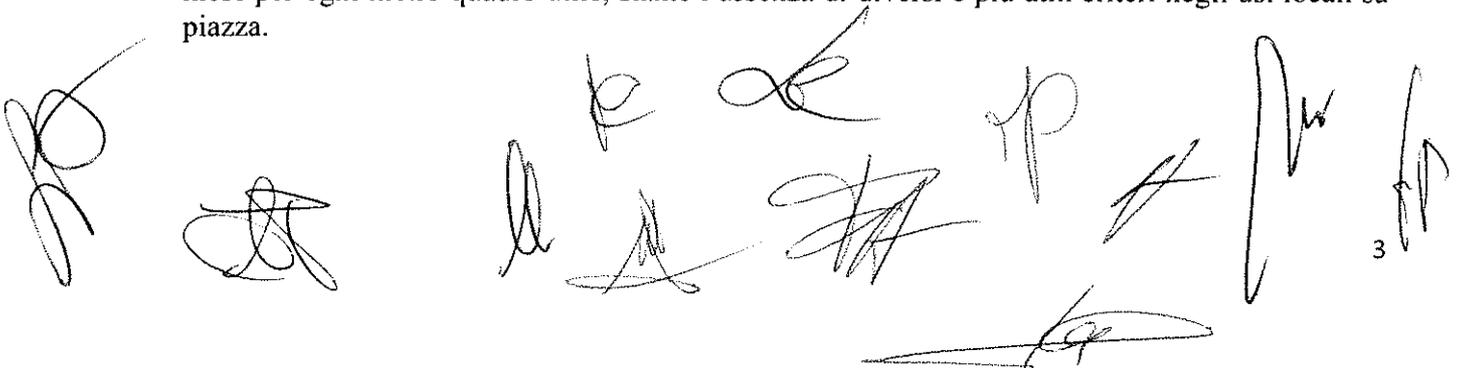
**B) CIRCA I VALORI DEL CANONE:**

B-1) Convengono di determinare i valori minimi e massimi del canone, espressi in euro mensili per ogni metro quadro utile, come da tabelle riepilogative che si allegano come parte integrante del presente testo (*Allegato 1 - tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi di canoni, espressi in euro per ogni metro quadrato utile e Allegato 2 - tabella per contratti per soddisfare esigenze abitative per studenti universitari*). Tali valori sono stati determinati, anche fatte - per quanto possa occorrere - le opportune valutazioni in merito:

- alle attuali condizioni locali del mercato degli affitti;
- ai canoni di locazioni in generale correnti su piazza;
- alla complessità e difficoltà di individuare in concreto marcate differenze tra le specifiche aree individuate, stante una certa omogeneità su piazza dei valori locativi;
- alle agevolazioni fiscali, come ad oggi specificamente esistenti (a favore del locatore e del conduttore, ciascuno per quanto di sua competenza), introdotte da tale normativa per le parti contrattuali private che intendano ricorrere alla contrattazione del «secondo canale» (previsto dall'art. 2, comma 3 legge 431/98);
- al fatto che pare opportuno, nello spirito della riforma individuare per ogni area le relative subfasce di oscillazione dei valori individuando elementi oggettivi di riferimento.

B-2) Convengono che il canone di locazione, come definito dalle parti private contrattuali ai sensi del presente accordo, venga aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente; l'aggiornamento decorrerà a seguito di richiesta con lettera raccomandata.

B-3) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in Euro a mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza.



3

**C) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:**

- C-1) Si ritiene opportuno definire convenzionalmente, per quanto possa occorrere il concetto di metro quadro utile; ciò per una avvertita e diffusa esigenza di chiarezza delle future parti contrattuali private.  
A tal fine le parti hanno concordato di calcolare al 100% i metri relativi alle abitazioni; all'80% i metri relativi ai box; al 25% cantine, soffitte, balconi e terrazze; al 10% aree scoperte ad uso esclusivo (la cui sup. convenzionale non potrà essere superiore alla sup. dell'unità abitativa).  
Per le mansarde o alloggi mansardati, con riferimento alla Legge Regionale n.21 del 06/08/1998, per la parte con altezza maggiore o uguale a mt. 1,60 dal pavimento i metri saranno calcolati al 100%, al di sotto di mt. 1,60 al 25%. Misurazioni nette da muri.
- C-2) Si reputa oltremodo opportuno invitare le parti private contrattuali ad indicare espressamente in contratto la misura dei metri quadri utili attribuiti all'unità immobiliare oggetto del singolo contratto nonché il valore applicato per singolo metro quadro utile: ciò al fine di chiarezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso. Una variazione della superficie utile dell'unità immobiliare difforme, rispetto a quella indicata in contratto, in più o in meno del 2% per le unità inferiori o uguali a 67 mq. e del 4% per quelle con metratura superiore di quelle indicate in contratto, non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto.

**D) CIRCA LA DURATA CONTRATTUALE E GLI AUMENTI DI CANONE:**

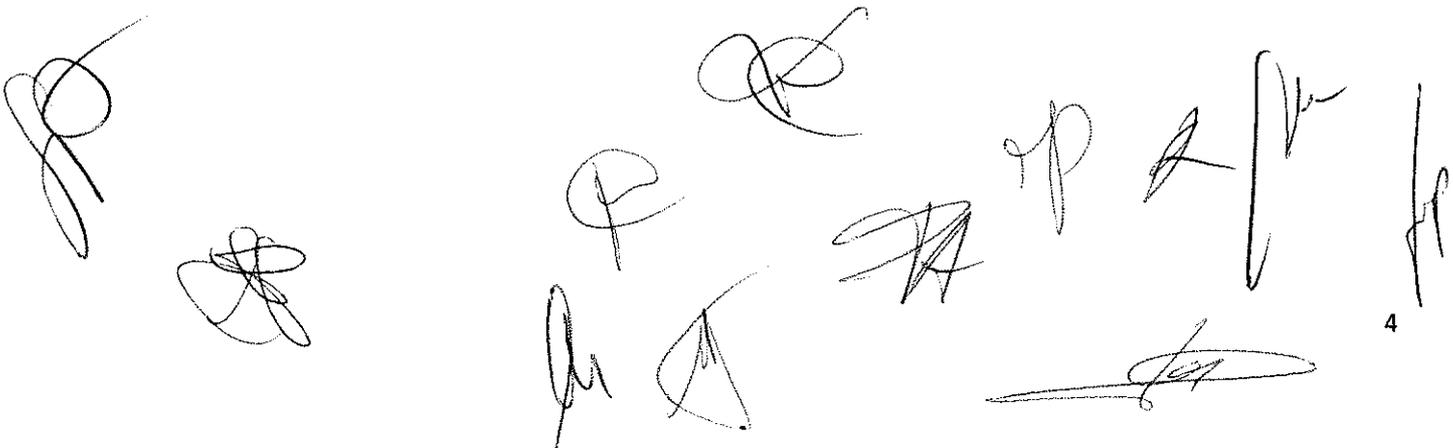
- D-1) Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui agli allegati 1 e 2 (*Allegato 1 - tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi di canoni, espressi in euro per ogni metro quadrato utile e Allegato 2 - tabella per contratti per soddisfare esigenze abitative per studenti universitari*), potranno subire, nei valori minimi e massimi, un aumento a valere per l'intera durata contrattuale.

**E) - CIRCA LE RIPARAZIONI:**

- E-1) Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella, allegato D al D.M. 16 gennaio 2017 (*Allegato 10 - Ripartizione spese tra proprietario e inquilino - All. D al D.M. 16 gennaio 2017*).

**F) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:**

- F-1) I contratti di locazione verranno stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo previsto ed allegato al D.M. 16 gennaio 2017 (allegato A) ed al presente accordo (*Allegato 3 - modello contratto art.2 comma 3 L.431/98*).



**CAPITOLO II**  
**CONTRATTI PER GLI USI TRANSITORI ABITATIVI**  
**(ART. 5, COMMA 1, L. 431/98 E ART. 2 D.M. 16.01.2017)**

\* \* \* \* \*

**A) CIRCA LE ESIGENZE DEI PROPRIETARI E DEI CONDUTTORI PER FATTISPECIE DA INDIVIDUARSI NELLA CONTRATTAZIONE TERRITORIALE:**

**A-1)** Individuano, anche considerate esigenze, usi, consuetudini locali, le particolari esigenze (delle quali - si specifica - è sufficiente la sussistenza di una delle sottoindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti) come dal seguente elenco delle varie fattispecie.

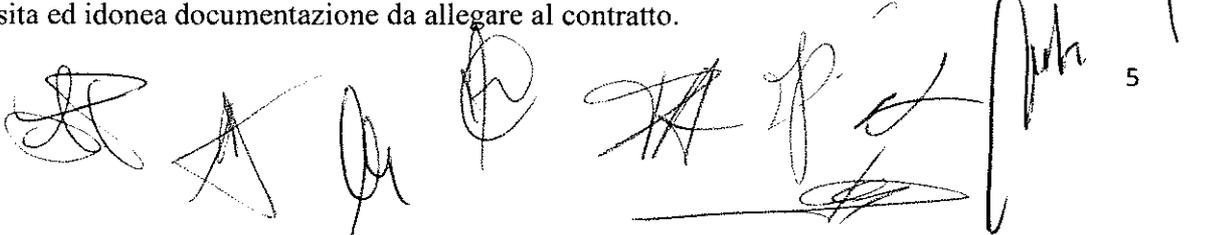
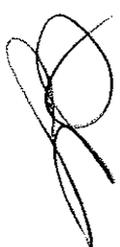
**A-2)** Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro diciotto mesi l'immobile:

- a) Trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- b) Rientro dall'estero;
- c) Attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Comune per la ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo;
- d) Matrimonio e/o convivenza;
- e) Matrimonio dei figli;
- f) Separazione propria o dei figli;
- g) Intende destinare l'immobile ad uso abitativo commerciale, artigianale o professionale proprio, ad uso del coniuge, dei genitori, dei figli, dei parenti fino al secondo grado, indicando l'esatta motivazione all'atto della stipula contrattuale;
- h) Qualsiasi altra esigenza specifica, del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata espressamente indicata nel contratto e documentata.

**A-3)** Quando l'inquilino ha esigenza di un contratto transitorio per motivi di:

- a) trasferimento momentaneo della sede di lavoro;
- b) contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza;
- c) assegnazione alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi dimostrato con compromesso regolarmente registrato;
- d) vicinanza momentanea a parenti bisognosi;
- e) uso seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa nello stesso comune o in comune confinante, con certificazione contrattuale, o rogito notarile;
- f) per esigenze di ricerca e di studio;
- g) qualsiasi altra esigenza specifica, del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata espressamente indicata nel contratto e documentata.

**A-4)** Si danno atto che l'esigenza transitoria del conduttore e del locatore debba essere provata con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto.



- A-5) Convengono per i casi previsti al punto A-2 alle lettere d), e), f, g), h), e per i casi previsti al punto A-3 alle lettere d), e), f), g) a mente del 5° comma dell'art. 2 del D.M. infrastrutture e dei Trasporti del 16/01/2017 (G.U. n. 62 del 15/03/2017), l'obbligatorietà di assistenza da parte delle organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie del presente accordo, per certificare la fattispecie oggetto del contratto;
- A-6) Convengono che il contratto tipo definito a livello locale debba prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del conduttore e del locatore il quale dovrà confermare il verificarsi della stessa, tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza nel termine stabilito nel contratto e che qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista all'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, ovvero in caso di mancato utilizzo dell'immobile rilasciato un risarcimento pari a 36 mensilità.

**B) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:**

Il contratto tipo, rispettivamente per le proprietà individuali e per le proprietà di cui all'art. 5 comma 1 del D.M. 16.01.2017 sono quelli facenti parte dell'allegato B del decreto stesso (*Allegato 4 - modello contratto transitorio art. 5 comma 1 L.431/98*).

**C) CIRCA LE AREE:**

Si richiamano integralmente le aree del capitolo I (*Allegato 13 - Stradario*).

**D) CIRCA I VALORI DEL CANONE:**

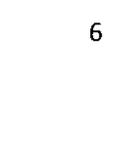
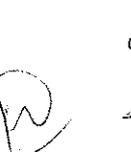
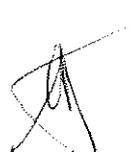
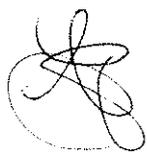
- D-1) Si richiama integralmente quanto previsto all'*Allegato 1 - tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi di canoni, espressi in euro per ogni metro quadrato utile*, con i valori minimi e massimi previsti per ogni area con relative sub-fasce e riferiti alla durata 3 + 2.
- D-2) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in euro al mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza. Il valore sarà aumentato del 15% qualora l'immobile abbia ammobiliato almeno la cucina e la camera da letto. In tale caso non potrà più essere preso in considerazione l'elemento 13 della tabella all'*Allegato 1 - tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi di canoni, espressi in euro per ogni metro quadrato utile* (arredamento per il computo delle tabelle dei valori del canone).

**E) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE:**

Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella, allegato D al D.M. 16 gennaio 2017, (*Allegato 10 - ripartizione spese tra proprietario e inquilino*).

**F) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:**

- F-1) Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo primo.



**CAPITOLO III**  
**CONTRATTI PER SODDISFARE ESIGENZE**  
**ABITATIVE DI STUDENTI UNIVERSITARI**  
**(ART. 5, COMMA 3 L. 431/98 - D.M. 16/01/2017)**

\*\*\*\*\*

**A) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:**

A-1) Il contratto tipo è quello previsto dall'art. 3 del D.M. 16 gennaio 2017 ed allegati (*Allegato 5 - modello contratto per studenti universitari art. 5 comma 3 L.431/98*).

**B) CIRCA LE AREE:**

B-1) Si richiamano integralmente le aree del capitolo I (*Allegato 13 - Stradario*).

**C) CIRCA I VALORI DEL CANONE:**

C-1) Si richiama integralmente quanto previsto al capitolo I (*Allegato 1 - tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi di canoni, espressi in euro per ogni metro quadrato utile || Allegato 2 - tabella per contratti per soddisfare esigenze abitative per studenti universitari*) con i valori minimi e massimi previsti per ogni area con relative sub-fasce. Il valore è calcolato senza mobilio.

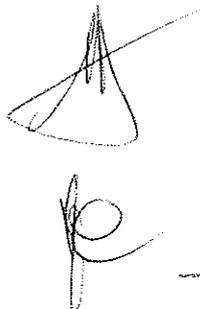
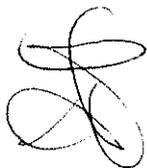
C-2) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in euro a mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza. Il valore sarà aumentato del 20% qualora l'immobile abbia ammobiliato almeno la cucina e la camera da letto.

**D) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE:**

Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella, allegato D al D.M. 16 gennaio 2017, (*Allegato 10 - ripartizione spese tra proprietario e inquilino*).

**E) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:**

Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo primo.



## CAPITOLO IV CONTRATTI TRANSITORI PER LA LOCAZIONE PARZIALE DI APPARTAMENTO

\* \* \* \*

Le parti convengono sulla possibilità di locare porzioni del proprio alloggio alle seguenti condizioni:

- Siano definiti in modo preciso la/e camera/e che si affittano e gli spazi comuni, allegando le planimetrie dell'appartamento;
- Che siano quantificate forfetariamente le spese ripetibili e delle utenze;
- Che il locatore sia convivente con il conduttore/i;
- Che sia sottoscritto tra le parti un "patto di coabitazione" che contenga le modalità pratiche per la gestione: l'utilizzo degli spazi in casa, in particolare quelli che diventeranno spazi comuni (cucina, bagno, altro);
- La definizione dei ruoli (pulizie, cucina, bucato, spesa...).

Il canone sarà calcolato secondo i parametri dell'accordo territoriale considerando al 100% i metri quadrati di utilizzo esclusivo e al 50% quelli condivisi, escludendo ogni maggiorazione per i mq, anche in relazione all'arredamento - per questo contratto non potrà essere applicata alcuna maggiorazione prevista dal presente accordo, ad esclusione di quella contenuta nel presente capitolo.

La locazione parziale può essere stipulata con i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come da tabella allegata. Potrà essere stipulato in un unico e solo contratto. Nel caso di locazione a più inquilini sarà riconosciuto un aumento del canone del 10% per ogni coabitante in più oltre il primo, tale maggiorazione non sarà applicata nel caso di famiglie con minori a carico.

I contratti potranno avere durata da 3 a 6 mesi (ipotesi A) oppure da 6 a 18 mesi (ipotesi B), senza possibilità di rinnovo.

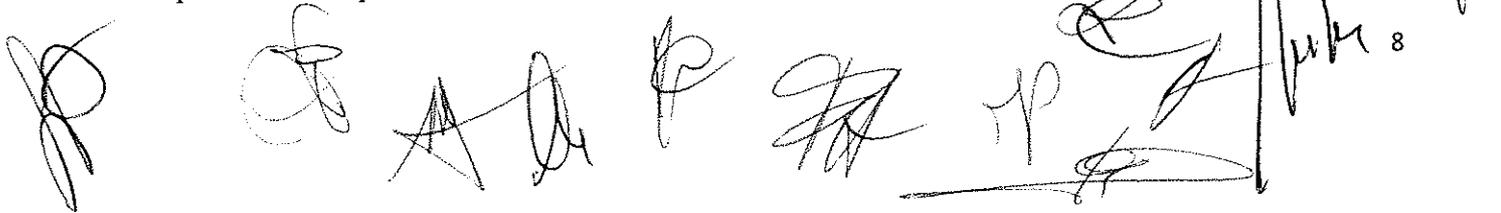
Nel caso dell'ipotesi A) il conduttore avrà la possibilità di recedere dal contratto con un preavviso di un mese, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Per gravi motivi il locatore potrà recedere dal contratto con un preavviso di un mese, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, in tal caso sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, dell'importo di una mensilità oltre alla restituzione del deposito cauzionale, se versato.

