

ACCORDO TERRITORIALE PER I CANONI CONCORDATI DEL **COMUNE DI LUCCA**



Provincia di Lucca

in attuazione della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del Decreto emanato il 16 gennaio 2017 dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze



Oggi quattordici marzo 2019, in Lucca, fra le seguenti organizzazioni della proprietà edilizia:

- ◆ **A.S.P.P.I. Lucca**, Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari della provincia di Lucca, rappresentata dal presidente geom. Federico Andreucci;
- ◆ **Associazione proprietà edilizia - Confedilizia della provincia di Lucca**, rappresentata dal presidente geom. Piero Mazzei;
- ◆ **CONFAPPI**, Confederazione Piccola Proprietà Immobiliare, rappresentata dal delegato provinciale geom. Alessandro Gabriele;
- ◆ **U.P.P.I. Lucca**, Unione Piccoli Proprietari Immobiliari, rappresentata dal presidente avv. Roberta Menchetti;

e le seguenti organizzazioni sindacali dell'inquilinato:

- ◆ **SUNIA Provinciale di Lucca**, Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari, rappresentato dalla segretaria generale della federazione rag. Luana Menichini;
- ◆ **SICET Lucca**, Sindacato Inquilini Casa e Territorio, rappresentato dalla segretaria generale della federazione rag. Sebastiana Pia Giliberto;
- ◆ **UGL CASA Lucca**, Segreteria Provinciale rappresentata dal segretario provinciale p.i. Enzo Antonelli;
- ◆ **UNIAT Provinciale di Lucca**, Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio, rappresentato dal coordinatore provinciale geom. Giorgio Bertelli;

PREMESSO CHE

- il 30 dicembre 1998 è entrata in vigore la Legge 9 dicembre 1998, n. 431 recante la "Disciplina delle locazioni e del rilascio di immobili adibiti ad uso abitativo";
- il 29 settembre 2003, in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999 e del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002, è stato sottoscritto l' Accordo territoriale per il Comune di Lucca, depositato presso il Municipio di Lucca in data 21 ottobre 2003, protocollo generale n° 49.260;
- l' 11 marzo 2005, con riferimento a due zone delle frazioni di Montuolo e di Pontetetto, è stata sottoscritta una Integrazione all' Accordo territoriale per il Comune di Lucca, depositata presso il Municipio di Lucca il 5 aprile 2005, protocollo generale n° 20.247;
- il 16 gennaio 2017, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze ha emesso il decreto indicato in epigrafe, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 62 del 15 marzo 2017, recante "Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e





dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge."

- è necessario pertanto provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo Territoriale per il Comune di Lucca in sostituzione di quelli del 29 settembre 2003 e dell' 11 marzo 2005 attualmente in vigore;
- le associazioni e organizzazioni sindacali sopra menzionate ritengono necessario fornire strumenti operativi che promuovendo l'utilizzo dei contratti a canone concordato possano favorire l'utilizzo locativo di immobili oggi sfitti, agevolare l'accesso alla locazione alle fasce sociali più deboli, diminuire il problema degli sfratti – in particolare quelli per morosità incolpevole -, incoraggiare la sostituzione dei contratti in corso con altri a canoni più sostenibili e fiscalmente agevolati, incentivare la diffusione delle locazioni per abitazione principale e ridurre conseguentemente le irregolarità e le illegalità e, non per ultimo, stimolare interventi di miglioramento dello stato di conservazione degli immobili nel rispetto delle norme sulla sicurezza e sul risparmio energetico;
- le parti ritengono altresì indispensabile per il raggiungimento delle finalità sopra indicate che le amministrazioni, a cominciare da quella comunale, svolgano un ruolo attivo attraverso azioni che prevedano il reperimento e la messa a disposizione di risorse economiche a sostegno dei soggetti in difficoltà, l'utilizzo della leva fiscale mediante la concessione di agevolazioni a favore dei proprietari di immobili locati a canone concordato, la promozione di convenzioni con privati o associazioni per forme di affitto garantito, la realizzazione di sistemi di finanziamento agevolato finalizzati al miglioramento dello stato di conservazione degli immobili nonché la pubblicizzazione del presente accordo ed il riconoscimento dell'importanza del ruolo delle organizzazioni firmatarie; tutte iniziative che le parti firmatarie auspicano sin da ora e che non mancheranno di richiedere nei modi e nelle sedi opportune;
- le organizzazioni firmatarie si impegnano a ritrovarsi entro un anno dalla entrata in vigore del presente Accordo al fine di valutare, insieme alla amministrazione comunale, gli effetti dell'applicazione dello stesso;
- le organizzazioni firmatarie, al termine di un approfondito confronto, hanno raggiunto un accordo sulle modalità operative idonee al conseguimento degli obiettivi sopra esposti;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