Nel caso dell'ipotesi B) il conduttore avrà possibilità di recedere dal contratto con un preavviso di due mesi da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Per gravi motivi il locatore potrà recedere dal contratto con un preavviso di due mesi, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In tal caso sarà tenuto al pagamento, a titoli di penale, di due mensilità, oltre alla restituzione del deposito cauzionale, se versato.

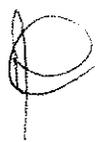
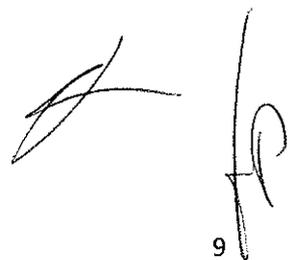
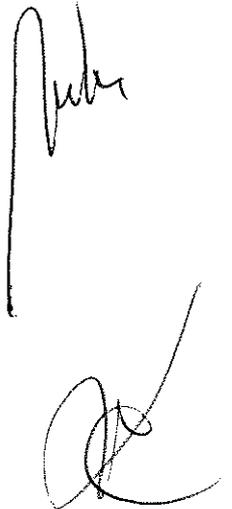
Il Comune di Vinovo, con propria delibera, s'impegna a considerare queste locazioni con l'aliquota IMU della prima casa in quanto abitata anche dal locatore.



Le parti firmatarie s'impegnano a costituire una commissione di conciliazione con il compito di risolvere le eventuali controversie e/o conflitti che potrebbero verificarsi per questa nuova modalità di contratti.

| TABELLA DI ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI |   |
|------------------------------------|---|
| 1 o 2 inquilini                    | Cucina e servizio igienico condiviso e due vani di almeno 14 mq |
| 3 o 4 inquilini                    | Cucina e servizio igienico condiviso e tre vani di almeno 14 mq |
| 5 o più inquilini                  | Cucina e due servizi igienici e quattro vani di almeno 14 mq    |

In considerazione della particolarità di questa locazione parziale i contratti stipulati saranno validi esclusivamente se sottoscritti e vidimati da un rappresentante delle associazioni sindacali degli inquilini e da un rappresentante delle associazioni dei proprietari firmatari del presente accordo che con tale sottoscrizione certificheranno la conformità di questi contratti. *(Allegato 6 - modello contratto locazione transitorio parziale art. 5 comma 1 L.431/98 || Allegato 9 - certificazione di congruità locazione frazionata).*



**CAPITOLO V**  
**CONTRATTI TRANSITORI PER LA LOCAZIONE PARZIALE DI APPARTAMENTO**  
**A STUDENTI UNIVERSITARI**

\*\*\*\*

Le parti convengono sulla possibilità di locare porzioni del proprio alloggio a studenti frequentanti l'università o corsi di specializzazione post-universitari o programmi europei per l'istruzione o scambi internazionali, alle seguenti condizioni:

- a. Siano definiti in modo preciso la/e camera/e che si affittano e gli spazi comuni, allegando le planimetrie dell'appartamento;
- b. Che siano quantificate forfetariamente le spese ripetibili e le utenze;
- c. Che il locatore sia convivente con il conduttore/i;
- d. Che sia sottoscritto tra le parti un "patto di coabitazione" che contenga le modalità pratiche per la gestione: l'utilizzo degli spazi in casa, in particolare quelli che diventeranno spazi comuni (cucina, bagno, altro);
- e. La definizione dei ruoli (pulizie, cucina, bucato, spesa...).

Il canone sarà calcolato secondo i parametri dell'accordo territoriale considerando al 100% i metri quadrati di utilizzo esclusivo e al 50% quelli condivisi, e non potrà essere applicata alcuna maggiorazione prevista dal presente accordo, ad esclusione di quella contenuta nel presente capitolo.

Per questo tipo di locazione sarà considerato un elemento utile al calcolo del canone la presenza del collegamento ad Internet.

La locazione parziale può essere stipulata con i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione, come da tabella allegata. Il contratto sarà uno e unico e il calcolo degli spazi comuni condivisi sarà proporzionato al numero degli inquilini. In caso di locazione a più inquilini sarà riconosciuto un aumento del canone del 10% per ogni inquilino in più oltre al primo, tale maggiorazione non sarà applicata nel caso di famiglie con minori a carico.

Il contratto potrà avere una durata da 3 a 12 mesi, con possibilità di rinnovo.

Le parti potranno disdettare il contratto con un preavviso di un mese da esercitarsi con l'invio di raccomandata con ricevuta di ritorno.

Per gravi motivi il locatore potrà recedere dal contratto, con un preavviso di 15 giorni, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, in tal caso sarà tenuto al pagamento a titolo di penale dell'importo di una mensilità oltre alla restituzione del deposito cauzionale, se versato.

Il Comune di Vinovo, con propria delibera, s'impegna a considerare queste locazioni con l'aliquota IMU della prima casa in quanto abitata anche dal locatore.

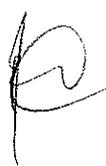
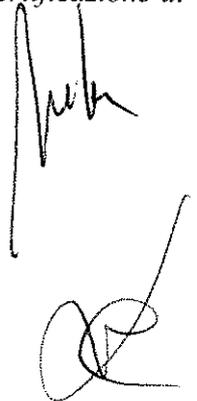
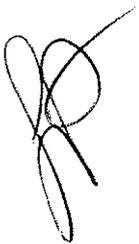


10

Le parti firmatarie s'impegnano a costituire una commissione di conciliazione con il compito di risolvere le eventuali controversie e/o conflitti che potrebbero verificarsi per questa nuova modalità di contratti.

| TABELLA DI ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI |   |
|------------------------------------|---|
| 1 o 2 inquilini                    | Cucina e servizio igienico condiviso e due vani di almeno 14 mq |
| 3 o 4 inquilini                    | Cucina e servizio igienico condiviso e tre vani di almeno 14 mq |
| 5 o più inquilini                  | Cucina e due servizi igienici e quattro vani di almeno 14 mq    |

In considerazione della particolarità di questa locazione parziale i contratti stipulati saranno validi esclusivamente se sottoscritti e vidimati da un rappresentante delle associazioni sindacali degli inquilini e da un rappresentante delle associazioni dei proprietari firmatari del presente accordo che con tale sottoscrizione certificheranno la conformità di questi contratti. *(Allegato 7 - modello contratto locazione transitorio parziale per studenti universitari art. 5 comma 3 L.431/98 || Allegato 9 - certificazione di congruità locazione frazionata)*



**CAPITOLO VI**  
**CONTRATTI DI LOCAZIONE COME PREVISTI DALL'ART. 1 COMMA 5 DEL DECRETO**  
**MINISTERIALE N. 62 DEL 16 GENNAIO 2017 IN PUBBLICATO IN GAZZETTA**  
**UFFICIALE DEL 15 MARZO 2017**

\* \* \* \*

Le Associazioni della Proprietà Edilizia e dei Sindacati Inquilini ritengono indispensabile, anche per favorire il c.d. "Housing Sociale", di provvedere a determinare con appositi "accordi integrativi" le linee programmatiche e quadro per tale tipologia di contratto: *Allegato 11 – Accordo integrativo con Enti del Terzo Settore (E.T.S.) e Allegato 12 – modello contratto art.2 comma 3 L.431/98 con Enti del Terzo Settore (E.T.S.)*.

Concordano, quindi, che in un periodo non superiore all'anno dalla stipula del presente accordo provvederanno alle definizioni dei necessari parametri e disposizioni contrattuali.

**CAPITOLO VII**  
**CONTRATTI DI LOCAZIONE COME PREVISTI DALL'ART. 1, COMMA 6**  
**DEL DECRETO MINISTERIALE N° 62 DEL 16 GENNAIO 2017**  
**PUBBLICATO IN GAZZETTA UFFICIALE DEL 15 MARZO 2017**

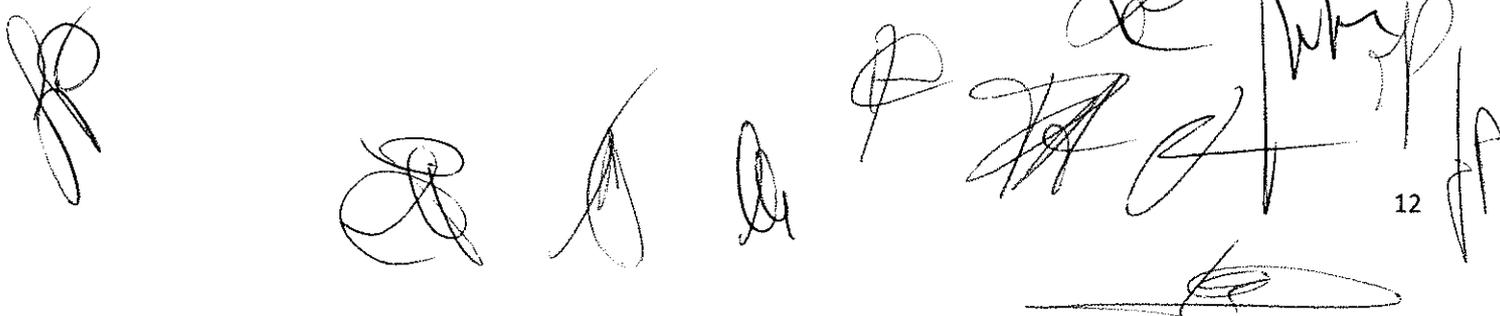
\* \* \* \*

Le Associazioni della Proprietà Edilizia e dei Sindacati Inquilini concordano, uniformandosi alla fattispecie di cui all'art. 1, comma 6 del Decreto Ministeriale n° 62 del 15 marzo 2017, sulla possibilità di stipulare contratti di locazione, regolati dall'art. 2, comma 3 della Legge n° 431/98, qualora stipulati da Imprese o Associazioni di Imprese, datori di lavoro e Enti del Terzo Settore (E.T.S.), queste ultime che si occupano di immigrazione, per la locazione di appartamenti destinati al soddisfacimento di esigenze abitative di lavoratori non residenti, nel caso di Imprese, Associazioni di imprese e datori di lavoro e per quanto attiene alle E.T.S., che si occupano di immigrazione, per il soddisfacimento di esigenze abitative di immigrati comunitari ed extra-comunitari oppure per la locazione di appartamenti destinati al soddisfacimento di esigenze abitative di famiglie e/o persone inserite in progetti di inclusione sociale e/o segnalate dal comune.

Si intende che nella locuzione "fruitore" utilizzata nel comma 6, dell'art. 1, del citato Decreto Ministeriale, deve intendersi che il fruitore, quindi intestatario del contratto, sarà l'Associazione di Impresa, l'Impresa, il datore di lavoro o l'E.T.S.

Le Associazioni della Proprietà Edilizia e dei Sindacati Inquilini osservano che all'interno del corpo del contratto di locazione dovrà essere esplicitata la destinazione dell'unità immobiliare ed il contratto sarà soggetto a validità solo se sottoscritto e vidimato da almeno un rappresentante dell'Associazioni inquilini e da un rappresentante dell'Associazione dei proprietari, associazioni firmatarie dell'Accordo Territoriale con il Comune di Vinovo.

Nei contratti di locazione dovranno essere inserite le seguenti clausole:



12

**CONTRATTI DI LOCAZIONE CON IMPRESA, ASSOCIAZIONI DI IMPRESE E DATORE  
DI LAVORO**

a) L'unità immobiliare, oggetto del presente contratto, deve e dovrà essere esclusivamente destinata a civile abitazione del dipendente, collaboratore e/o socio lavoratore della parte locatrice-fruitrice, signor ..... nato a ..... il ..... c.f.: ....., che si impegna ad utilizzare i locali per abitazione con divieto assoluto di mutarne, anche solo in parte, l'utilizzo; è fatto espresso divieto di sublocazione, anche solo parziale e/o mutamento di destinazione.

La parte conduttrice-fruitrice si impegna a comunicare al locatore, qualunque modifica di utilizzo dei locali in capo e a favore di persone diverse da quelle indicate nell'odierno contratto, qualora nel corso del rapporto di locazione la parte conduttrice-fruitrice intenda far utilizzare l'unità immobiliare ad altro soggetto sempre dipendente, collaboratore e/o socio lavoratore dovrà darne tempestiva comunicazione al locatore, comunicando a quest'ultimo le generalità ed il codice fiscale dell'utilizzatore finale.

Al presente contratto viene allegato contratto di lavoro o documento equipollente tra .....

b) La parte locatrice – fruitrice si impegna, in ogni caso, a non richiedere ai fruitori finali un importo superiore all'ammontare complessivo stabilito contrattualmente per canone ed oneri accessori ripetibili.

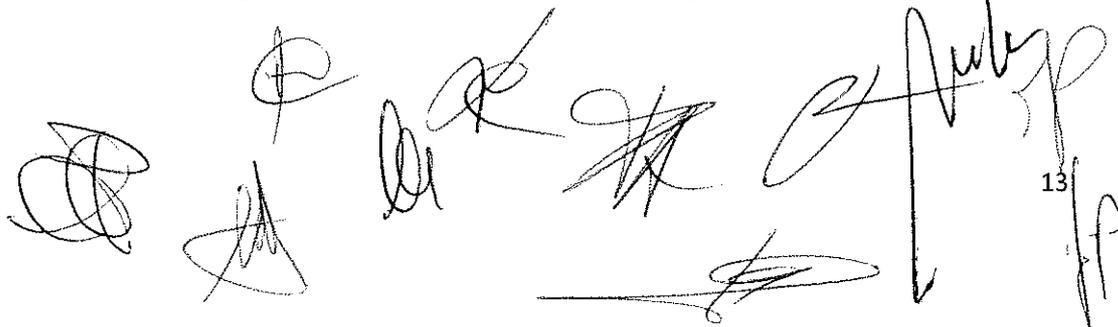
**CONTRATTI DI LAVORO CON ENTI DEL TERZO SETTORE (E.T.S.)  
USO**

a) L'unità immobiliare, oggetto del presente contratto deve e dovrà essere destinata a civile abitazione a favore di persone inserite nel Progetto siglato dall'E.T.S.

.....  
L'E.T.S. si impegna a comunicare al locatore le generalità dell'effettivo utilizzatore e/o utilizzatori dell'unità immobiliare, oggetto di contratto, con divieto di inserire nel corso della locazione, se non con specifica autorizzazione del locatore, persone diverse a quelle espressamente indicate nella comunicazione di cui sopra. È comunque fatto espresso divieto di sublocazione anche solo parziale. L'E.T.S., denominata parte conduttrice ai fini del presente contratto utilizzerà l'immobile solo ed esclusivamente per le finalità di cui al Progetto.

L'effettivo occupante e/o occupanti dell'immobile viene/vengono individuati con la locuzione "utilizzatori finali". All'odierno contratto viene allegata copia del Progetto ....., documento che formerà parte integrante dell'odierno accordo di locazione.

b) La parte locatrice – fruitrice si impegna, in ogni caso, a non richiedere ai fruitori finali un importo superiore all'ammontare complessivo stabilito contrattualmente per canone ed oneri accessori ripetibili.



## LOCAZIONE FRAZIONATA DI IMMOBILI

\*\*\*\*

Le parti convengono sulla possibilità di locare anche porzioni di un alloggio, purché siano ricondotte alle medesime fattispecie contrattuali (contratti agevolati – contratti per gli usi transitori abitativi, contratti per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari), alle seguenti condizioni:

- siano definiti in modo preciso la/e camera/e che si concedono e gli spazi comuni, allegando planimetrie dell'appartamento ed avendo originariamente definito parte locatrice il numero potenziale complessivo dei detentori dell'unità immobiliare;
- il canone complessivo dell'alloggio, anche corrispondente alla somma di tutti i contratti parziali che verranno stipulati, dovrà essere effettuato per le varie tipologie contrattuali (contratti agevolati – contratti per gli usi transitori abitativi, contratti per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari);
- la percentuale di incidenza, che determinerà la parte di canone che sarà posta a carico di ciascun occupante l'alloggio, dovrà essere determinata in considerazione degli spazi utilizzati;
- per "MQ. UTILIZZATI" si intende la somma tra i mq. calpestabili degli spazi ad uso esclusivo (100%) ed i mq. calpestabili degli spazi comuni proporzionato al numero di inquilini che li utilizzano;
- vengano rispettati i seguenti parametri di adeguatezza degli spazi:

| TABELLA DI ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI |   |
|------------------------------------|---|
| max 4 inquilini                    | Cucina e servizio igienico condiviso e due vani di almeno 14 mq |
| max 6 inquilini                    | Cucina e servizio igienico condiviso e tre vani di almeno 14 mq |
| max 8 inquilini                    | Cucina e due servizi igienici e quattro vani di almeno 14 mq    |

È consentita ai soggetti detentori di contratti di locazione per Studenti o Specializzandi Universitari (es. enti per il diritto allo studio, fondazioni, etc.), la possibilità di concludere con i proprietari di immobili destinati ad uso abitativo contratti di locazione che prevedano la possibilità di sublocare agli studenti Universitari secondo i criteri di cui sopra.

In considerazione della particolarità di questa locazione frazionata i contratti stipulati saranno validi esclusivamente se sottoscritti e vidimati da un rappresentante delle associazioni sindacali degli inquilini e da un rappresentante delle associazioni dei proprietari firmatari del presente accordo che con tale sottoscrizione certificheranno la conformità di questi contratti.