L'Accordo territoriale stipulato il 29 Settembre 2003 e la successiva integrazione sottoscritta l' 11 marzo 2005 sono integralmente sostituiti dal presente Accordo, che prevede al **Titolo A)**, articoli da 1) a 15), le disposizioni relative ai CONTRATTI AGEVOLATI (cosiddetti 3+2), al **Titolo B)**, articoli da 16) a 36), le disposizioni relative ai CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI, al **Titolo C)**, articoli da 37) a 55), le disposizioni relative ai CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI, al **Titolo D)**, articoli da 56) a 57), le disposizioni relative al CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E RELATIVO ACCORDO INTEGRATIVO, al **Titolo E)**, articolo 58), le disposizioni relative agli ONERI ACCESSORI, al **Titolo F)**, articolo 59), le disposizioni relative alla COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE, al **Titolo G)**, articoli da 60) a 62), le disposizioni relative al RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO, agli **Allegato 1a)** e **Allegato 1b)** la cartografia delle zone omogenee, all' **Allegato 2)** l'elenco degli elementi oggettivi e all' **Allegato 3)** le fasce di oscillazione, all' **Allegato 4)** il modulo per l'attestazione unilaterale di rispondenza, all' **Allegato 5)** il





modulo per l'attestazione bilaterale di rispondenza, all' **Allegato 6** il modulo per la richiesta di avvio della procedura di negoziazione e conciliazione, all' **Allegato 7** il contratto tipo per la locazione agevolata (3+2), all' **Allegato 8** il contratto tipo per la locazione transitoria, all' **Allegato 9** il contratto tipo per la locazione per studenti universitari e all' **Allegato 10** la tabella per la ripartizione degli oneri accessori.

Titolo A)

CONTRATTI AGEVOLATI

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

Art. 1) Ambito territoriale di applicazione: L' ambito di applicazione dell'Accordo, relativamente ai contratti di cui al presente Titolo A), è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Lucca.

Art. 2) Determinazione del canone di locazione: Il canone di locazione degli immobili è determinato, secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:

- *zonizzazione:* l'ubicazione sul territorio viene determinata in base alle tavole di rappresentazione grafica di cui al successivo Art. 3);
- *tipologia dell'immobile:* la classificazione avviene in base agli elementi e ai criteri di cui al successivo Art. 4);
- *valori unitari:* l'individuazione dei valori minimi e massimi avviene con riferimento alle fasce di oscillazione di cui al successivo Art. 5);
- *superficie convenzionale locata:* le cui modalità di misurazione e di calcolo sono riportate al successivo Art. 6);
- *dotazione di mobilio:* la maggiorazione potrà avvenire con le modalità di cui al successivo Art. 8);
- *specificità della locazione:* potranno comportare variazioni del canone mensile particolari caratteristiche del contratto (vedasi Art. 7), dell'immobile (vedasi Art. 9) o la locazione di una porzione dell'immobile.

I canoni mensili minimo e massimo, che costituiscono i limiti entro i quali deve essere obbligatoriamente compreso il canone di locazione agevolato da pattuire, si ottengono moltiplicando i metri quadri di superficie convenzionale per i valori unitari minimo e massimo individuati all'interno delle fasce di oscillazione tenendo conto dell'ubicazione e delle caratteristiche oggettive dell'immobile. Sul canone così determinato potranno applicarsi le eventuali maggiorazioni relative all'arredamento, alla durata o al pregio architettonico secondo le modalità indicate nei relativi articoli.

Art. 3) Rappresentazione delle zone omogenee: Il territorio del Comune di Lucca, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, è stato suddiviso in aree omogenee individuate negli elaborati grafici riportati negli "Allegato 1 a" (Microzone) e "Allegato 1 b" (Aree di pregio). La perimetrazione delle zone è stata eseguita con riferimento ai fogli di mappa catastale.

Non sono state individuate zone o fabbricati in condizioni di particolare degrado.





Art. 4) Determinazione della tipologia dell'immobile: Il canone mensile di locazione per metro quadrato della singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione tenendo conto della tipologia di immobile da determinarsi in base agli elementi oggettivi presenti nell'immobile seguendo i criteri definiti nello "Allegato 2" (Elementi oggettivi per la determinazione della tipologia d'immobile).

Art. 5) Fasce di oscillazione: Per le aree omogenee di cui all'Art. 3), sono definiti i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione dei canoni, espressi in euro al metro quadrato per mese, riportati nell' "Allegato 3" (Fasce di oscillazione dei canoni di locazione).

I valori massimi delle fasce di oscillazione devono intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice Istat, con decorrenza dalla data di entrata in vigore del presente accordo.

Art. 6) Determinazione della superficie convenzionale: La superficie convenzionale dell'immobile oggetto di locazione, ai fini del conteggio del canone, è costituita dall'intera superficie ad uso residenziale aumentata o diminuita, a seconda dei casi, come segue:

- abitazioni di superficie reale inferiore a mq. 45,00: si applica una maggiorazione del 20%;

[Esempio 1: una superficie reale di mq. 40,00 equivale ad una superficie convenzionale di mq. 48,00 cioè $(40,00+20\% = 48,00)$]

- abitazioni di superficie reale compresa tra mq 45,01 e mq. 70,00: per mq. 45 si applica una maggiorazione del 20% e per la superficie eccedente mq. 45 si applica una maggiorazione del 15% con la limitazione che la superficie convenzionale risultante non può superare mq. 70,00;

[Esempio 2: una superficie reale di mq. 55,00 equivale ad una superficie convenzionale di mq. 65,50 cioè $(45,00+20\%)+(10,00+15\%) = 54,00+11,50 = 65,50$]

[Esempio 3: una superficie reale di mq. 65,00 equivale al massimo ad una superficie convenzionale di mq. 70,00 benché il risultato del conteggio sia mq. 77,00 cioè $(45,00+20\%)+(20,00+15\%) = 54,00+23,00 = 77,00$]

- abitazioni di superficie reale compresa fra mq. 70,01 e mq. 110,00: superficie convenzionale corrispondente alla superficie reale;
- abitazioni di superficie reale compresa fra mq. 110,01 e mq. 150,00: alla superficie eccedente mq. 110,00 si applica una riduzione del 15%;