**ULTERIORI NORME RELATIVE ALLA TABELLA  
VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE  
(VALIDE ANCHE PER I CONTRATTI PER GLI STUDENTI)**

- A. Per le Zone 1 e 2, gli alloggi con metratura del solo alloggio (comprensiva del 25% della metratura dei balconi) come definita dall'accordo e fino a 41 metri quadrati, sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 30%. Per gli alloggi con metratura superiore ai 41 metri quadrati sarà applicata una maggiorazione del 25% e per gli alloggi con metratura superiore ai 51 metri quadrati e fino ai 67 metri quadrati, sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 20%. Il canone per gli alloggi tra i 67 e gli 80,40 metri quadrati non potrà essere inferiore al canone degli alloggi di metri quadrati 67 comprensivo della maggiorazione.
- B. Per gli immobili costruiti negli ultimi 8 anni dalla data di stipula del contratto i valori locativi al metro quadrato potranno essere maggiorati fino al 20% massimo.
- C. Per le Zone 1 e 2, gli alloggi che nei dieci anni precedenti la stipula della locazione siano stati oggetto di ristrutturazione (pavimentazioni, servizi igienici/cucina, infissi, etc..) oppure siano state ristrutturate le parti condominiali, i valori locativi al metro quadro potranno essere maggiorati fino ad un massimo del 10%.

Le spese effettuate sia all'interno dell'alloggio che nelle parti comuni, potranno essere sommate, ma non potranno mai determinare una maggiorazione superiore al 10% complessivo.

I lavori eseguiti, sia all'interno degli alloggi, sia nelle parti condominiali, dovranno essere comprovati dalla documentazione fiscale e superare due annualità del canone di locazione così come calcolate.

Tale correzione dovrà essere motivata nel contratto e avrà validità esclusivamente se il contratto sarà sottoscritto e vidimato da un rappresentante delle Associazioni degli inquilini e da un rappresentante delle Associazioni dei proprietari firmatari del presente accordo territoriale che con tale sottoscrizione certificheranno le maggiorazioni previste.

- D. Per le Zone 1 e 2, in base alla classificazione energetica risultante dall'APE, il canone mensile complessivo, sarà oggetto delle seguenti variazioni:

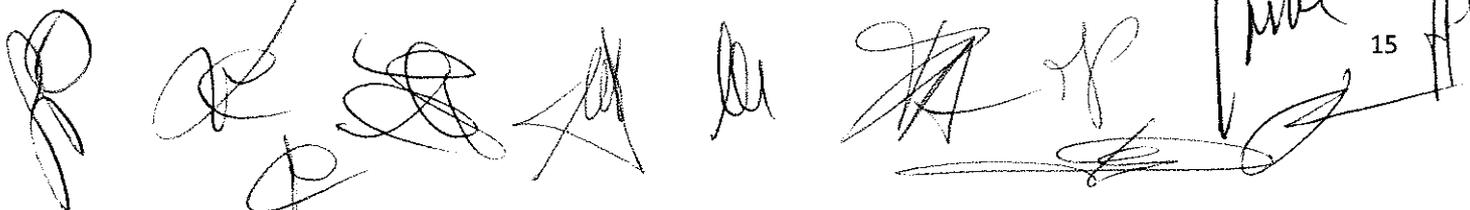
|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Per le classi energetiche A – B – C  | il canone mensile complessivo potrà essere aumentato del 5%; |
| Per le classi energetiche D – E      | il canone mensile complessivo rimarrà invariato;             |
| Per le classi energetiche F – G – NC | il canone mensile complessivo sarà ridotto del 5%;           |

La maggiorazione prevista per le classi energetiche A – B – C non potrà essere assommata alla maggiorazione prevista per gli stabili costruiti negli ultimi 8 anni dalla stipula contrattuale.

- E. Per le Zone 1 e 2, per gli alloggi che nei 5 anni precedenti la locazione convenzionata, siano stati oggetto di acquisto di arredamento per un importo minimo di Euro 5.000,00, il valore al metro quadro, così come sopra calcolato, potrà essere maggiorato del 5% massimo.

L'acquisto dell'arredo dovrà essere comprovato dalla documentazione fiscale e dall'esibizione di idonea documentazione fotografica.

Tale aumento dovrà essere motivato nel contratto ed avrà validità esclusivamente se il contratto sarà sottoscritto e vidimato da almeno un rappresentante dell'Associazione inquilini e da un rappresentante dell'Associazione proprietari firmatari del presente accordo territoriale che con tale sottoscrizione certificheranno la maggiorazione prevista.



15

\* LEGGASI: "LE PERCENTUALI IN MAGGIORAZIONE/RIDUZIONE DEL CANONE DOVRANNO ESSERE APPLICATE SECONDO IL PRINCIPIO DELLA SOMMA ALGEBRICA CHE DETERMINERÀ L'UNICA PERCENTUALE CHE ANDRÀ APPLICATA AL CANONE BASE OTTENUTO DAL PRODOTTO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONATA CON IL VALORE LOCATIVO AL MQ"

- F. Per le Zone 1 e 2, per i locatori che non richiederanno ai conduttori il deposito cauzionale e/o fidejussione, il valore al metro quadro, così come sopra calcolato, potrà essere maggiorato del 2,5% massimo.
- G. Per i contratti stipulati ai sensi dell'art.2 comma 3 della L.431/98, per tutte le zone definite, per i locatori che consentiranno ai conduttori di poter recedere anticipatamente dal contratto con solo preavviso di mesi tre, il valore al metro quadro, così come sopra calcolato, potrà essere maggiorato del 2,5% massimo.

Le suddette maggiorazioni, ad esclusione di quelle di cui alla lettera A), andranno assommate. La percentuale risultante andrà poi moltiplicata per i metri quadri convenzionali (già comprensivi della maggiorazione di cui alla lettera A del presente capitolo) per il coefficiente €/mq. corrispondente nella tabella di cui all'allegato 1.

### REVISIONE ACCORDO

Il presente accordo ha durata quadriennale e resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di Convenzione nazionale e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune deliberi aliquote IMU specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente Accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della L. 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione o quando lo si ritenga necessario.

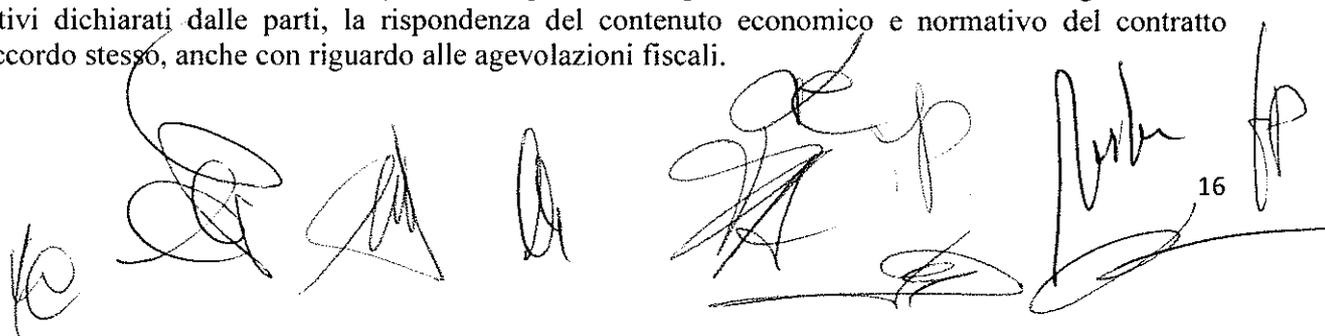
### REVISIONE CANONI

Le Associazioni firmatarie il presente accordo territoriale convengono che nel caso di sensibile variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della firma del presente accordo su iniziativa anche di una delle parti le stesse si convocheranno per discutere i parametri utili per la definizione dei canoni dei nuovi contratti di locazione e di quelli già firmati, al momento del loro rinnovo trascorsi tre anni di durata previsti dalla Legge.

### CERTIFICAZIONE DEI PARAMETRI

I contratti stipulati ai sensi del presente accordo dovranno contenere la certificazione di congruità dei parametri di cui all'Allegato 8 (attestazione di congruità) o Allegato 9 (attestazione di congruità locazione frazionata).

La certificazione dovrà essere sottoscritta da un rappresentante delle Associazioni degli inquilini e da un rappresentante delle Associazioni dei proprietari firmatari del presente accordo territoriale, che con tale sottoscrizione certificheranno le maggiorazioni previste, le quali attesteranno, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti, la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.



Ove espressamente previsto nel capitolo “*Ulteriori norme relative alla tabella valori minimi e massimi del canone di locazione (valide anche per i contratti per gli studenti)*”, la certificazione di congruità dovrà essere sottoscritta da un rappresentante delle Associazioni dei Proprietari e da un Rappresentante dei Sindacati Inquilini, firmatari del presente accordo.

## COMUNICAZIONE IMU

Il Comune di Vinovo si impegna a redigere apposito atto deliberativo al fine che il proprietario possa usufruire dell’agevolazione IMU esclusivamente se il contratto di locazione agevolato sarà sottoscritto e vidimato da un rappresentante dell’Associazioni degli inquilini e da un rappresentante dell’Associazione dei proprietari firmatari del presente accordo territoriale che con tale sottoscrizione certificheranno le maggiorazioni previste.

Si rammenta l’obbligo previsto dal regolamento Comunale IMU di presentare sul modello predisposto dal Comune di Vinovo, entro il 30 giugno dell’anno successivo alla stipula del contratto, apposita comunicazione indicando gli estremi identificativi dell’immobile, il contraente e il periodo di durata del contratto.

Sarà cura del Comune inviare l’atto deliberativo alle Associazioni firmatarie del presente accordo.

Il conduttore, per i contratti stipulati ai sensi dell’art.2 comma 3 L.431/98, dovrà entro il termine di 30 gg. dalla registrazione del contratto, provvedere a comunicare all’ufficio anagrafe il cambio di residenza presso l’alloggio oggetto della locazione.

## ALLEGATI

Si allegano, come parte integrante del presente accordo territoriale:

- Allegato 1 - tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi di canoni, espressi in euro per ogni metro quadrato utile;*
- Allegato 2 - tabella per contratti per soddisfare esigenze abitative per studenti universitari;*
- Allegato 3 - modello contratto art.2 comma 3 L.431/98;*
- Allegato 4 - modello contratto transitorio art. 5 comma 1 L.431/98;*
- Allegato 5 - modello contratto per studenti universitari art. 5 comma 3 L.431/98;*
- Allegato 6 - modello contratto locazione transitorio parziale art. 5 comma 1 L.431/98;*
- Allegato 7 - modello contratto locazione transitorio parziale per studenti universitari art. 5 comma 3 L.431/98;*
- Allegato 8 - attestazione di congruità;*
- Allegato 9 - attestazione di congruità locazione frazionata;*
- Allegato 10 - ripartizione spese tra proprietario e inquilino;*
- Allegato 11 - accordo integrativo con Enti del Terzo Settore (E.T.S.);*
- Allegato 12 - modello contratto art.2 comma 3 L.431/98 con Enti del Terzo Settore (E.T.S.).*
- Allegato 13 - stradario.*



17



5 ANNI + 2

|               | PRESENZA DI<br>7 ELEMENTI |        | PRESENZA DI<br>5/6 ELEMENTI |        | FINO A<br>4 ELEMENTI |        |
|---------------|---------------------------|--------|-----------------------------|--------|----------------------|--------|
|               | <i>Sub. 1</i>             |        | <i>Sub. 2</i>               |        | <i>Sub. 3</i>        |        |
|               | Min                       | Max    | Min                         | Max    | Min                  | Max    |
| <b>ZONA 1</b> | € 2,00                    | € 5,25 | € 2,00                      | € 5,20 | € 2,00               | € 4,67 |
| <b>ZONA 2</b> | € 2,00                    | € 5,00 | € 2,00                      | € 4,95 | € 2,00               | € 4,45 |

6 ANNI + 2

|               | PRESENZA DI<br>7 ELEMENTI |        | PRESENZA DI<br>5/6 ELEMENTI |        | FINO A<br>4 ELEMENTI |        |
|---------------|---------------------------|--------|-----------------------------|--------|----------------------|--------|
|               | <i>Sub. 1</i>             |        | <i>Sub. 2</i>               |        | <i>Sub. 3</i>        |        |
|               | Min                       | Max    | Min                         | Max    | Min                  | Max    |
| <b>ZONA 1</b> | € 2,00                    | € 5,36 | € 2,00                      | € 5,30 | € 2,00               | € 4,78 |
| <b>ZONA 2</b> | € 2,00                    | € 5,10 | € 2,00                      | € 5,05 | € 2,00               | € 4,55 |

N.B.

Per il **contratto transitorio** i valori di riferimento sono quelli indicati per la durata prevista di 3 anni + 2

A collection of approximately 12 handwritten signatures and initials in black ink, scattered across the lower half of the page. The signatures vary in style, including cursive and block letters, and some appear to be initials.

## LOCAZIONE AD USO ABITAZIONE A STUDENTI UNIVERSITARI

### TABELLA VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE ESPRESSI IN EURO MENSILI AL MQ. UTILE

*Particolari dotazioni dell'unità immobiliare*

1. Presenza di doppi servizi oltre i 100 mq.;
2. Disponibilità di almeno 14 – 18 mq. a studente abitante;
3. Disponibilità di una camera singola per studente;
4. Ubicazione dell'alloggio in prossimità della sede universitaria cui è iscritto lo studente (3 Km di raggio); in caso di locazioni a più studenti, sarà sufficiente che almeno uno degli studenti rispetti tale parametro;
5. Possibilità di collegamento alla sede universitaria con mezzi pubblici, ma utilizzandone non oltre due;
6. Comodità di salita: sufficiente un solo elemento dei quattro sotto elencati:
  - a) stabili dotati di ascensore: si per tutti i piani
  - b) stabili sprovvisti di ascensore: si sino al 1° piano (2° f.t.);
  - c) presenza nello stabile di sistemi per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
  - d) si per le mansarde con accesso ascensore al piano sottostante;
7. Presenza di collegamento gratuito ad Internet

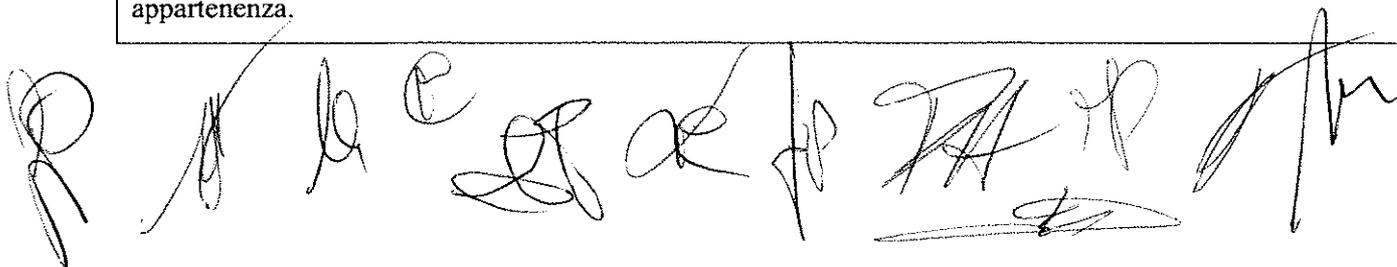
### VALORI DEL CANONE DI LOCAZIONE AL MQ./MESE:

|               | PRESENZA DI<br>7 ELEMENTI |        | PRESENZA DI<br>5/6 ELEMENTI |        | FINO A<br>4 ELEMENTI |        |
|---------------|---------------------------|--------|-----------------------------|--------|----------------------|--------|
|               | <i>Sub. 1</i>             |        | <i>Sub. 2</i>               |        | <i>Sub. 3</i>        |        |
|               | Min                       | Max    | Min                         | Max    | Min                  | Max    |
| <b>ZONA 1</b> | € 2,00                    | € 5,04 | € 2,00                      | € 4,99 | € 2,00               | € 4,46 |
| <b>ZONA 2</b> | € 2,00                    | € 4,80 | € 2,00                      | € 4,75 | € 2,00               | € 4,25 |

Qualora l'unità immobiliare **non abbia servizio igienico interno**, il canone di affitto viene calcolato secondo la terza sub-fascia.

Il potrà essere aumentato del 20% qualora l'immobile abbia ammobiliato almeno la cucina e la camera da letto.

In caso di **garanzia prestata dall'EDISU**, con sottoscrizione del contratto da parte dello stesso Ente regionale per il diritto allo studio, i valori dei canoni d'affitto sono quelli minimi della fascia di appartenenza.

V I N C O V O  


## LOCAZIONE ABITATIVA

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

Il/La sig./soc. ...., nato/a a ..... (....), il .../.../.... - carta d'identità ..... , cod. fiscale ....., di seguito denominato/a *locatore* concede in locazione al/ alla sig. .... nato/a a ..... (....), il .../.../.... - carta d'identità ..... , cod. fiscale ....., di seguito denominato/a *conduttore*, che accetta, per sé e suoi aventi causa l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori: ..... - NON/AMMOBILIATA - come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

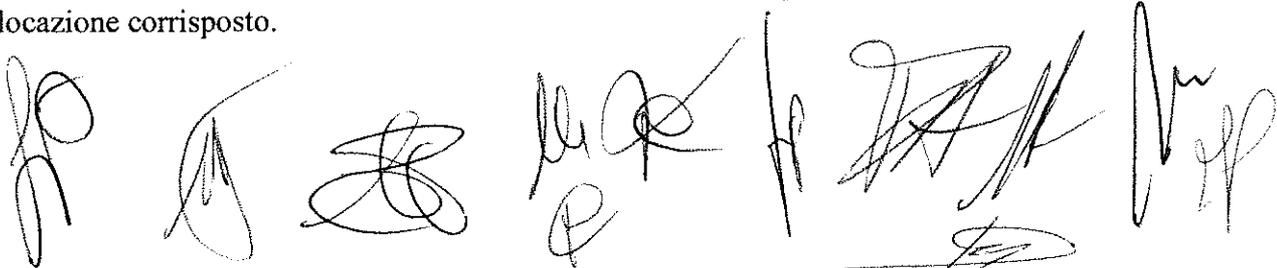
Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: Foglio: | Particella: | Sub.:  
Cat. Catastale: | Classe: | R. Cat.:
- b) attestazione di prestazione energetica:
- c) sicurezza impianti:
- d) tabelle millesimali: proprietà ..... | riscaldamento ..... | acqua ..... | altre .....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

### Articolo 1 (Durata)

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



## Articolo 2 (Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra APE CONFEDILIZIA – UPPI – UNIONCASA – CONFAPPI – ASPPI – APPC – ANPE – CONFABITARE – FEDERCASA – SUNIA – SICET – UNIAT – ANIAT-CONIA – UNIONE INQUILINI e EDISU e depositato il \_\_\_\_\_ presso il **Comune di Vinovo**, ovvero dall'accordo integrativo sottoscritto tra ..... 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: .....

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

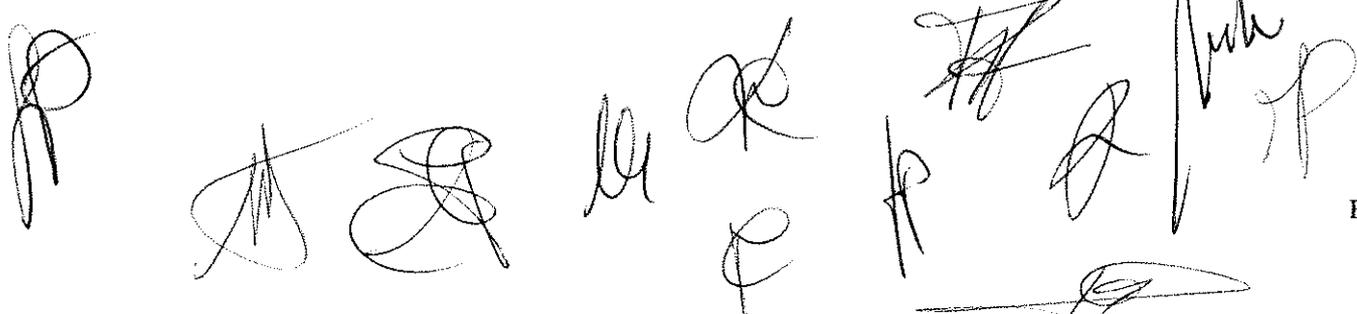
## Articolo 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

Eventuali altre forme di garanzia: .....

## Articolo 4 (Oneri accessori)

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



**Articolo 5 (Spese di bollo e di registrazione)**

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.

**Articolo 6 (Pagamento)**

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

**Articolo 7 (Uso)**

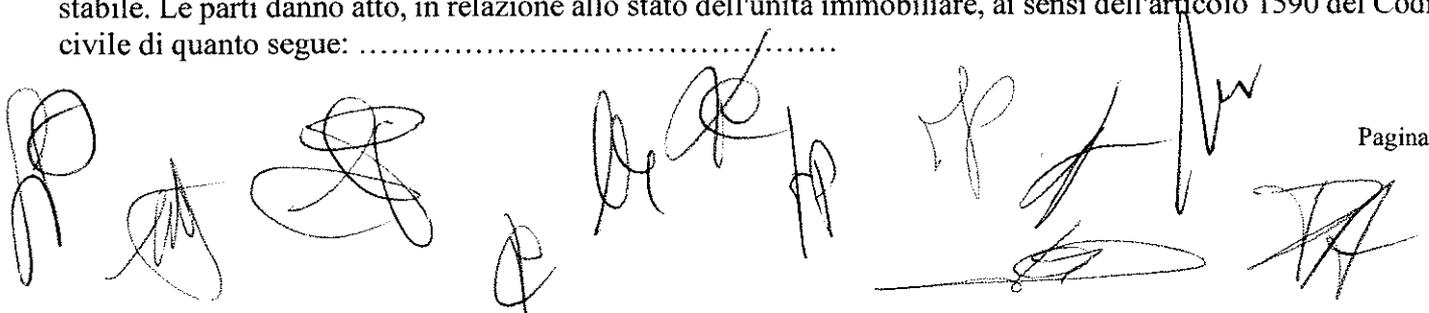
L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi. Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione e di comodato sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

**Articolo 8 (Recesso del conduttore)**

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

**Articolo 9 (Consegna)**

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



**Articolo 10 (Modifiche e danni)**

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

**Articolo 11 (Assemblee)**

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

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

**Articolo 12 (Impianti)**

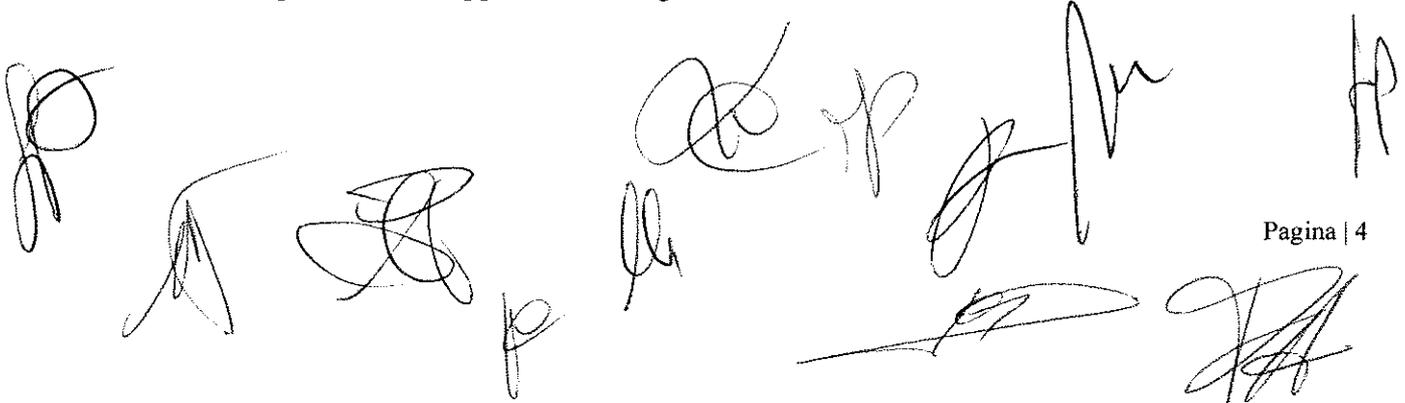
Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale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

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

**Articolo 13 (Accesso)**

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

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



**Articolo 14** (*Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale*)

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

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

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

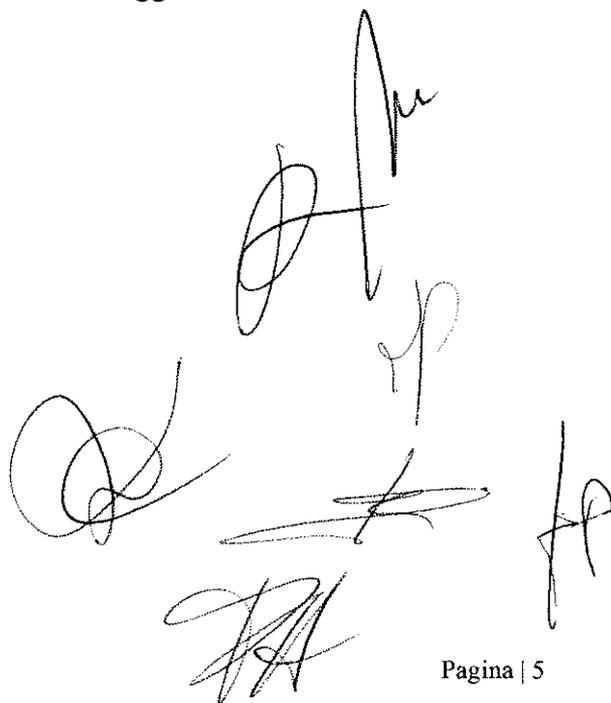
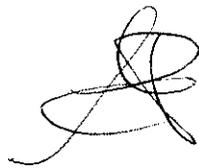
**Articolo 15** (*Varie*)

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

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (Regolamento UE n. 2016/679 e dal D. Lgs. n. 196/03 nel testo vigente in forza del D. Lgs. n. 101/18).

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



Altre clausole:

Il conduttore, ai sensi del D.Lgs. 192/2005, come modificato dal D.Lgs. 311/2006, dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica prot. n. \_\_\_\_\_ scadenza \_\_\_\_\_ – classe energetica “\_\_\_”, in ordine alla attestazione della prestazione energetica del fabbricato, oggetto del contratto di locazione.

---

---

Letto, approvato e sottoscritto

Vinovo, li .....

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

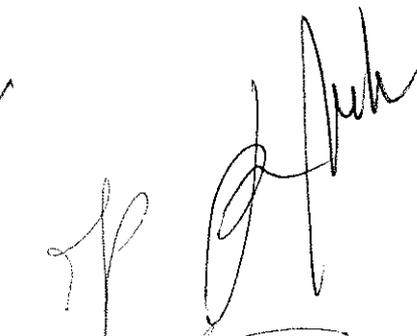
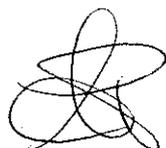
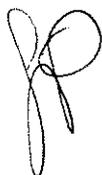
.....

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

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

.....



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

Il/La sig./soc. .... di seguito denominato/a **locatore**  
concede in locazione al/ alla sig. .... di seguito denominato/ a  
**conduttore**<sup>1</sup>, identificato/a mediante ....., che accetta, per sé e  
suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n.  
..... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, e dotata altresì dei seguenti elementi  
accessori .....

NON AMMOBILIATA/AMMOBILIATA come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: Foglio: | Particella: | Sub.:  
Cat. Catastale: | Classe:
- b) attestazione di prestazione energetica:
- c) sicurezza impianti:
- d) tabelle millesimali: proprietà ..... | riscaldamento ..... | acqua ..... | altre .....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

**Articolo 1 (Durata)**

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

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

**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 APE CONFEDILIZIA - UPPI - UNIONCASA - CONFAPPI - ASPPI - APPC -  
ANPE - CONFABITARE - FEDERCASA - SUNIA - SICET - UNIAT - ANIAT-CONIA - UNIONE  
INQUILINI e EDISU depositato il ..... presso il Comune di Vinovo ovvero dall'Accordo  
integrativo sottoscritto tra..... in data..... dichiara la seguente esigenza che giustifica la  
transitorietà del contratto....., e che documenta, in caso di durata superiore a  
30 giorni, allegando .....

.....

<sup>1</sup> 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.

B. ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 4 del decreto Ministero delle infrastrutture e trasporti, ex art. 4 comma 2 legge 431/98, e dall'Accordo territoriale tra APE CONFEDILIZIA - UPPI - UNIONCASA - CONFAPPI - ASPPI - APPC - ANPE - CONFABITARE - FEDERCASA - SUNIA - SICET - UNIAT - ANIAT-CONIA - UNIONE INQUILINI e EDISU depositato il ..... presso il Comune di Vinovo, ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra..... in data..... le parti concordano, assistite con il supporto, quanto al locatore da .... in persona di ..... e quanto al conduttore da ..... in persona di ..... che la presente locazione ha natura transitoria per il seguente motivo..... (Il presente periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

### Articolo 3 (Inadempimento delle modalità di stipula)

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

In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, senza giustificato motivo, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

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

### Articolo 4 (Canone)

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

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 Vinovo, ovvero dall'Accordo integrativo 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: .....

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

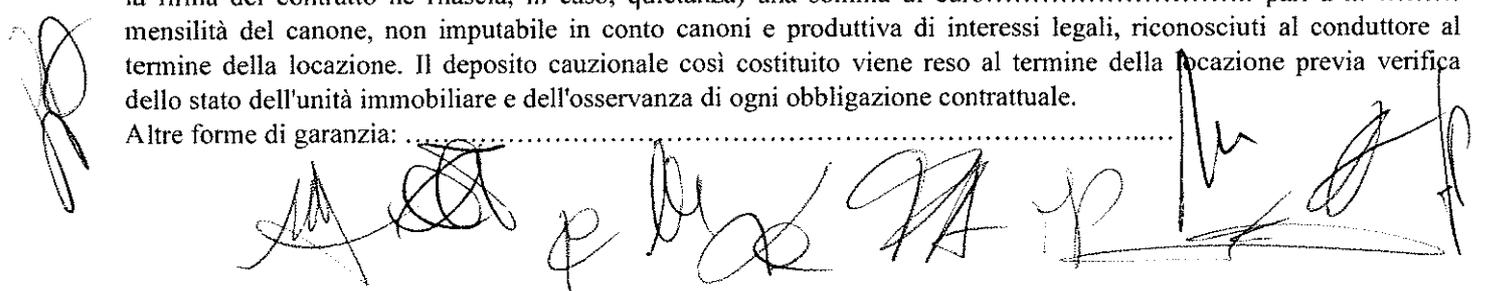
C. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro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

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

Altre forme di garanzia: .....



**Articolo 6 (Oneri accessori)**

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

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

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza.

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro.....<sup>2</sup>, salvo conguaglio.

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

**Articolo 7 (Spese di bollo e registrazione)**

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

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo<sup>3</sup>

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

**Articolo 8 (Pagamento)**

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

**Articolo 9 (Uso)**

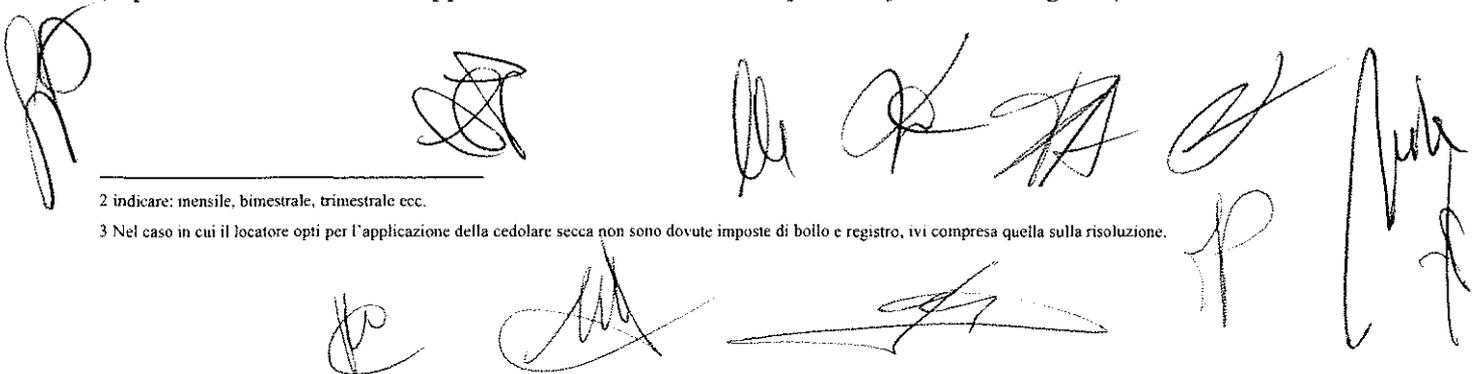
L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi: .....

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

**Articolo 10 (Recesso del conduttore)**

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

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



2 indicare: mensile, bimestrale, trimestrale ecc.

3 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.

### 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.

### 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.

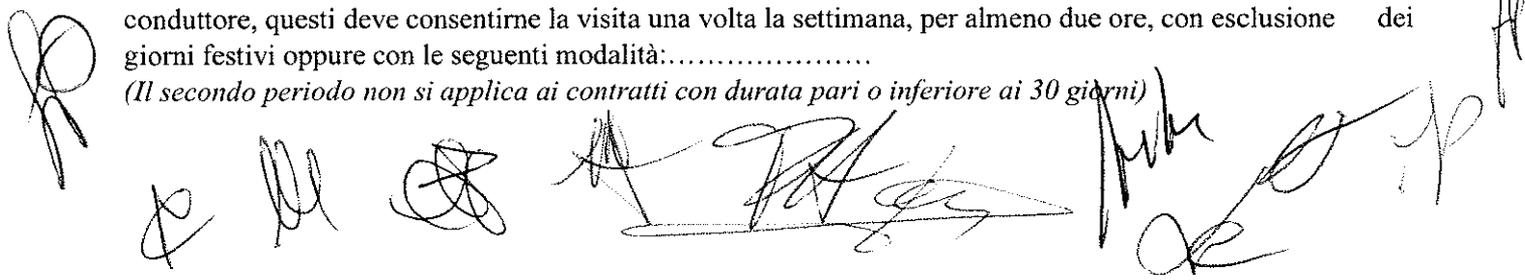
*(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

### 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 ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*



**Articolo 16** (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

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

**Articolo 17** (Varie)

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

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (~~d.lgs n. 196/03~~) (Regolamento UE n. 2016/679 e dal D.Lgs. n. 196/03 nel testo vigente in forza del D.Lgs. n. 101/18).

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

Altre clausole .....

Letto, approvato e sottoscritto

Vinovo, li .....

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

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

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

The image shows several handwritten signatures in black ink. On the left side, there are two signatures under the 'IL LOCATORE' label. On the right side, there are two signatures under the 'IL CONDUTTORE' label. The signatures are stylized and vary in complexity.