[Esempio 4: una superficie reale di mq. 120,00 equivale ad una superficie convenzionale di mq. 118,50 cioè $(110,00)+(10,00-15\%) = 110,00+8,50 = 118,50$]

- abitazioni di superficie reale superiore a mq. 150,01: alla superficie compresa fra mq. 110,00 e mq. 150,00 si applica una riduzione del 15% e alla superficie eccedente mq. 150,00 si applica una riduzione del 20%;

[Esempio 5: una superficie reale di mq. 170,00 equivale ad una superficie convenzionale di mq. 160,00 cioè $(110,00)+(40,00-15\%)+(20,00-20\%) = 110,00+34,00+16,00 = 160,00$]

La superficie convenzionale così ottenuta può essere maggiorata delle eventuali superfici accessorie computate applicando i seguenti parametri:

- a) il 50% della superficie reale delle autorimesse ad uso esclusivo ovvero il 65% per autorimesse in uso esclusivo ubicate all'interno delle Mura urbane;





- b) il 20% della superficie reale del posto macchina in uso esclusivo, ancorché ubicato in spazi comuni;
- c) il 25% della superficie reale di balconi, terrazzi, cantine ed altri accessori simili;
- d) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile locata in godimento esclusivo da computarsi al massimo fino al 20% della superficie convenzionale ad uso abitativo.

[Esempio 6: una superficie abitativa convenzionale di mq. 75,00 può essere aumentata al massimo di mq. 15,00 ($75,00 \times 20\% = 15,00$) anche se corredata da una superficie scoperta reale di mq. 120,00 ($120,00 \times 15\% = 18,00$)].

La superficie ad uso abitativo e quelle di cui alle lettere a), b) e c) si misurano al netto delle murature perimetrali ed interne e degli sganci di porte e finestre.

La superficie delle zone aventi altezza inferiore a ml. 1,70, siano esse abitative che accessorie, è ridotta del 30%.

Per la misurazione delle superfici è da ritenersi accettabile una tolleranza per eccesso o per difetto sino ad un massimo del 5%.

Art. 7) Aumento per durate contrattuali maggiori: Ove le parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, i valori massimi delle fasce di oscillazione dei canoni di cui all' "Allegato 3" potranno essere aumentati del 2% per i contratti di durata di quattro anni, del 4% per i contratti di durata di cinque anni, del 6% per i contratti di durata di sei anni o superiore, a valere per l'intera durata della locazione.

Art. 8) Aumento per immobili arredati: Il canone di locazione per gli immobili arredati in modo sufficiente alla vivibilità, potrà essere aumentato fino al 20%; ove l'arredamento sia limitato alla sola cucina, purché completo di elettrodomestici, l'aumento applicabile sarà al massimo del 10%.

Art. 9) Aumento per particolari categorie di immobili: Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n.ro 431/98, purché siano "Unità Immobiliari di tipo A", i valori massimi delle fasce di oscillazione di cui all' "Allegato 2" subiranno un aumento del 10%.

Art. 10) Cumulo delle maggiorazioni: Tutti gli aumenti sopra indicati sono applicabili contemporaneamente col metodo di calcolo dell'incremento composto.

[Esempio 7: se il canone base di un immobile è pari ad € 100,00 e la durata concordata è di anni 4+2, il canone massimo sarà di € 102,00 ($€ 100,00 + 2\% = € 102,00$); se lo stesso immobile è anche arredato, il canone massimo sarà di € 122,40 ($€ 102,00 + 20\% = € 122,40$); se poi l'immobile è anche di pregio storico-architettonico e di tipo A, vedi art. 9), il canone massimo sarà di € 134,64 ($€ 122,40 + 10\% = € 134,64$).

Art. 11) Locazione di porzione di immobile: Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il relativo canone si otterrà frazionando il canone dell'intera unità immobiliare calcolato ai sensi dell' Art. 2), in maniera proporzionale alla superficie convenzionale in uso esclusivo di ciascuna porzione locata o rimasta a disposizione.

[Esempio 8: se un immobile comprende una prima porzione da locare di superficie convenzionale in uso esclusivo pari a mq 14,00 - cioè (camera mq 12,50)+(terrazzo mq 6,00x25%) = mq 12,50 + mq 1,50 = mq 14,00 -, una seconda porzione da locare di superficie convenzionale in uso esclusivo di mq 12,00 - (camera mq 12,00) - e una terza porzione rimasta a disposizione del locatore di superficie convenzionale in uso esclusivo pari a mq 24,00 - cioè (due camere mq 22,50)+(terrazzo mq 6,00x25%) = mq 22,50 + mq 1,50 = mq 24,00 -, e se il canone dell'intero immobile è pari ad





€ 100,00, il canone di ciascuna porzione è pari rispettivamente a € 28,00, € 24,00 ed € 48,00. Infatti: € 100,00:(14,00+12,00+24,00)x14,00 = € 28,00; € 100,00: (14,00+12,00+24,00)x12,00 = € 24,00; € 100,00: (14,00+12,00+24,00)x24,00 = € 48,00. In questo modo risulta ripartito in maniera proporzionale anche il canone delle zone di uso comune.

Art. 12) Aggiornamento del canone: Il canone mensile di locazione pattuito ai sensi dell'Art. 2) potrà essere aggiornato annualmente nella misura fissata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione dell'indice Istat.

Art. 13) Modalità di attestazione: Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

Per i contratti sottoscritti senza assistenza le parti possono comunque richiedere successivamente una attestazione, da eseguirsi - sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali - a cura e con assunzione di responsabilità da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

Quando la attestazione è richiesta ad una sola organizzazione di categoria questa compilerà, sottoscriverà e rilascerà il modello di attestazione unilaterale, "Allegato 4" (Attestazione di rispondenza unilaterale) del presente accordo, mentre in caso di attestazione richiesta alle organizzazioni di appartenenza di entrambe le parti, queste compileranno, sottoscriveranno congiuntamente e rilasceranno il modello di attestazione bilaterale, "Allegato 5" (Attestazione di rispondenza bilaterale) del presente accordo.

Art. 14) Definizione di grandi proprietà immobiliari: Ai fini di quanto previsto dall'articolo 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari, oltre a quanto indicato nel Decreto stesso, sono da intendersi quelli che possiedono nell'ambito territoriale del presente accordo la piena proprietà di più di trenta unità immobiliari ad uso abitativo.

Art. 15) Obbligo di utilizzo del contratto tipo: I contratti di cui al presente Titolo A) dovranno essere stipulati utilizzando il tipo di contratto allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017 e "Allegato 7" (Contratto di locazione abitativa agevolata) alla presente convenzione.

Titolo B)

CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

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

Art. 16) Ambito territoriale di applicazione: L'ambito di applicazione dell'Accordo, relativamente ai contratti di cui al presente Titolo B), è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Lucca che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017 risulta avere, secondo i dati dell'ultimo censimento, un numero di abitanti superiore a 10.000.

Art. 17) Canone dei contratti brevi: I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione tra le parti.





Art. 18) Natura dei contratti transitori: I contratti di locazione di natura transitoria possono essere stipulati solo in presenza di particolari esigenze delle parti contraenti - meglio precisate nei successivi articoli 32), 33) e 34) - e devono, a pena di quanto previsto al comma 6 dell'art. 2 del D.M. 17 gennaio 2017, rispettare le norme di cui al presente Titolo B).

Art. 19) Durata dei contratti transitori: I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.

Art. 20) Determinazione del canone di locazione: Il canone di locazione degli immobili è determinato, secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:

- *zonizzazione:* l'ubicazione sul territorio viene determinata in base alle tavole di rappresentazione grafica di cui al successivo Art. 22);
- *tipologia dell'immobile:* la classificazione avviene in base agli elementi e ai criteri di cui al successivo Art. 23);
- *valori unitari:* l'individuazione dei valori minimi e massimi avviene con riferimento alle fasce di oscillazione di cui al successivo Art. 24);
- *superficie convenzionale locata:* le cui modalità di misurazione e di calcolo sono riportate al successivo Art. 25);
- *dotazione di mobilio:* la maggiorazione potrà avvenire con le modalità di cui al successivo Art. 26);
- *specificità della locazione:* potranno comportare variazioni del canone mensile particolari caratteristiche dell'immobile (vedasi Art. 27) o la locazione di una porzione dell'immobile;

I canoni mensili minimo e massimo, che costituiscono i limiti entro i quali deve essere obbligatoriamente compreso il canone di locazione transitorio da pattuire, si ottengono moltiplicando i metri quadri di superficie convenzionale per i valori unitari minimo e massimo individuati all'interno delle fasce di oscillazione tenendo conto dell'ubicazione e delle caratteristiche oggettive dell'immobile. Sul canone così determinato potranno applicarsi le eventuali maggiorazioni relative all'arredamento o al pregio architettonico secondo le modalità indicate nei relativi articoli.

Art. 21) Rappresentazione delle zone omogenee: Il territorio del Comune di Lucca, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, è stato suddiviso in aree omogenee individuate negli elaborati grafici riportati negli "Allegato 1 a" (microzone) e "Allegato 1 b" (aree di pregio). La perimetrazione delle zone è stata eseguita con riferimento ai fogli di mappa catastale.

Non sono state individuate zone o fabbricati in condizioni di particolare degrado.

Art. 22) Determinazione della tipologia dell'immobile: Il canone mensile di locazione per metro quadrato della singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione tenendo conto della tipologia di immobile da determinarsi in base agli elementi oggettivi presenti nell'immobile seguendo i criteri definiti nello "Allegato 2" (Elementi oggettivi per la determinazione della tipologia d'immobile).

Art. 23) Fasce di oscillazione: Per le aree omogenee di cui all'Art. 22), sono definiti i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione dei canoni, espressi in euro al metro





quadrato per mese, riportati nell' "Allegato 3" (Fasce di oscillazione dei canoni di locazione).

I valori massimi delle fasce di oscillazione devono intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice Istat, con decorrenza dalla data di entrata in vigore del presente accordo.

Art. 24) Determinazione della superficie convenzionale: La superficie convenzionale dell'immobile oggetto di locazione, ai fini del conteggio del canone, è costituita dall'intera superficie ad uso residenziale aumentata o diminuita, a seconda dei casi, come segue:

- abitazioni di superficie reale inferiore a mq. 45,00: si applica una maggiorazione del 20%;

[Esempio 9: una superficie reale di mq. 40,00 equivale ad una superficie convenzionale di mq. 48,00 cioè $(40,00+20\% = 48,00)$]

- abitazioni di superficie reale compresa tra mq. 45,01 e mq. 70,00: per mq. 45 si applica una maggiorazione del 20% e per la superficie eccedente mq. 45 si applica una maggiorazione del 15% con la limitazione che la superficie convenzionale risultante non può superare mq. 70,00;

[Esempio 10: una superficie reale di mq. 55,00 equivale ad una superficie convenzionale di mq. 65,50 cioè $(45,00+20\%)+(10,00+15\%) = 54,00+11,50 = 65,50$]