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

Il/La sig./soc. ...., nato/a a ..... (....), il .../.../.... - carta d'identità  
....., cod. fiscale ....., di seguito denominato/a **LOCATORE** concede in  
locazione al/ alla sig. .... nato/a a ..... (....), il .../.../.... - carta d'identità  
....., cod. fiscale ....., di seguito denominato/a **CONDUTTORE**, che accetta,  
per sé e suoi aventi causa l'unità immobiliare posta in ..... via  
..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, e dotata  
altresi dei seguenti elementi accessori: ..... -  
NON/AMMOBILIATA - come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: Foglio: | Particella: | Sub.:  
Cat. Catastale: | Classe:
- b) attestazione di prestazione energetica:
- c) sicurezza impianti:
- d) tabelle millesimali: proprietà ..... | riscaldamento ..... | acqua ..... | altre  
..... |

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Articolo 1 (Durata)**

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

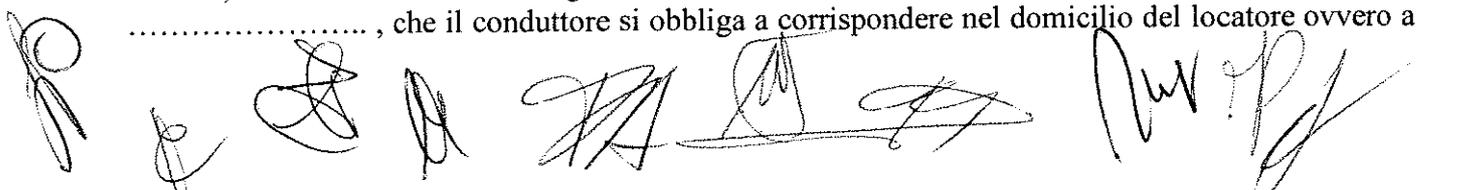
**Articolo 2 (Natura transitoria)**

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

**Articolo 3 (Canone)**

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra  
..... e depositato il ..... presso il Comune di  
Vinovo, ovvero dell'accordo integrativo sottoscritto tra ..... in data ....., è convenuto in euro  
....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a

V I N O V O - 8 1 0 1 1 2 0 2



mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....

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

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

#### **Articolo 5 (Oneri accessori)**

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

#### **Articolo 6 (Spese di bollo e di registrazione)**

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

#### **Articolo 7 (Pagamento)**

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



### **Articolo 8 (Uso)**

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

### **Articolo 9 (Recesso del conduttore)**

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

### **Articolo 10 (Consegna)**

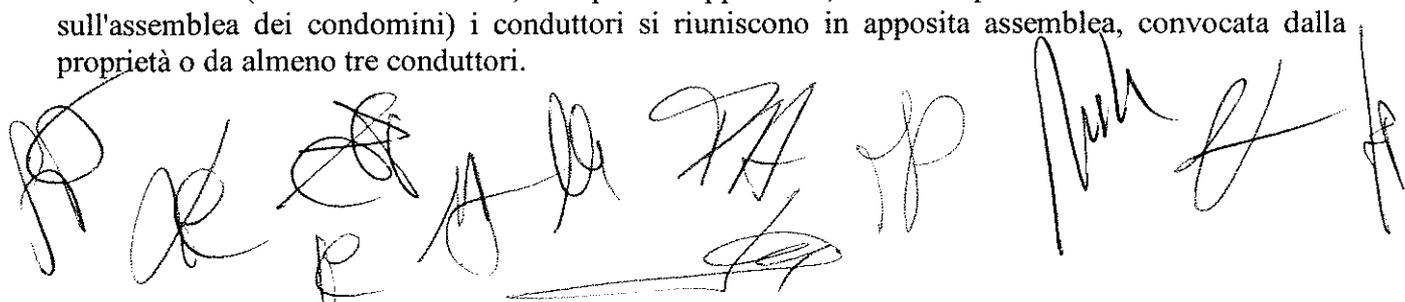
Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare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

### **Articolo 11 (Modifiche e danni)**

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

### **Articolo 12 (Assemblee)**

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



### Articolo 13 (Impianti)

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

### Articolo 14 (Accessi)

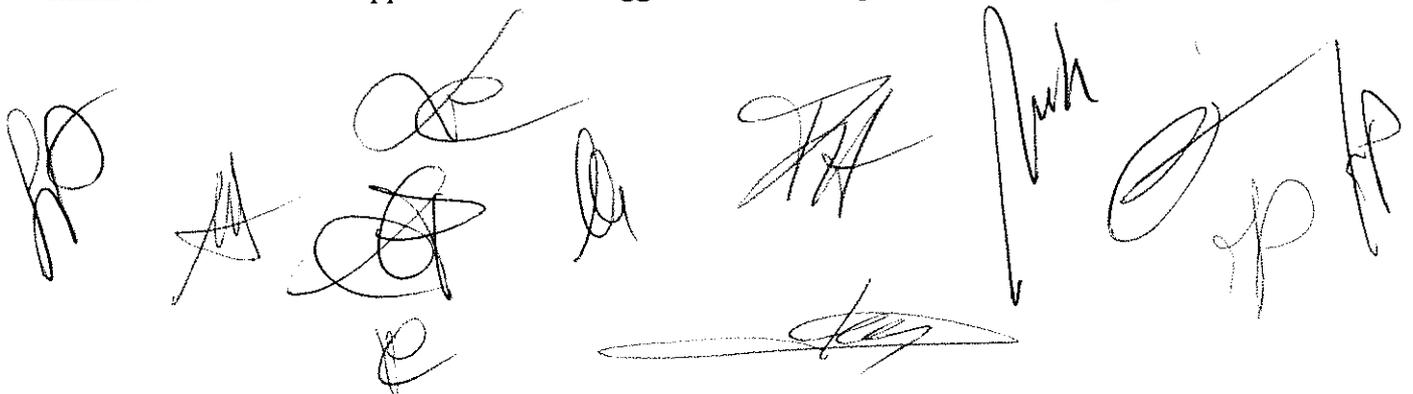
Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi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

### Articolo 15 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

### Articolo 16 (Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (Regolamento UE n. 2016/679 e dal D.Lgs. n. 196/03 nel testo vigente in forza del D.Lgs. n. 101/18). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

The image shows several handwritten signatures in black ink, arranged horizontally across the bottom of the page. There are approximately ten distinct signatures, some appearing to be initials or full names, representing the parties to the contract.

Altre clausole:

**IL CONDUTTORE DÀ ATTO DI AVER RICEVUTO LE INFORMAZIONI E LA DOCUMENTAZIONE, COMPRENSIVA DELL'ATTESTATO, IN ORDINE ALLA ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI CONSAPEVOLE CHE L'INOTTEMPERANZA, DA PARTE DEL LOCATORE, DI QUANTO SUESPOSTO PUÒ COMPORTARE L'ANNULLAMENTO DEL PRESENTE CONTRATTO.**

*CEDOLARE SECCA. Il locatore dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati prevista dal D.Lgs. n. 23 del 14/03/2011 denominata "cedolare secca". Pertanto la registrazione fiscale di tale contratto non comporterà alcun pagamento di imposta di registro o imposta di bollo. Non verrà inoltre applicata, negli anni di decorrenza del contratto, alcuna maggiorazione del canone sulla base dell'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati. Se in futuro il locatore decidesse di revocare l'applicazione di tale regime di tassazione, sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro nella misura del 2%\* (di cui metà a carico del locatore e metà a carico del conduttore), e verrà applicato l'aumento del canone in base all'indice ISTAT.*

\* ESUBERANZA 70%. (ART. 8 COMMA 1 L. 431/98)

Letto, approvato e sottoscritto

Vinovo, li .....

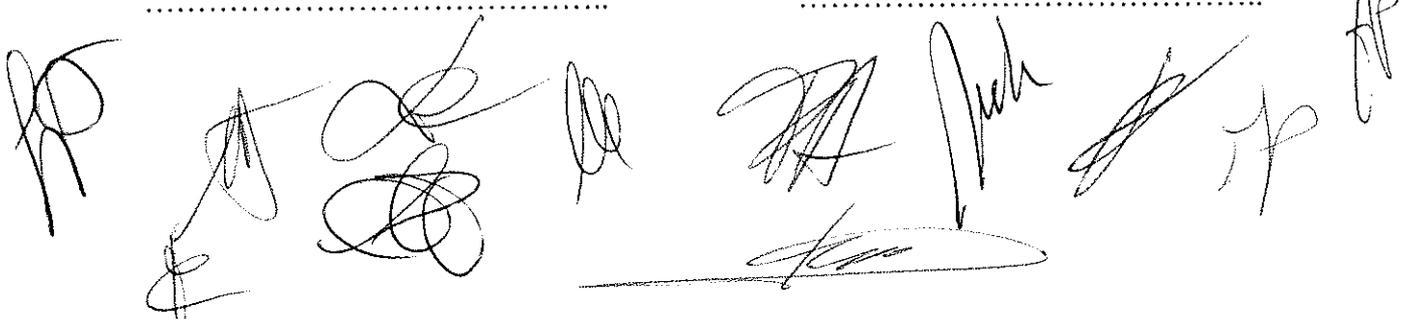
IL LOCATORE

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

The bottom section of the document contains handwritten signatures. On the left, under the heading 'IL LOCATORE', there are several distinct signatures. On the right, under the heading 'IL CONDUTTORE', there are also several signatures, including one that appears to be a large, stylized signature.

**LOCAZIONE ABITATIVA PARZIALE DI NATURA TRANSITORIA**

**(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)**

Il/La sig./soc. ...., nato/a a ..... (....), il .../.../.... - carta d'identità ..... , cod. fiscale ..... , di seguito denominato/a **LOCATORE** concede in locazione al/ alla sig. .... nato/a a ..... (....), il .../.../.... - carta d'identità ..... , cod. fiscale ..... , di seguito denominato/a **CONDUTTORE**, che accetta/accettano, per sé/loro aventi causa, la porzione di alloggio sito in ..... (....), piano ..... e costituita da una camera da letto individuata nella planimetria che controfirmata dalle parti, viene allegata al presente contratto, colorata con il colore rosso, tanto da formarne parte integrante.

Il conduttore/i potrà/potranno utilizzare la cucina, nonché tutti gli elettrodomestici presenti, al fine della preparazione dei loro pasti.

Potrà/potranno altresì utilizzare il locale igienico, nonché gli spazi comuni, per spazi comuni si intende .....

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: Foglio: | Particella: | Sub.:  
Cat. Catastale: | Classe:
- b) attestazione di prestazione energetica:
- c) sicurezza impianti:
- d) tabelle millesimali: proprietà ..... | riscaldamento ..... | acqua ..... | altre .....

La locazione parziale è regolata dalle seguenti pattuizioni.

**Articolo 1 (Durata)**

Il contratto è stipulato per la durata di ..... mesi, dal ..... al ..... , inderogabilmente scadrà, senza possibilità di rinnovo.

Potranno le parti, al fine solo di confermare la scadenza della locazione indirizzare l'una all'altra lettera per Raccomandata A.R. o raccomandata a mani che confermi la scadenza della locazione ed il diniego per il rinnovo.

**Articolo 2 (natura transitoria)**

Secondo quanto previsto dall'Accordo Territoriale stipulato ai sensi dell'art. 5, comma 1, della Legge n° 431/98 tra Associazioni degli Inquilini e dei Proprietari, depositato in data..... presso il Comune di Vinovo, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria, in quanto il conduttore ha espresso esigenza di abitare la porzione di immobile per un periodo non eccedente quanto convenuto in quanto .....

7772 507 9 - 8 LUG 2022

C O M U N E D I V I N O V O

*(Handwritten signatures and stamps)*

### Articolo 3 (Canone)

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale di cui al precedente Art. 2, è convenuto in mensili Euro ....., che il conduttore si obbliga a corrispondere a mani del locatore, ovvero a mezzo di bonifico bancario, in rate mensili uguali, entro e non oltre il quinto giorno di ogni mese, il locatore rilascerà idonea ricevuta.

### Articolo 4 (Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore una somma di euro ..... pari a una mensilità del canone, imputabile a scelta del locatore, in conto pigioni o per il risarcimento di eventuali danni subiti nel corso della locazione, ivi compresi i danni arrecati agli arredi, la cauzione non sarà produttiva di interessi legali .

Il deposito cauzionale così costituito verrà reso dal locatore al conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali occupati dal conduttore, nonché all'osservanza di ogni obbligazione assunta da quest'ultimo con la firma dell'odierno documento.

### Articolo 5 (Oneri accessori)

Le parti si accordano per il rimborso degli oneri accessori e delle utenze, determinando il rimborso in forma forfettaria. Il conduttore verserà al locatore, unitamente alla rata mensile del canone così come determinato all'art. 3 del presente contratto, la somma di Euro .....

Negli oneri accessori sono espressamente comprese le spese condominiali ripetibili con espresso riferimento alla Tabella oneri accessori (allegato G Decreto del Ministro della Infrastrutture dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze emanato ai sensi dell'art. IV, Comma 2, della legge n° 431/98).

Espressamente le parti concordano che nella somma forfettaria, che il conduttore rimborserà mensilmente al locatore, sotto la dicitura oneri accessori, è compresa anche la quota di riscaldamento per le parti utilizzate dal conduttore medesimo.

È espressamente escluso l'utilizzo dell'impianto telefonico fisso, qualora in dotazione dell'immobile, con espresso divieto del conduttore di utilizzarlo senza espressa autorizzazione del locatore.

### Articolo 6 (Spese di bollo e registrazione)

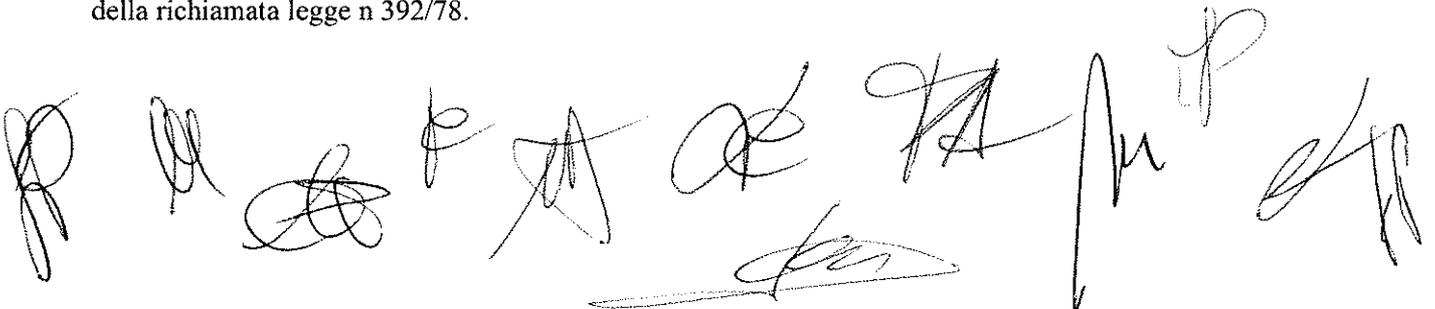
Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, nei termini di legge, consegnandone copia al conduttore, dopo la registrazione, quest'ultimo provvederà a rimborsare il locatore della quota di registrazione di sua spettanza, pari al 50% e nella totalità provvederà al rimborso dei bolli.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle Organizzazioni Sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

### Articolo 7 (Pagamento, risoluzione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può essere 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 richiamata legge n 392/78.



**Articolo 8 (Uso)**

La porzione di immobile, oggetto del presente contratto, deve essere esclusivamente destinata ad uso di civile abitazione del conduttore, con espresso divieto, anche per brevi periodi, di ospitare altre persone nella stanza o negli spazi di uso comune. E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare o dare in comodato ad altri la stanza a lui assegnata, né potrà fare utilizzare ad altri gli spazi comuni, la cucina in condivisione ed il servizio igienico, pena la risoluzione del contratto.

Trattandosi di coabitazione tra il locatore-proprietario dell'immobile ed il conduttore, quest'ultimo dovrà osservare il patto di coabitazione, che verrà allegato all'odierno contratto, controfirmato dalle parti per l'utilizzo degli spazi comuni, la definizione dei ruoli e dei tempi per la pulizia delle parti comuni, l'utilizzo e la pulizia della cucina in condivisione nonché degli elettrodomestici ivi installati, l'utilizzo, le tempistiche e la pulizia del bagno e di quant'altro si renderà necessario per una corretta convivenza fra le parti .

**Articolo 9 (Recesso del conduttore e del locatore)**

Il conduttore avrà facoltà di recedere anticipatamente dall'odierno contratto, previo avviso da recapitarsi con lettera raccomandata o con lettera raccomandata a mani, almeno con un anticipo di mesi ....., rispetto all'effettiva data di rilascio (indicare il termine di preavviso in conformità della durata del contratto: da 3 a 6 mesi preavviso mesi uno, da 6 a 18 mesi preavviso di mesi due), sino alla scadenza del rapporto sarà tenuto al pagamento del canone e dell'acconto spese forfettariamente pattuito .

Il locatore, per gravi motivi, avrà facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione, con un preavviso da formulare con lettera raccomandata A.R. o con lettera raccomandata a mano, non inferiore a giorni ..... rispetto alla prospettata data di rilascio dei locali da parte del conduttore (indicare i termini di preavviso giorni 30 nel caso di contratto di durata da 3 a 6 mesi o di giorni 60 in caso di durata del contratto da 6 a 18 mesi). In tal caso il locatore sarà tenuto a restituire la cauzione, se ricevuta e a versare a favore del conduttore a titolo di penale, l'importo pari ad ..... mensilità del canone (indicare l'importo della penale in relazione alla durata del contratto se da 3 a 6 mesi o da 6 a 18 mesi) .