[Esempio 11: una superficie reale di mq. 65,00 equivale al massimo ad una superficie convenzionale di mq. 70,00 benché il risultato del conteggio sia mq. 77,00 cioè $(45,00+20\%)+(20,00+15\%) = 54,00+23,00 = 77,00$]

- abitazioni di superficie reale compresa fra mq. 70,01 e mq. 110,00: superficie convenzionale corrispondente alla superficie reale;

- abitazioni di superficie reale compresa fra mq. 110,01 e mq. 150,00: alla superficie eccedente mq. 110,00 si applica una riduzione del 15%;

[Esempio 12: una superficie reale di mq. 120,00 equivale ad una superficie convenzionale di mq. 118,50 cioè $(110,00)+(10,00-15\%) = 110,00+8,50 = 118,50$]

- abitazioni di superficie reale superiore a mq. 150,01: alla superficie compresa fra mq. 110,00 e mq. 150,00 si applica una riduzione del 15% e alla superficie eccedente mq. 150,00 si applica una riduzione del 20%;

[Esempio 13: una superficie reale di mq. 170,00 equivale ad una superficie convenzionale di mq. 160,00 cioè $(110,00)+(40,00-15\%)+(20,00-20\%) = 110,00+34,00+16,00 = 160,00$]

La superficie convenzionale così ottenuta può essere maggiorata delle eventuali superfici accessorie computate applicando i seguenti parametri:

- a) il 50% della superficie reale delle autorimesse ad uso esclusivo ovvero il 65% per autorimesse in uso esclusivo ubicate all'interno delle Mura urbane;
- b) il 20% della superficie reale del posto macchina in uso esclusivo, ancorché ubicato in spazi comuni;
- c) il 25% della superficie reale di balconi, terrazzi, cantine ed altri accessori simili;
- d) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile locata in godimento esclusivo da computarsi al massimo fino al 20% della superficie convenzionale ad uso abitativo.

[Esempio 14: una superficie abitativa convenzionale di mq. 75,00 può essere aumentata al massimo di mq. 15,00 ($75,00 \times 20\% = 15,00$) anche se corredata da una superficie scoperta reale di mq. 120,00 ($120,00 \times 15\% = 18,00$)].





La superficie ad uso abitativo e quelle di cui alle lettere a), b) e c) si misurano al netto delle murature perimetrali ed interne e degli sguanci di porte e finestre.

La superficie delle zone aventi altezza inferiore a ml. 1,70, siano esse abitative che accessorie, è ridotta del 30%.

Per la misurazione delle superfici è da ritenersi accettabile una tolleranza per eccesso o per difetto sino ad un massimo del 5%.

Art. 25) Aumento per immobili arredati: Il canone di locazione per gli immobili arredati in modo sufficiente alla vivibilità, potrà essere aumentato fino al 20%; ove l'arredamento sia limitato alla sola cucina, purché completo di elettrodomestici, l'aumento applicabile sarà al massimo del 10%.

Art. 26) Aumento per particolari categorie di immobili: Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n.ro 431/98, purché siano "Unità Immobiliari di tipo A", i valori massimi delle fasce di oscillazione di cui all' "Allegato 2" subiranno un aumento del 10%.

Art. 27) Cumulo delle maggiorazioni: Tutti gli aumenti sopra indicati sono applicabili contemporaneamente col metodo di calcolo dell'incremento composto.

[Esempio 15: se il canone base di un immobile è pari ad € 100,00 e l'immobile è arredato, il canone massimo sarà di € 120,00 (€ 100,00+20% = € 120,00); se lo stesso immobile è anche di pregio storico-architettonico e di tipo A, vedi art. 27), il canone massimo sarà di € 132,00 (€ 120,00+10% = € 132,00).

Art. 28) Locazione di porzione di immobile: Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il relativo canone si otterrà frazionando il canone dell'intera unità immobiliare calcolato ai sensi dell' Art. 21), in maniera proporzionale alla superficie convenzionale in uso esclusivo di ciascuna porzione locata o rimasta a disposizione.

[Esempio 16: se un immobile comprende una prima porzione da locare di superficie convenzionale in uso esclusivo pari a mq 14,00 - cioè (camera mq 12,50)+(terrazzo mq 6,00x25%) = mq 12,50 + mq 1,50 = mq 14,00 -, una seconda porzione da locare di superficie convenzionale in uso esclusivo di mq 12,00 - (camera mq 12,00) - e una terza porzione rimasta a disposizione del locatore di superficie convenzionale in uso esclusivo pari a mq 24,00 - cioè (due camere mq 22,50)+(terrazzo mq 6,00x25%) = mq 22,50 + mq 1,50 = mq 24,00 -, e se il canone dell'intero immobile è pari ad € 100,00, il canone di ciascuna porzione è pari rispettivamente a € 28,00, € 24,00 ed € 48,00. Infatti: € 100,00:(14,00+12,00+24,00)x14,00 = € 28,00; € 100,00: (14,00+12,00+24,00)x12,00 = € 24,00; € 100,00: (14,00+12,00+24,00)x24,00 = € 48,00. In questo modo risulta ripartito in maniera proporzionale anche il canone delle zone di uso comune.

Art. 29) Aggiornamento del canone: Il canone mensile di locazione pattuito ai sensi dell'Art. 21) potrà essere aggiornato annualmente nella misura fissata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione dell'indice Istat.

Art. 30) Recesso del conduttore: Per i contratti di locazione di cui al presente Titolo B), sono ammesse previsioni contrattuali che consentano il recesso da parte del conduttore anche in assenza di gravi motivi e/o con un termine di preavviso per l'invio della disdetta non inferiore a mesi due.