Alla scadenza del rapporto, sia in caso di recesso di una o dell'altra parte o in caso di scadenza della locazione, il conduttore sarà tenuto a liberare la stanza a lui locata da tutti i suoi beni ed effetti personali, fatta eccezione dei beni ed arredi di proprietà del locatore, restituendola nello stato in cui gli è stata consegnata dal locatore, in buono stato manutentivo.

Qualora nell'arredo il locatore abbia consegnato al conduttore biancheria, anch'essa andrà restituita in normale stato d'uso.

**Articolo 10 (Consegna)**

Il conduttore dichiara di aver visitato l'intero appartamento di proprietà del locatore, ed in particolare di aver visitato la stanza, oggetto del presente contratto, che risulta arredata con i seguenti mobili:

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

Dichiara inoltre di aver trovato l'appartamento in buono stato ed in particolare dichiara che la stanza e gli arredi in essa contenuti sono di suo gradimento ed in buono stato di manutenzione e si impegna a restituirli nello stato in cui oggi gli vengono consegnati, costituendosi custode con il ritiro delle chiavi della stanza, sino alla sua riconsegna.

Si impegna il conduttore a rispettare le norme del Regolamento dello Stabile, documento che gli viene dato in visione e lettura dal locatore e si impegna altresì ad osservare le eventuali e future delibere dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano arrecare molestia agli altri occupanti dello stabile.

### **Articolo 11 (Modifiche e danni)**

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali oggetto del presente contratto e alla loro destinazione, potrà inserire previa autorizzazione del locatore nella stanza a lui destinata e, qualora sia necessario, piccoli arredi facilmente asportabili che comunque non possano recare pregiudizio o danno al locatore. In tal caso verrà redatto tra il conduttore ed il locatore un elenco separato dei mobili ed arredi di proprietà del primo.

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

### **Articolo 12 (Assemblee)**

Il conduttore non avrà diritto di voto, in luogo del proprietario della porzione di immobile locata, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Non avrà inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

### **Articolo 13 (Impianti)**

La porzione di immobile oggetto del presente contratto è dotata o non è dotata di antenna televisiva centralizzata, conseguentemente si obbliga il conduttore a servirsi unicamente dell'impianto relativo, con divieto di installare antenne individuali .

### **Articolo 14 (Accessi)**

Il conduttore dovrà consentire al locatore l'accesso alla porzione di alloggio da lui occupata, ed eventualmente all'amministratore del Condominio e ai loro incaricati ove, motivandola, ne abbiano ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore dovrà consentire la visita degli spazi da lui occupati, una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

.....

### **Articolo 15 (Commissione di conciliazione)**

La Commissione di conciliazione, 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 al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

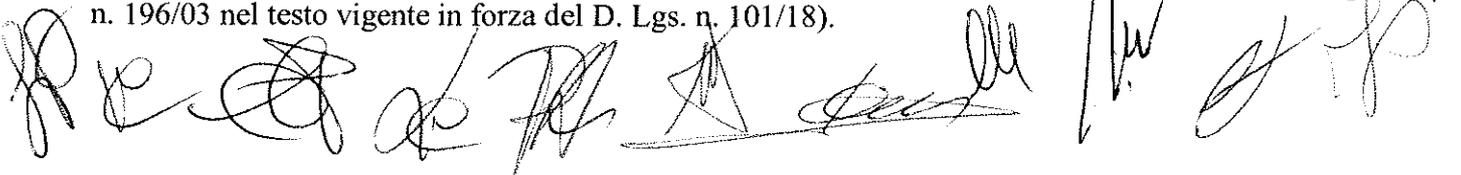
La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

### **Articolo 16 (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 (Regolamento UE n. 2016/679 e dal D. Lgs. n. 196/03 nel testo vigente in forza del D. Lgs. n. 101/18).



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

Altre clausole:

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

Letto, approvato e sottoscritto

Vinovo, li .....

IL LOCATORE

.....

IL CONDUTTORE

.....

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del presente contratto.

IL LOCATORE

.....

IL CONDUTTORE

.....

Handwritten signatures of the lessor (IL LOCATORE) in black ink, consisting of several distinct scribbles and initials.

Handwritten signatures of the tenant (IL CONDUTTORE) in black ink, including a large, stylized signature and several smaller ones.

**LOCAZIONE ABITATIVA PARZIALE DI NATURA TRANSITORIA STUDENTI**

**(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3)**

Il/La sig./soc. ...., nato/a a ..... (....), il .../.../.... - carta d'identità ..... , cod. fiscale ..... , di seguito denominato/a **LOCATORE** concede in locazione al/ alla sig. .... nato/a a ..... (....), il .../.../.... - carta d'identità ..... , cod. fiscale ..... , di seguito denominato/a **CONDUTTORE**, la porzione di alloggio sito in .....(....), via..... , piano ..... costituita da una camera da letto individuata nella planimetria che controfirmata dalle parti, viene allegata al presente contratto, colorata con il colore rosso, tanto da formarne parte integrante.

Il conduttore/i potrà/potranno utilizzare la cucina, nonché tutti gli elettrodomestici presenti, al fine della preparazione dei loro pasti.

Potrà/potranno altresì utilizzare il locale igienico, nonché gli spazi comuni, per spazi comuni si intende .....

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: Foglio: | Particella: | Sub.:  
Cat. Catastale:| Classe:
- b) attestazione di prestazione energetica:
- c) sicurezza impianti:
- d) tabelle millesimali: proprietà ..... | riscaldamento ..... | acqua .....| altre .....

La locazione parziale è regolata dalle seguenti pattuizioni.

**Articolo 1 (Durata)**

Il contratto è stipulato per la durata di ..... mesi, dal ..... al..... , inderogabilmente scadrà, senza possibilità di rinnovo.

Potranno le parti, al fine solo di confermare la scadenza della locazione indirizzare l'una all'altra lettera per Raccomandata A.R. o raccomandata a mani che confermi la scadenza della locazione ed il diniego per il rinnovo.

**Articolo 2 (natura transitoria)**

Secondo quanto previsto dall'Accordo Territoriale stipulato ai sensi dell'art. 5, comma 1, della Legge n° 431/98 tra Associazioni degli Inquilini e dei Proprietari, depositato in data ..... Presso il Comune di Vinovo, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i ..... frequentando il corso di studi di ..... presso l'Università di .....

**Articolo 3 (Canone)**

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale di cui al precedente Art. 2, è convenuto in mensili Euro....., che il conduttore si obbliga a corrispondere a mani del locatore, ovvero a mezzo di bonifico bancario, in rate mensili uguali, entro e non oltre il quinto giorno di ogni mese, il locatore rilascerà idonea ricevuta.

**Articolo 4 (Deposito cauzionale)**

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore una somma di euro ..... pari a una mensilità del canone, imputabile a scelta del locatore, in conto pigioni o per il risarcimento di eventuali danni subiti nel corso della locazione, ivi compresi i danni arrecati agli arredi, la cauzione non sarà produttiva di interessi legali.

Il deposito cauzionale così costituito verrà reso dal locatore al conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali occupati dal conduttore, nonché all'osservanza di ogni obbligazione assunta da quest'ultimo con la firma dell'odierno documento.

VINOVO 11/09/2022

*(Handwritten signatures and marks)*

## Articolo 5 (Oneri accessori)

Le parti si accordano per il rimborso degli oneri accessori e delle utenze, determinando il rimborso in forma forfettaria. Il conduttore verserà al locatore, unitamente alla rata mensile del canone così come determinato all'art. 3 del presente contratto, la somma di Euro .....

Negli oneri accessori sono espressamente comprese le spese condominiali ripetibili con espresso riferimento alla Tabella oneri accessori (allegato G Decreto del Ministro della Infrastrutture dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze emanato ai sensi dell'art. IV, Comma 2, della legge n° 431/98).

Espressamente le parti concordano che nella somma forfettaria, che il conduttore rimborserà mensilmente al locatore, sotto la dicitura oneri accessori, è compresa anche la quota di riscaldamento per le parti utilizzate dal conduttore medesimo.

È espressamente escluso l'utilizzo dell'impianto telefonico fisso, qualora in dotazione dell'immobile, con espresso divieto del conduttore di utilizzarlo senza espressa autorizzazione del locatore.

## Articolo 6 (Spese di bollo e registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, nei termini di legge, consegnandone copia al conduttore, dopo la registrazione, quest'ultimo provvederà a rimborsare il locatore della quota di registrazione di sua spettanza, pari al 50% e nella totalità provvederà al rimborso dei bolli.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle Organizzazioni Sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

## Articolo 7 (Pagamento, risoluzione)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può essere 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 richiamata legge n 392/78.

## Articolo 8 (Uso)

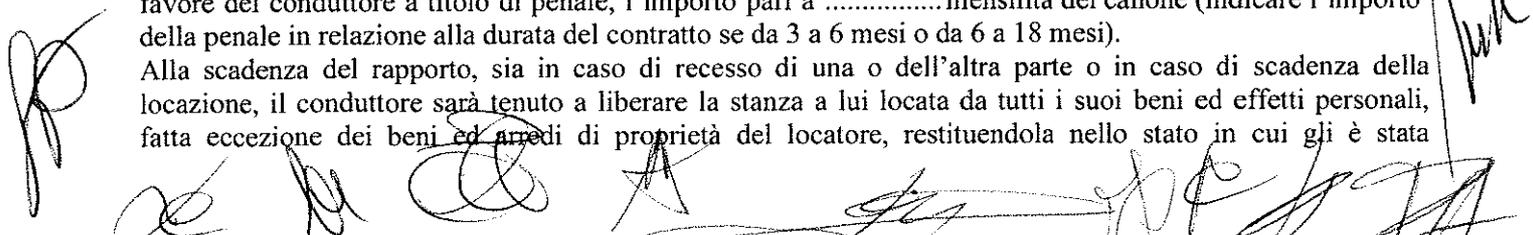
La porzione di immobile, oggetto del presente contratto, deve essere esclusivamente destinata ad uso di civile abitazione del conduttore, con espresso divieto, anche per brevi periodi, di ospitare altre persone nella stanza o negli spazi di uso comune. È fatto espresso divieto al conduttore di sublocare o dare in comodato ad altri la stanza a lui assegnata, né potrà fare utilizzare ad altri gli spazi comuni, la cucina in condivisione ed il servizio igienico, pena la risoluzione del contratto.

Trattandosi di coabitazione tra il locatore-proprietario dell'immobile ed il conduttore, quest'ultimo dovrà osservare il patto di coabitazione, che verrà allegato all'odierno contratto, controfirmato dalle parti per l'utilizzo degli spazi comuni, la definizione dei ruoli e dei tempi per la pulizia delle parti comuni, l'utilizzo e la pulizia della cucina in condivisione nonché degli elettrodomestici ivi installati, l'utilizzo, le tempistiche e la pulizia del bagno e di quant'altro si renderà necessario per una corretta convivenza fra le parti.

Il conduttore avrà facoltà di recedere anticipatamente dall'odierno contratto, previo avviso da recapitarsi con lettera raccomandata o con lettera raccomandata a mani, almeno con un anticipo di mesi, rispetto all'effettiva data di rilascio (indicare il termine di preavviso in conformità della durata del contratto: da 3 a 6 mesi preavviso mesi uno, da 6 a 18 mesi preavviso di mesi due), sino alla scadenza del rapporto sarà tenuto al pagamento del canone e dell'acconto spese forfettariamente pattuito .

Il locatore, per gravi motivi, avrà facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione, con un preavviso da formulare con lettera raccomandata A.R. o con lettera raccomandata a mano, non inferiore a giorni rispetto alla prospettata data di rilascio dei locali da parte del conduttore (indicare i termini di preavviso giorni 30 nel caso di contratto di durata da 3 a 6 mesi o di giorni 60 in caso di durata del contratto da 6 a 18 mesi). In tal caso il locatore sarà tenuto a restituire la cauzione, se ricevuta e a versare a favore del conduttore a titolo di penale, l'importo pari a ..... mensilità del canone (indicare l'importo della penale in relazione alla durata del contratto se da 3 a 6 mesi o da 6 a 18 mesi).

Alla scadenza del rapporto, sia in caso di recesso di una o dell'altra parte o in caso di scadenza della locazione, il conduttore sarà tenuto a liberare la stanza a lui locata da tutti i suoi beni ed effetti personali, fatta eccezione dei beni ed arredi di proprietà del locatore, restituendola nello stato in cui gli è stata



consegnata dal locatore, in buono stato manutentivo.

Qualora nell'arredo il locatore abbia consegnato al conduttore biancheria, anch'essa andrà restituita in normale stato d'uso.

### **Articolo 9 (Consegna)**

Il conduttore dichiara di aver visitato l'intero appartamento di proprietà del locatore, ed in particolare di aver visitato la stanza, oggetto del presente contratto, che risulta arredata con i seguenti mobili:

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

Dichiara di aver trovato l'appartamento in buono stato ed in particolare dichiara che la stanza e gli arredi in essa contenuti sono di suo gradimento ed in buono stato di manutenzione e si impegna a restituirli nello stato in cui oggi gli vengono consegnati, costituendosi custode con il ritiro delle chiavi della stanza, sino alla sua riconsegna.

Si impegna il conduttore a rispettare le norme del Regolamento dello Stabile, documento che gli viene dato in visione e lettura dal locatore e si impegna altresì ad osservare le eventuali e future delibere dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano arrecare molestia agli altri occupanti dello stabile.

### **Articolo 10 (Modifiche e danni)**

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali oggetto del presente contratto e alla loro destinazione, potrà inserire previa autorizzazione del locatore nella stanza a lui destinata e, qualora sia necessario, piccoli arredi facilmente asportabili che comunque non possano recare pregiudizio o danno al locatore. In tal caso verrà redatto tra il conduttore ed il locatore un elenco separato dei mobili ed arredi di proprietà del primo.

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

### **Articolo 11 (Assemblee)**

Il conduttore non avrà diritto di voto, in luogo del proprietario della porzione di immobile locata, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Non avrà inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

### **Articolo 12 (Impianti)**

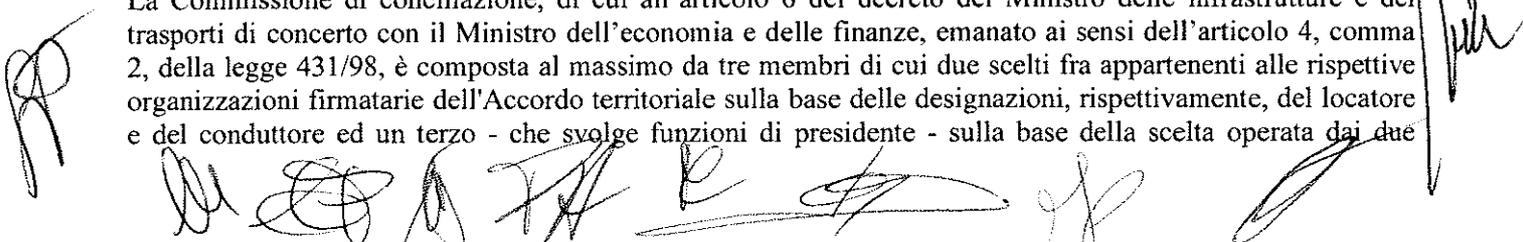
La porzione di immobile oggetto del presente contratto è dotata o non è dotata di antenna televisiva centralizzata, conseguentemente si obbliga il conduttore a servirsi unicamente dell'impianto relativo, con divieto di installare antenne individuali.

### **Articolo 13 (Accessi)**

Il conduttore dovrà consentire al locatore l'accesso alla porzione di alloggio da lui occupata, ed eventualmente all'amministratore del Condominio e ai loro incaricati ove, motivandola, ne abbiano ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore dovrà consentire la visita degli spazi da lui occupati, una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: .....

### **Articolo 14 (Commissione di conciliazione)**

La Commissione di conciliazione, 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 al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due



componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

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 (Regolamento UE n. 2016/679 e dal D. Lgs. n. 196/03 nel testo vigente in forza del D. Lgs. n. 101/18).

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

Altre clausole:

.....  
.....

Letto, approvato e sottoscritto

Vinovo, li .....

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

.....

.....

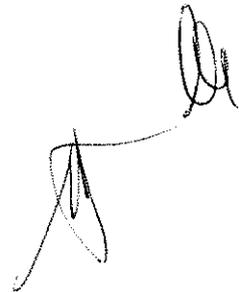
A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del presente contratto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

.....

.....



### ATTESTAZIONE DI CONGRUITÀ

I sottoscritti ..... - .....

C.F. .... nato a ..... (.....) il ...../...../.....

C.F. .... nato a ..... (.....) il ...../...../.....

avendo sottoscritto in data ...../...../..... un contratto di locazione agevolata ai sensi dell'art. .... c. .... della L. 431/98, della durata di .....+....., per un appartamento in Via ..... n°.... a Vinovo, dichiarano che il canone mensile di locazione per mq. .... + .....% (maggiorazione prevista per i mq.) dell'alloggio, a cui vengono sommati mq. ...., già ridotti al 25%, di altri elementi accessori (cantina, soffitta, posto auto, etc.), in zona n. ...., con la presenza di n. .... elementi (ovvero: ..... \*elenco elementi\*.....), è stato stabilito in € .....,... al mq., al quale sarà applicata una maggiorazione del .....% per ..... (specificare maggiorazioni: Cert. Energetica, lavori straordinari, arredamento, etc.).

Il canone mensile così calcolato corrisponde complessivamente ad € ....., in conformità all'accordo depositato presso il Comune di Vinovo il ...../...../.....

In fede

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

.....