Art. 31) Esigenze che giustificano la transitorietà: Ai fini di quanto previsto dall' art. 2 comma 1° del D.M. 16 gennaio 2017, vengono individuate le seguenti fattispecie di esigenze che possano avere bisogno di soddisfare, rispettivamente, proprietari e conduttori:



**A) Fattispecie di esigenze dei proprietari:**

Quando il proprietario ha esigenza di adibire l'immobile, entro un periodo di tempo inferiore a trentasei mesi, ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:

- trasferimento temporaneo della residenza che preveda, al termine di un periodo prestabilito, il rientro nell'immobile locato;
- matrimonio, da celebrarsi entro una data certa, che comporti l'utilizzo dell'immobile locato;
- rientro, nell'immobile locato e in tempi prestabiliti, dall'estero;
- necessità di disporre dell'immobile locato - entro una data certa - per motivi legati allo studio, all'apprendistato, alla formazione e all'aggiornamento professionale;
- cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio e l'utilizzo dell'immobile locato;
- qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

B) Fattispecie di esigenze dei conduttori:

Quando il conduttore ha esigenza di adibire l'immobile, per un periodo non superiore a diciotto mesi, a propria abitazione per uno dei seguenti motivi:

- esigenza di risiedere nel comune, diverso da quello di residenza anagrafica, in cui si svolge un lavoro a termine o a tempo determinato o stagionale;
- necessità di disporre dell'immobile locato, per un periodo di durata certa, per motivi legati allo studio, all'apprendistato, alla formazione e all'aggiornamento professionale, esclusivamente per immobili diversi da quello di residenza del conduttore;
- necessità di risiedere in immobili, ubicati in comune diverso da quello di residenza anagrafica e non confinante con esso, situati presso strutture sanitarie o residenze dove curarsi o assistere familiari;
- prossima disponibilità, entro una data certa, di una abitazione di proprietà;
- temporanea indisponibilità della propria abitazione per l'esecuzione di opere di ristrutturazione al termine delle quali il conduttore rientrerà in casa propria;
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

Art. 32) Particolari esigenze che giustificano la transitorietà: In applicazione dello Art. 2, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dall'Art. 32 né a queste riconducibili ovvero difficilmente documentabili, dovranno essere assistite dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo le quali attesteranno in maniera bilaterale il supporto fornito e le ragioni di ammissibilità dell'esigenza di transitorietà addotta dandone atto nel contratto che sottoscriveranno unitamente alle parti.

Art. 33) Sussistenza in capo alle parti: Per la stipula dei contratti di cui al presente Titolo è sufficiente la sussistenza di una delle fattispecie di esigenze di cui agli Artt. 32) e 33) in capo anche ad una sola delle parti contraenti.





Art. 34) Modalità di attestazione: Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

Per i contratti sottoscritti senza assistenza le parti possono comunque richiedere successivamente una attestazione, da eseguirsi - sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali - a cura e con assunzione di responsabilità da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

Quando la attestazione è richiesta ad una sola organizzazione di categoria questa compilerà, sottoscriverà e rilascerà il modello di attestazione unilaterale, "Allegato 4" (Attestazione di rispondenza unilaterale) del presente accordo, mentre in caso di attestazione richiesta alle organizzazioni di appartenenza di entrambe le parti, queste compileranno, sottoscriveranno congiuntamente e rilasceranno il modello di attestazione bilaterale, "Allegato 5" (Attestazione di rispondenza bilaterale) del presente accordo.

Art. 35) Definizione di grandi proprietà immobiliari: Ai fini di quanto previsto dall'articolo 2, comma 3, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari, oltre a quanto indicato nel Decreto stesso, sono da intendersi quelli che possiedono nell'ambito territoriale del presente accordo la piena proprietà di più di trenta unità immobiliari ad uso abitativo.

Art. 36) Obbligo di utilizzo del contratto tipo: I contratti di cui al presente Titolo B) dovranno essere stipulati utilizzando il tipo di contratto allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017 e "Allegato 8" (Contratto di locazione abitativa di natura transitoria) alla presente convenzione.

Titolo C)

CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, Legge 431/98 e art. 3 D.M. 16 gennaio 2017)

Art. 37) Ambito territoriale di applicazione: L'ambito di applicazione dell'Accordo, relativamente ai contratti di cui al presente Titolo C), è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Lucca che, ai fini di quanto previsto dall'art. 3, comma 1, del D.M. 16 gennaio 2017, è sede di istituto di istruzione universitaria di alta formazione dottorale e specializzazione post laurea e di istituto superiore di studi musicali.

Art. 38) Durata dei contratti per studenti universitari: I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto al studio.

Art. 39) Determinazione del canone di locazione: Il canone di locazione degli immobili è determinato, secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:

- *zonizzazione:* l'ubicazione sul territorio viene determinata in base alle tavole di rappresentazione grafica di cui al successivo Art. 40);





- *tipologia dell'immobile*: la classificazione avviene in base agli elementi e ai criteri di cui al successivo Art. 41);
- *valori unitari*: l'individuazione dei valori minimi e massimi avviene con riferimento alle fasce di oscillazione di cui al successivo Art. 42);
- *superficie convenzionale locata*: le cui modalità di misurazione e di calcolo sono riportate al successivo Art. 43);
- *dotazione di mobilio*: la maggiorazione potrà avvenire con le modalità di cui al successivo Art. 44);
- *specificità della locazione*: potranno comportare variazioni del canone mensile particolari caratteristiche dell'immobile (vedasi Art. 45) o la locazione di una porzione dell'immobile;

I canoni mensili minimo e massimo, che costituiscono i limiti entro i quali deve essere obbligatoriamente compreso il canone di locazione transitorio per studenti da pattuire, si ottengono moltiplicando i metri quadri di superficie convenzionale per i valori unitari minimo e massimo individuati all'interno delle fasce di oscillazione tenendo conto dell'ubicazione e delle caratteristiche oggettive dell'immobile. Sul canone così determinato potranno applicarsi le eventuali maggiorazioni relative all'arredamento o al pregio architettonico secondo le modalità riportate nei relativi articoli.