.....

### CERTIFICAZIONE DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE

Le associazioni della proprietà e dell'inquilinato dichiarano che il canone di locazione pattuito, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali e della documentazione presentata, rientra nei parametri previsti dall'accordo territoriale sottoscritto presso il Comune di Vinovo in data ...../...../.....

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ

SINDACATO INQUILINI

.....

.....

VINOVINO

8 LUG 2022

**ATTESTAZIONE DI CONGRUITÀ LOCAZIONE FRAZIONATA**

I sottoscritti ..... - .....  
C.F. .... nato a ..... (.....) il .../.../.....  
C.F. .... nato a ..... (.....) il .../.../.....  
avendo sottoscritto in data .../.../..... un contratto di locazione agevolata ai sensi dell'art. .... c. .... della L. 431/98, della durata di .....+....., per un appartamento in Via ..... n°.... a Vinovo, dichiarano che il canone mensile di locazione per mq. .... + .....% (maggiorazione prevista per i mq.) dell'alloggio, a cui vengono sommati mq. ...., già ridotti al 25% e di altri elementi accessori (cantina, soffitta, posto auto, etc.), in zona ....., con la presenza di n. .... elementi (ovvero: ..... \*elenco elementi\* .....), è stato stabilito in € ..... al mq., al quale sarà applicata una maggiorazione del .....% per ..... (specificare maggiorazioni: Cert. Energetica, lavori straordinari, arredamento, etc.).  
Il canone mensile dell'intera unità immobiliare così calcolato corrisponde complessivamente ad € ....., in conformità all'accordo depositato presso il Comune di Vinovo il .../.../.....  
Di detto canone il conduttore, in considerazione degli spazi occupati, individuati nella planimetria controfirmata dalle parti e allegata al presente contratto, verserà la quota di sua spettanza pari ad € ..... mensili.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

.....

.....

**CERTIFICAZIONE DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI**

**DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE**

Le associazioni della proprietà e dell'inquilinato dichiarano che il canone di locazione pattuito, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali e della documentazione presentata, rientra nei parametri previsti dall'accordo territoriale sottoscritto presso il Comune di Vinovo in data .....

ASSOCIAZIONE PROPRIETÀ

SINDACATO INQUILINI

.....

.....

  
VINOVO  
9 LUG 2022

**ALLEGATO D AL DECRETO 16 gennaio 2017**  
**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI**  
 (GU Serie Generale n.62 del 15-03-2017)

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

**ASCENSORE**

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

**AUTOCLAVE**

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

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

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

**IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADD. 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 |

2701 001 6 - 0 100 1002  
 COVA  
 2017

## 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,               |   | C |

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  
 Verniciatura di opere in legno e metallo  
 Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento  
 Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento

C  
 C  
 C

L

### PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.

L10% C90%

Materiale per le pulizie

C

Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.

L10% C90%

Manutenzione ordinaria della guardiola

L10% C90%

Manutenzione straordinaria della guardiola

L

### PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto

L

Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.

C

Spese per il conferimento dell'appalto a ditta

L

Spese per le pulizie appaltate a ditta

C

Materiale per le pulizie

C

Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia

L

Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia

C

Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie

C

Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti

C

Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva

C

Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori

L

Sacchi per la preraccolta dei rifiuti

C

### SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

C

### LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

# ACCORDO INTEGRATIVO

(IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO TERRITORIALE DI VINOVO DEL 08/07/2022)

Fra le seguenti organizzazioni:

APE CONFEDILIZIA

UPPI

UNIONCASA

CONFAPPI

ASPPI

APPC

ANPE (FEDERPROPRIETÀ)

CONFABITARE

FEDERCASA

E

SUNIA

SICET

UNIAT

ANIAT – CONIA

UNIONE INQUILINI

SAI CISAL

EDISU

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**CONFAPPI**

**Presidente**

*[Handwritten signature]*

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
**UNIONCASA**  
COMUNE DI TORINO E PROVINCIA  
VITO BUTTAFUOCO  
Via Duca Degli Abruzzi 90 / D  
10129 TORINO - Tel-Fax 011.5784269

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



VIA PIGAFETTA, 34  
10129 TORINO  
TEL. 011.568.35.94  
aniat-torino@libero.it  
**UNIONE INQUILINI**  
aderente alla  
Confederazione Unitaria di Base  
**SEDE PROVINCIALE**  
10093 Collegno (TO), Via M. di Belfiore, 1  
tel. e fax 011.7911378 - collegno@cu

con la partecipazione per la parte relativa ai contratti di locazione di natura transitoria afferenti agli studenti universitari

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Tale accordo avrà decorrenza dal 01/08/22

## LOCAZIONE FRAZIONATA DI IMMOBILE

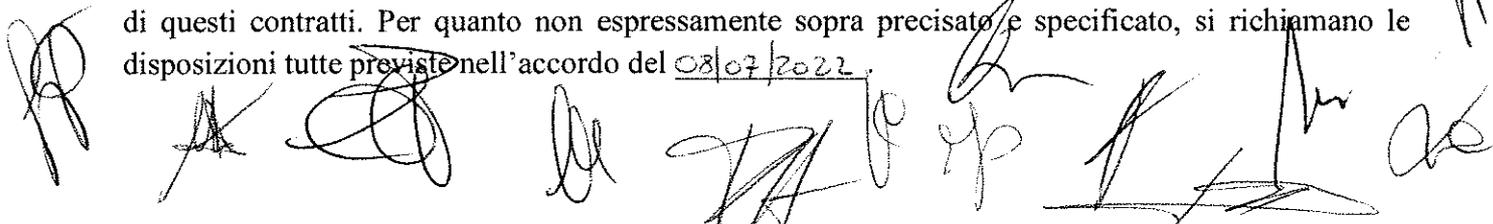
\*\*\*\*

Le parti convengono sulla possibilità di locare anche porzioni di un alloggio, purché siano ricondotte alle medesime fattispecie contrattuali (contratti agevolati – contratti per gli usi transitori abitativi, contratti per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari), alle seguenti condizioni:

- ◆ siano definiti in modo preciso la/e camera/e che si concedono e gli spazi comuni, allegando planimetrie dell'appartamento ed avendo originariamente definito parte locatrice il numero potenziale complessivo dei detentori dell'unità immobiliare;
- ◆ il canone complessivo dell'alloggio, anche corrispondente alla somma di tutti i contratti parziali che verranno stipulati, dovrà essere effettuato a mente della tabella prevista dall'accordo del 08/07/2022 per le varie tipologie contrattuali (contratti agevolati – contratti per gli usi transitori abitativi, contratti per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari);
- ◆ la percentuale di incidenza, che determinerà la parte di canone che sarà posta a carico di ciascun occupante l'alloggio, dovrà essere determinata in considerazione degli spazi utilizzati;
- ◆ per "MQ. UTILIZZATI" si intende la somma tra i mq. calpestabili degli spazi ad uso esclusivo (100%) ed i mq. calpestabili degli spazi comuni proporzionato al numero di inquilini che li utilizzano;
- ◆ vengano rispettati i seguenti parametri di adeguatezza degli spazi:

| TABELLA DI ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI |  |
|------------------------------------|--|
| max 4 inquilini                    | Mq. cucina e servizio igienico condiviso e due vani di almeno 14 mq.     |
| max 6 inquilini                    | Mq. cucina e servizio igienico condiviso e tre vani di almeno 14 mq.     |
| max 8 inquilini                    | Mq. cucina e servizio igienico condiviso e quattro vani di almeno 14 mq. |

È consentita ai soggetti detentori di contratti di locazione per Studenti o Specializzandi Universitari (es. enti per il diritto allo studio, fondazioni, etc.), la possibilità di concludere con i proprietari di immobili destinati ad uso abitativo contratti di locazione che prevedano la possibilità di sublocare agli studenti Universitari secondo i criteri di cui sopra. In considerazione della particolarità di questa locazione frazionata i contratti stipulati saranno validi esclusivamente se sottoscritti e vidimati da un rappresentante delle associazioni sindacali degli inquilini e da un rappresentante delle associazioni dei proprietari firmatari del presente accordo che con tale sottoscrizione certificheranno la conformità di questi contratti. Per quanto non espressamente sopra precisato e specificato, si richiamano le disposizioni tutte previste nell'accordo del 08/07/2022.



**INTEGRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE COME PREVISTI DALL'ART. 1, COMMA 6 DEL DECRETO MINISTERIALE N° 62 DEL 16 GENNAIO 2017 PUBBLICATO IN GAZZETTA UFFICIALE DEL 15 MARZO 2017**

\*\*\*\*

Le Associazioni della Proprietà Edilizia e dei Sindacati Inquilini concordano, in analogia alla fattispecie di cui all'art. 1, comma 6 del Decreto Ministeriale n° 62 del 15 marzo 2017, sulla possibilità di stipulare contratti di locazione, regolati dall'art. 2, comma 3 della Legge n° 431/98, qualora stipulati da Enti del Terzo Settore (associazioni e cooperative sociali), per la locazione di appartamenti destinati al soddisfacimento di esigenze abitative di famiglie e/o persone inserite in progetti di inclusione sociale e/o segnalate dal comune, rispettando i criteri previsti dall'accordo del Comune di Vinovo depositato il 08/07/2022.

Le Associazioni della Proprietà Edilizia e dei Sindacati Inquilini osservano che all'interno del corpo del contratto di locazione dovrà essere esplicitata la destinazione dell'unità immobiliare ed il contratto sarà soggetto a validità solo se sottoscritto e vidimato da un rappresentante dell'Associazioni inquilini e da un rappresentante dell'Associazione dei proprietari, associazioni firmatarie dell'Accordo Territoriale con il Comune di Vinovo.

Nei contratti di locazione dovranno essere inserite le seguenti clausole:

\*\*\* \*\* \*\*

**CONTRATTO DI LOCAZIONE CON ENTI DEL TERZO SETTORE  
(ASSOCIAZIONI E COOPERATIVE SOCIALI) USO:**

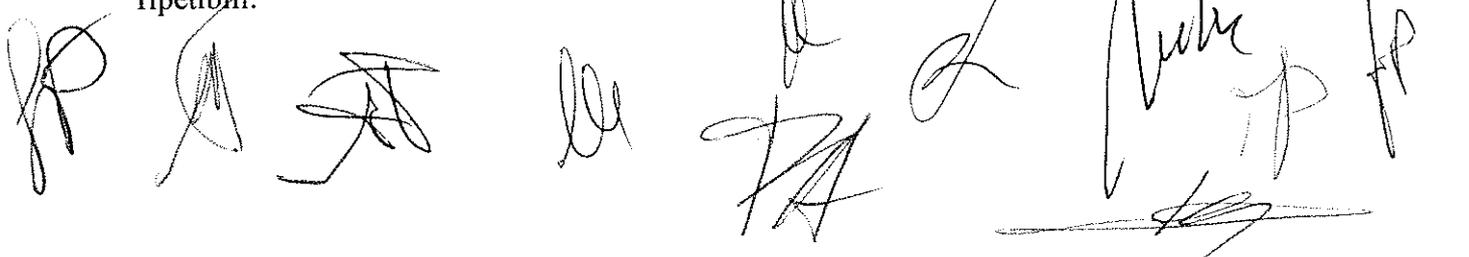
- a) L'unità immobiliare, oggetto del presente contratto deve e dovrà essere destinata a civile abitazione a favore di persone inserite nel Progetto siglato dall'Ente del Terzo Settore:

.....  
L'Ente del Terzo Settore si impegna a comunicare al locatore le generalità dell'effettivo utilizzatore e/o utilizzatori dell'unità immobiliare, oggetto di contratto, con divieto di inserire nel corso della locazione, se non con specifica autorizzazione del locatore, persone diverse a quelle espressamente indicate nella comunicazione di cui sopra. È comunque fatto espresso divieto di sublocazione anche solo parziale.

L'Ente del Terzo Settore, denominata conduttrice, ai fini del presente contratto utilizzerà l'immobile solo ed esclusivamente per le finalità di cui al Progetto. L'effettivo occupante e/o occupanti dell'immobile viene-vengono individuati con la locuzione "utilizzatori finali".

All'odierno contratto viene allegata copia del Progetto ....., documento che formerà parte integrante dell'odierno accordo di locazione.

- b) La parte locatrice/fruitrice si impegna, in ogni caso, a non richiedere ai fruitori finali un importo superiore all'ammontare complessivo stabilito contrattualmente per canone ed oneri accessori ripetibili.



# LOCAZIONE ABITATIVA

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

## CONTRATTO DI LOCAZIONE CON ENTI DEL TERZO SETTORE

Il/La sig./soc. ...., nato/a a ..... (....), il .../.../.... – carta d'identità ..... , cod. fiscale ..... , di seguito denominato locatore concede in locazione alla **Coop/Associazione** ..... **nella persona del Legale Rappresentante** Sig./Sig.ra ..... nato/a a ..... (....), il .../.../.... – carta d'identità ..... , cod. fiscale ..... , di seguito denominato/a conduttore, che accetta, per sé e suoi aventi causa l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori: ..... - **NON/AMMOBILIATA** - come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

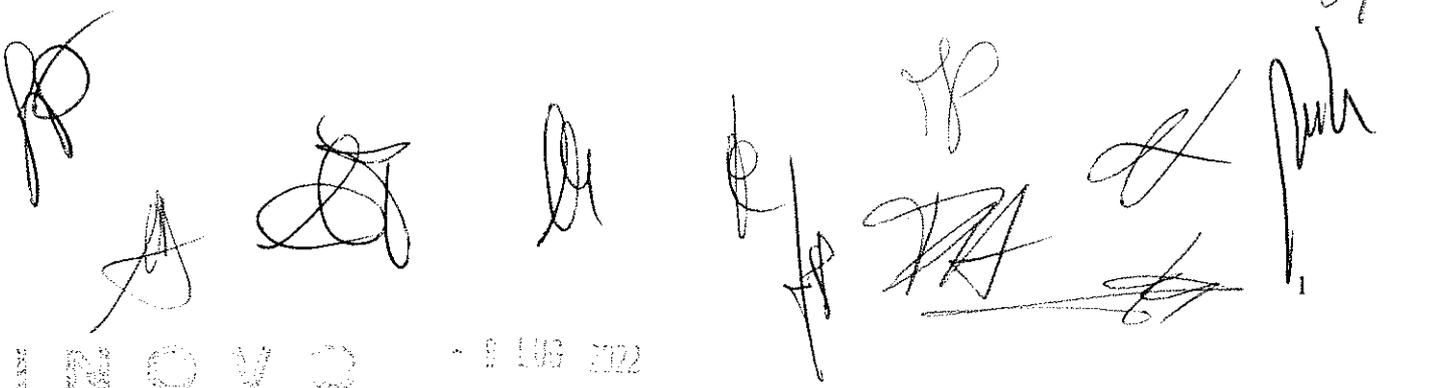
Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

- a) Foglio: XX | Part.: XX | Sub.: XX | Cat. Catastale: XXX | Classe: XX | Rend. Catast.: XX euro
- b) Attestazione di prestazione energetica:
- c) Sicurezza impianti:
- d) Tabelle millesimali: proprietà ..... | riscaldamento ..... | acqua ..... | altre ..... |

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

### Articolo 1 (Durata)

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



71NOV2 - 9 LUG 2022

## Articolo 2

(Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra APE CONFEDILIZIA – UPPI – UNIONCASA – CONFAPPI – ASPPI – APPC – ANPE – CONFABITARE – FEDERCASA – SUNIA – SICET – UNIAT – ANIAT-CONIA – UNIONE INQUILINI e EDISU e depositato il \_\_\_\_\_ presso il **Comune di Vinovo**, ovvero dall'accordo integrativo sottoscritto **tra le sopraccitate Associazioni Sindacali 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 #----,--#, oltre euro #-----# come anticipo spese condominiali, salvo conguaglio, ciascuna, entro XX

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

## Articolo 3

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

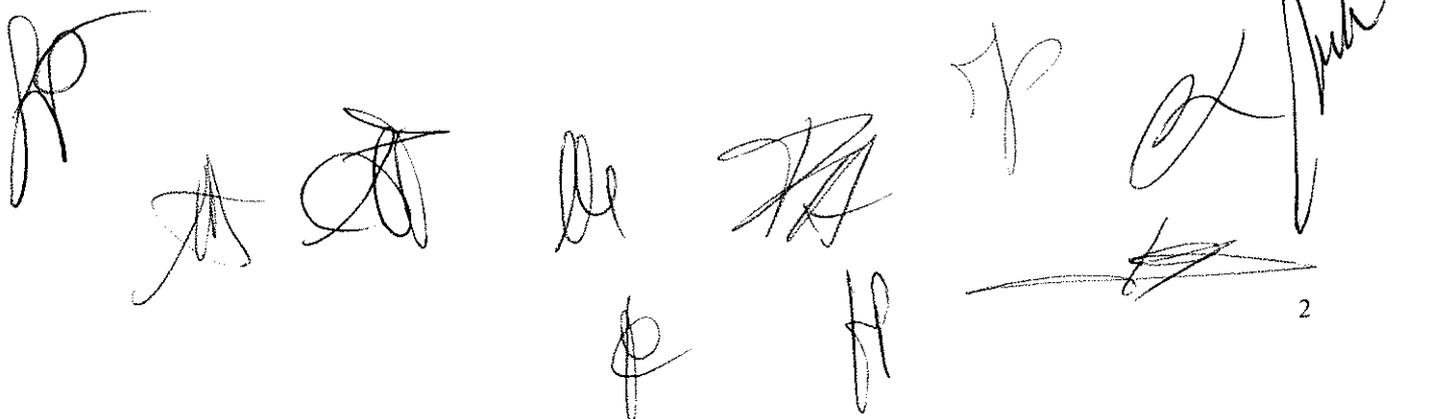
Eventuali altre forme di garanzia: .....

## Articolo 4

(Oneri accessori)

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

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



2

**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.

**Articolo 6**  
*(Pagamento)*

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

**Articolo 7**  
*(Uso)*

L'unità immobiliare oggetto del presente contratto deve e dovrà essere destinata a civile abitazione a favore di persone inserite nel Progetto siglato dall'Ente del Terzo Settore:

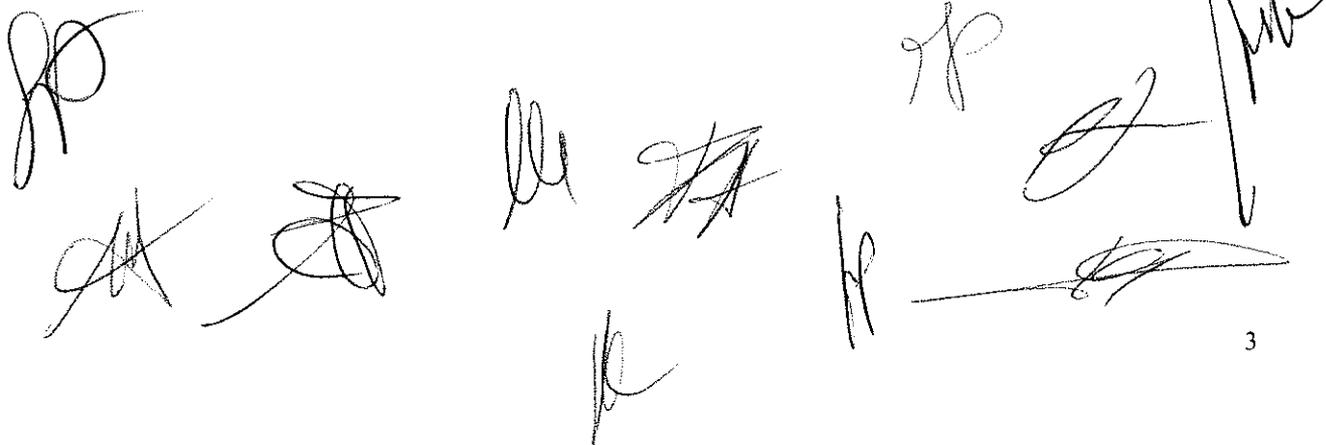
.....  
L'Ente del Terzo Settore si impegna a comunicare al locatore le generalità dell'effettivo utilizzatore e/o utilizzatori dell'unità immobiliare, oggetto di contratto, con divieto di inserire nel corso della locazione, se non con specifica autorizzazione del locatore, persone diverse a quelle espressamente indicate nella comunicazione di cui sopra. È comunque fatto espresso divieto di sublocazione anche solo parziale.

L'Ente del Terzo Settore, denominata conduttrice, ai fini del presente contratto utilizzerà l'immobile solo ed esclusivamente per le finalità di cui al Progetto. L'effettivo occupante e/o occupanti dell'immobile sono individuati con la locuzione "utilizzatori finali".

All'odierno contratto viene allegata copia del Progetto:

.....  
documento che formerà parte integrante dell'odierno accordo di locazione.

La parte locatrice/fruitrice si impegna, in ogni caso, a non richiedere ai fruitori finali un importo superiore all'ammontare complessivo stabilito contrattualmente per canone ed oneri accessori ripetibili.



The bottom of the page contains several handwritten signatures in black ink, representing the parties to the contract. There are approximately 10-12 distinct signatures scattered across the lower half of the page.

**Articolo 8**  
*(Recesso del conduttore)*

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

**Articolo 9**  
*(Consegna)*

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

**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.

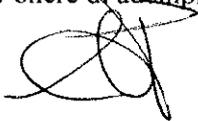
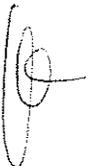
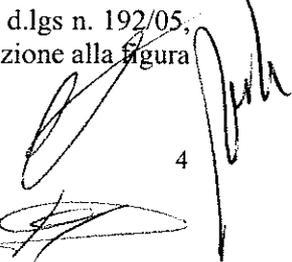
Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea,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



        4

### Articolo 13

*(Accesso)*

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

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

### Articolo 14

*(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

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

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

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

### Articolo 15

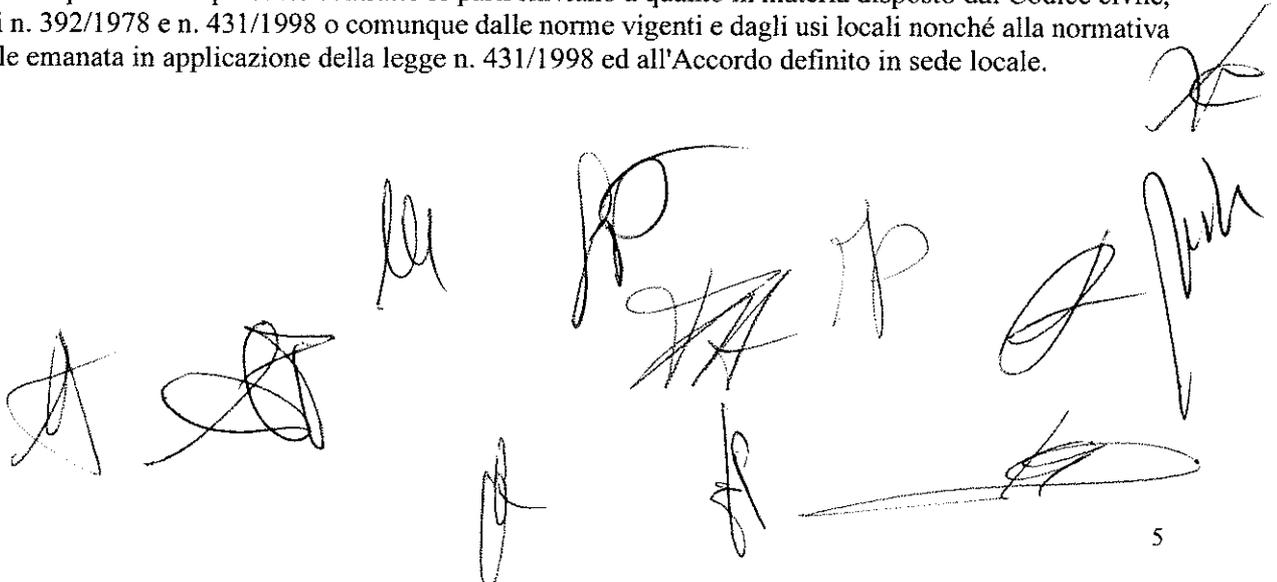
*(Varie)*

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

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione ("Regolamento UE n. 2016/679 e dal D.Lgs. n. 196/03 nel testo vigente in forza del D.Lgs. n. 101/18").

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

The image shows several handwritten signatures in black ink, scattered across the bottom half of the page. There are approximately 10-12 distinct signatures, some appearing to be initials or full names, representing the various parties mentioned in the text above.

**Altre clausole:**

Il conduttore, ai sensi del D.Lgs. 192/2005, come modificato dal D.Lgs. 311/2006, dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica prot. n. \_\_\_\_\_ scadenza \_\_\_\_\_ – classe energetica “\_\_\_”, in ordine alla attestazione della prestazione energetica del fabbricato, oggetto del contratto di locazione.

Letto, approvato e sottoscritto

Vinovo, li .....

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

.....

.....

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

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

.....

.....

A collection of handwritten signatures in black ink, arranged in two columns corresponding to the 'IL LOCATORE' and 'IL CONDUTTORE' labels. The signatures are varied in style, including some that appear to be initials or stylized names. There are approximately 10-12 signatures in total, with some appearing to be grouped or repeated.



| INDIRIZZO                                | NUMERAZIONE                      | ZONA |
|--|----------------------------------|------|
| CORSO BELGIO                             | tutta la numerazione             | 1    |
| CORSO ITALIA                             | tutta la numerazione             | 1    |
| PIAZZA 2 GIUGNO                          | tutta la numerazione             | 1    |
| PIAZZA BORSELLINO-FALCONE                | tutta la numerazione             | 1    |
| PIAZZA I MAGGIO                          | tutta la numerazione             | 2    |
| PIAZZA ITALIA                            | tutta la numerazione             | 1    |
| PIAZZA LUIGI REY                         | tutta la numerazione             | 1    |
| PIAZZA MARCONI                           | tutta la numerazione             | 1    |
| PIAZZA OVAZZA                            | tutta la numerazione             | 1    |
| PIAZZA REY                               | tutta la numerazione             | 1    |
| PIAZZETTA DELLA CHIESA                   | tutta la numerazione             | 1    |
| PIAZZETTA DELLA ROVERE                   | tutta la numerazione             | 1    |
| STRADA BEL RIPARO                        | tutta la numerazione             | 1    |
| STRADA CASCINA NUOVA                     | tutta la numerazione             | 2    |
| STRADA RONCHI                            | tutta la numerazione             | 1    |
| STRADA ROTTA LUNGA                       | tutta la numerazione             | 2    |
| STRADA TETTI BERTA                       | tutta la numerazione             | 2    |
| STRADA VICINALE REGIONE RONCHI           | tutta la numerazione             | 1    |
| STRADA VICINALE REGIONE CUMIGNA E BRAIDA | tutta la numerazione             | 1    |
| STRADA VICINALE MIABECCO GIANMARCHETTA   | tutta la numerazione             | 2    |
| STRADA VICINALE REGIONE CONFIGNASCO      | tutta la numerazione             | 2    |
| VIA AIRASCA                              | tutta la numerazione             | 2    |
| VIA ALBA                                 | tutta la numerazione             | 2    |
| VIA ALTINA                               | tutta la numerazione             | 1    |
| VIA AOSTA                                | tutta la numerazione             | 1    |
| VIA ASTI                                 | tutta la numerazione             | 1    |
| VIA BARDONECCHIA                         | tutta la numerazione             | 1    |
| VIA BASSANO DEL GRAPPA                   | tutta la numerazione             | 1    |
| VIA BIXIO NINO                           | tutta la numerazione             | 2    |
| VIA BUONARROTI                           | tutta la numerazione             | 1    |
| VIA CALVO EDOARDO                        | tutta la numerazione             | 1    |
| VIA CANDIOLO                             | DISPARI - dal civ. 1 al civ. 35  | 1    |
| VIA CANDIOLO                             | DISPARI - dal civ. 37 al confine | 2    |
| VIA CANDIOLO                             | PARI - dal civ. 2 al civ. 34     | 1    |
| VIA CANDIOLO                             | PARI - dal civ. 36 al confine    | 2    |
| VIA CARIGNANO                            | tutta la numerazione             | 1    |
| VIA CARMAGNOLA                           | tutta la numerazione             | 1    |
| VIA CAV. MICHELE PIPINO                  | tutta la numerazione             | 1    |
| VIA CAVOUR                               | tutta la numerazione             | 2    |
| VIA CERVINIA                             | tutta la numerazione             | 2    |
| VIA CHIERI                               | tutta la numerazione             | 1    |
| VIA CHISOLA                              | tutta la numerazione             | 1    |
| VIA CIMITERO                             | tutta la numerazione             | 2    |
| VIA CIRCONVALLAZIONE                     | tutta la numerazione             | 1    |
| VIA COLOMBO CRISTOFORO                   | tutta la numerazione             | 1    |
| VIA COTTOLENGO                           | tutta la numerazione             | 1    |
| VIA CUNEO                                | tutta la numerazione             | 2    |
| VIA DANTE ALIGHIERI                      | tutta la numerazione             | 1    |
| VIA DE AMICIS                            | tutta la numerazione             | 1    |
| VIA DE GASPERI                           | tutta la numerazione             | 1    |
| VIA DEBOUCHE'                            | tutta la numerazione             | 1    |
| VIA DEL CASTELLO                         | tutta la numerazione             | 1    |
| VIA DEL MARE                             | tutta la numerazione             | 2    |
| VIA DELLA CHIESA                         | tutta la numerazione             | 1    |
| VIA DELLA ROCCA                          | tutta la numerazione             | 1    |
| VIA DELLA ROTONDA                        | tutta la numerazione             | 1    |
| VIA DON BALBIANO                         | tutta la numerazione             | 1    |
| VIA DON GERARDO RUSSO                    | tutta la numerazione             | 1    |
| VIA DON MINZONI                          | tutta la numerazione             | 1    |

|                            |                                  |   |
|----------------------------|----------------------------------|---|
| VIA EUROPA                 | tutta la numerazione             | 2 |
| VIA FRATELLI CERVI         | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA FRATELLI KENNEDY       | tutta la numerazione             | 2 |
| VIA GAIDANO                | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA GARIBALDI              | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA GAVUZZI                | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA GIOANETTI              | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA GIOVANNI VALETTI       | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA GRAN PARADISO          | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA IV NOVEMBRE            | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA LA LOGGLIA             | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA MANZONI                | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA MARCONI                | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA MARTINETTO             | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA MOLA                   | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA MONCALIERI             | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA MONCENISIO             | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA MONGINEVRO             | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA MONTE ALBERGIAN        | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA MONTE BIANCO           | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA MONTE ROSA             | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA MONVISO                | tutta la numerazione             | 2 |
| VIA NESSA                  | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA NICHELINO              | tutta la numerazione             | 2 |
| VIA NONE                   | tutta la numerazione             | 2 |
| VIA NUOVA                  | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA OTTANA                 | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA ONGAREA                | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA ORBASSANO              | tutta la numerazione             | 2 |
| VIA PADRE ALIBERTI         | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA PAPA GIOVANNI XXIII    | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA PARISETTO              | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA PICCOLO GASPARE        | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA PIGNERE                | tutta la numerazione             | 2 |
| VIA PINEROLO               | tutta la numerazione             | 2 |
| VIA PIOBESI                | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA PRIMO MAZZOLARI        | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA RIVOLI                 | tutta la numerazione             | 2 |
| VIA ROCCIAMELONE           | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA ROMA                   | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA S. ANDREA              | tutta la numerazione             | 2 |
| VIA S. ANNA                | tutta la numerazione             | 2 |
| VIA S. BARTOLOMEO          | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA S. DESIDERIO           | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA S. DOMENICO SAVIO      | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA S. GIOVANNI BOSCO      | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA S. UBERTO              | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA SALVO D'ACQUISTO       | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA SESTRIERE              | DISPARI - dal civ. 1 al civ. 39  | 2 |
| VIA SESTRIERE              | DISPARI - dal civ. 41 al civ. 87 | 1 |
| VIA SESTRIERE              | DISPARI - dal civ. 89 al confine | 2 |
| VIA SESTRIERE              | PARI - dal civ. 2 al civ. 72     | 2 |
| VIA SESTRIERE              | PARI - dal civ. 76 al civ. 134   | 1 |
| VIA SESTRIERE              | PARI - dal civ. 136 al confine   | 2 |
| VIA SILVIO PELLICO         | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA SOTTI                  | tutta la numerazione             | 2 |
| VIA STUPINIGI              | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA SUSA                   | tutta la numerazione             | 2 |
| VIA TETTI BERTA            | tutta la numerazione             | 2 |
| VIA TETTI BORNO            | tutta la numerazione             | 2 |
| VIA TETTI CAGLIERI         | tutta la numerazione             | 2 |
| VIA TETTI GRELLA           | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA TETTI ROSA             | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA TORTA                  | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA TRENTO                 | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA TRIESTE                | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA VADONE                 | tutta la numerazione             | 1 |
| VIA VERDI                  | tutta la numerazione             | 1 |

|                             |                      |   |
|-----------------------------|----------------------|---|
| VIA VIGONE                  | tutta la numerazione | 1 |
| VIA VITTOZZI                | tutta la numerazione | 1 |
| VIA VITTORIO VENETO         | tutta la numerazione | 1 |
| VIA VOLONTARI DEL SANGUE    | tutta la numerazione | 1 |
| VIA XXIV MAGGIO             | tutta la numerazione | 1 |
| VIA XXV APRILE              | tutta la numerazione | 1 |
| VIALE BUOZZI BRUNO          | tutta la numerazione | 1 |
| VIALE DEGLI OLMI            | tutta la numerazione | 1 |
| VIALE DEI PIOPPI            | tutta la numerazione | 1 |
| VIALE DEI PLATANI           | tutta la numerazione | 1 |
| VIALE DEI TIGLI             | tutta la numerazione | 1 |
| VIALE DEL GIARDINO          | tutta la numerazione | 1 |
| VIALE DELLE ACACIE          | tutta la numerazione | 1 |
| VIALE DELLE BETULLE         | tutta la numerazione | 1 |
| VIALE FRANCESCO CAMOLETTO   | tutta la numerazione | 1 |
| VIALE FRANCIA               | tutta la numerazione | 1 |
| VIALE GERMANIA              | tutta la numerazione | 1 |
| VIALE GRAMSCI               | tutta la numerazione | 1 |
| VIALE INGHILTERRA           | tutta la numerazione | 1 |
| VIALE LOMBARDIA             | tutta la numerazione | 1 |
| VIALE MATTEOTTI             | tutta la numerazione | 1 |
| VIALE OLANDA                | tutta la numerazione | 1 |
| VIALE PIEMONTE              | tutta la numerazione | 1 |
| VIALE SPAGNA                | tutta la numerazione | 1 |
| VICOLO DELLA CHIESA         | tutta la numerazione | 1 |
| VICOLO MADONNA DEGLI ANGELI | tutta la numerazione | 1 |
| VICOLO S. MARTINO           | tutta la numerazione | 1 |