Art. 40) Rappresentazione delle zone omogenee: Il territorio del Comune di Lucca, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, è stato suddiviso in aree omogenee individuate negli elaborati grafici riportati negli "Allegato 1 a" (microzone) e "Allegato 1 b" (aree di pregio). La perimetrazione delle zone è stata eseguita con riferimento ai fogli di mappa catastale.

Non sono state individuate zone o fabbricati in condizioni di particolare degrado.

Art. 41) Determinazione della tipologia dell'immobile: Il canone mensile di locazione per metro quadrato della singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione tenendo conto della tipologia di immobile da determinarsi in base agli elementi oggettivi presenti nell'immobile seguendo i criteri definiti nello "Allegato 2" (Elementi oggettivi per la determinazione della tipologia d'immobile).

Art. 42) Fasce di oscillazione: Per le aree omogenee di cui all'Art. 39), sono definiti i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione dei canoni, espressi in euro al metro quadrato per mese, riportati nell' "Allegato 3" (Fasce di oscillazione dei canoni di locazione). I valori massimi delle fasce di oscillazione devono intendersi aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice Istat, con decorrenza dalla data di entrata in vigore del presente accordo.

Art. 43) Determinazione della superficie convenzionale: La superficie convenzionale dell'immobile oggetto di locazione, ai fini del conteggio del canone, è costituita dall'intera superficie ad uso residenziale aumentata o diminuita, a seconda dei casi, come segue:

- abitazioni di superficie reale inferiore a mq. 45,00: si applica una maggiorazione del 20%;

[Esempio 17: una superficie reale di mq. 40,00 equivale ad una superficie convenzionale di mq. 48,00 cioè $(40,00 + 20\% = 48,00)$]





- abitazioni di superficie reale compresa tra mq 45,01 e mq. 70,00: per mq. 45 si applica una maggiorazione del 20% e per la superficie eccedente mq. 45 si applica una maggiorazione del 15% con la limitazione che la superficie convenzionale risultante non può superare mq. 70,00;

[Esempio 18: una superficie reale di mq. 55,00 equivale ad una superficie convenzionale di mq. 65,50 cioè $(45,00+20\%)+(10,00+15\%) = 54,00+11,50 = 65,50$]

[Esempio 19: una superficie reale di mq. 65,00 equivale al massimo ad una superficie convenzionale di mq. 70,00 benché il risultato del conteggio sia mq. 77,00 cioè $(45,00+20\%)+(20,00+15\%) = 54,00+23,00 = 77,00$]

- abitazioni di superficie reale compresa fra mq. 70,01 e mq. 110,00: superficie convenzionale corrispondente alla superficie reale;
- abitazioni di superficie reale compresa fra mq. 110,01 e mq. 150,00: alla superficie eccedente mq. 110,00 si applica una riduzione del 15%;

[Esempio 20: una superficie reale di mq. 120,00 equivale ad una superficie convenzionale di mq. 118,50 cioè $(110,00)+(10,00-15\%) = 110,00+8,50 = 118,50$]

- abitazioni di superficie reale superiore a mq. 150,01: alla superficie compresa fra mq. 110,00 e mq. 150,00 si applica una riduzione del 15% e alla superficie eccedente mq. 150,00 si applica una riduzione del 20%;

[Esempio 21: una superficie reale di mq. 170,00 equivale ad una superficie convenzionale di mq. 160,00 cioè $(110,00)+(40,00-15\%)+(20,00-20\%) = 110,00+34,00+16,00 = 160,00$]

La superficie convenzionale così ottenuta può essere maggiorata delle eventuali superfici accessorie computate applicando i seguenti parametri:

- a) il 50% della superficie reale delle autorimesse ad uso esclusivo ovvero il 65% per autorimesse in uso esclusivo ubicate all'interno delle Mura urbane;
- b) il 20% della superficie reale del posto macchina in uso esclusivo, ancorché ubicato in spazi comuni;
- c) il 25% della superficie reale di balconi, terrazzi, cantine ed altri accessori simili;
- d) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile, locata in godimento esclusivo da computarsi al massimo fino al 20% della superficie convenzionale ad uso abitativo.

[Esempio 22: una superficie abitativa convenzionale di mq. 75,00 può essere aumentata al massimo di mq. 15,00 $(75,00 \times 20\% = 15,00)$ anche se corredata da una superficie scoperta reale di mq. 120,00 $(120,00 \times 15\% = 18,00)$].

La superficie ad uso abitativo e quelle di cui alle lettere a), b) e c) si misurano al netto delle murature perimetrali ed interne e degli sganci di porte e finestre.

La superficie delle zone aventi altezza inferiore a ml. 1,70, siano esse abitative che accessorie, è ridotta del 30%.

Per la misurazione delle superfici è da ritenersi accettabile una tolleranza per eccesso o per difetto sino ad un massimo del 5%.

Art. 44) Aumento per immobili arredati: Il canone di locazione per gli immobili arredati in modo sufficiente alla vivibilità, potrà essere aumentato fino al 20%; ove l'arredamento sia limitato alla sola cucina, purché completo di elettrodomestici, l'aumento applicabile sarà al massimo del 10%.





Art. 45) Aumento per particolari categorie di immobili: Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n.ro 431/98, purché siano "Unità Immobiliari di tipo A", i valori massimi delle fasce di oscillazione di cui all' "Allegato 2" subiranno un aumento del 10%.

Art. 46) Cumulo delle maggiorazioni: Tutti gli aumenti sopra indicati sono applicabili contemporaneamente col metodo di calcolo dell'incremento composto.

[Esempio 23: se il canone base di un immobile è pari ad € 100,00 e l'immobile è arredato, il canone massimo sarà di € 120,00 (€ 100,00+20% = € 120,00); se lo stesso immobile è anche di pregio storico-architettonico e di tipo A, vedi art. 46), il canone massimo sarà di € 132,00 (€ 120,00+10% = € 132,00).

Art. 47) Locazione di porzione di immobile: Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il relativo canone si otterrà frazionando il canone dell'intera unità immobiliare calcolato ai sensi dell' Art. 39), in maniera proporzionale alla superficie convenzionale in uso esclusivo di ciascuna porzione locata o rimasta a disposizione.

[Esempio 24: se un immobile comprende una prima porzione da locare di superficie convenzionale in uso esclusivo pari a mq 14,00 - cioè (camera mq 12,50)+(terrazzo mq 6,00x25%) = mq 12,50 + mq 1,50 = mq 14,00 -, una seconda porzione da locare di superficie convenzionale in uso esclusivo di mq 12,00 - (camera mq 12,00) - e una terza porzione rimasta a disposizione del locatore di superficie convenzionale in uso esclusivo pari a mq 24,00 - cioè (due camere mq 22,50)+(terrazzo mq 6,00x25%) = mq 22,50 + mq 1,50 = mq 24,00 -, e se il canone dell'intero immobile è pari ad € 100,00, il canone di ciascuna porzione è pari rispettivamente a € 28,00, € 24,00 ed € 48,00. Infatti: € 100,00:(14,00+12,00+24,00)x14,00 = € 28,00; € 100,00: (14,00+12,00+24,00)x12,00 = € 24,00; € 100,00: (14,00+12,00+24,00)x24,00 = € 48,00. In questo modo risulta ripartito in maniera proporzionale anche il canone delle zone di uso comune.

Art. 48) Aggiornamento del canone: Il canone mensile di locazione determinato ai sensi dell'Art. 39) potrà essere aggiornato annualmente nella misura fissata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione dell'indice Istat.

Art. 49) Avvicendamento di conduttori: Stante la possibilità, prevista all'Art. 38, che il contratto di locazione sia sottoscritto da una pluralità di studenti, è ammessa la sostituzione nel rapporto di locazione tra studenti in possesso dei requisiti richiesti. Il subentro potrà avvenire a condizione che rimanga presente almeno uno dei conduttori originariamente firmatari e che l'avvicendamento sia comunicato per scritto al locatore prima che abbia luogo mediante comunicazione congiunta dello studente-conduttore uscente e di quello subentrante il quale dovrà dichiarare di accettare solidalmente e integralmente le clausole contrattuali ed in particolare la durata concordata inizialmente.

L'atto di subentro nel contratto deve essere registrato con addebito delle imposte di registro e di bollo, se dovute, a carico dello studente che rilascia l'immobile e dello studente subentrante nella misura del 50% ciascuno.

Art. 50) Recesso del co-conduttore: Indipendentemente dai gravi motivi, è concesso ad ogni studente-conduttore di recedere dal contratto dandone preavviso scritto al locatore almeno un mese prima della data in cui il recesso avrà luogo. Il recesso parziale da parte di uno o più conduttori potrà avvenire a condizione che rimanga presente almeno uno degli studenti che hanno sottoscritto originariamente il contratto e che la comunicazione di recesso parziale sia resa congiuntamente dal conduttore uscente e da quelli rimanenti i quali dovranno dichiarare di continuare a farsi carico solidalmente ed integralmente di tutte le clausole contrattuali ed in particolare di quelle a contenuto economico. In caso contrario il contratto si intenderà risolto.





L'atto di recesso parziale dal contratto deve essere registrato con addebito delle imposte di registro e di bollo, se dovute, a carico dello studente che rilascia l'immobile.

Art. 51) Pagamento di utenze e servizi: In considerazione della eventualità per cui i contratti di fornitura di acqua, luce e gas rimangono intestati al locatore e si possa incorrere in ripetuti subentri tra studenti, può essere inserita nel contratto una clausola che preveda il pagamento delle spese condominiali e dei servizi mediante versamento di una quota mensile forfetaria pari ad 1/12 delle spese sostenute nell'anno precedente per tali oneri accessori, salvo conguaglio da calcolarsi sulla base di un consuntivo annuale.

Art. 52) Recesso del conduttore: Per i contratti di locazione di cui al presente Titolo C), sono ammesse previsioni contrattuali che consentano il recesso da parte del conduttore anche in mancanza di gravi motivi.

Art. 53) Modalità di attestazione: Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

Per i contratti sottoscritti senza assistenza le parti possono comunque richiedere successivamente una attestazione, da eseguirsi - sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali - a cura e con assunzione di responsabilità da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

Quando la attestazione è richiesta ad una sola organizzazione di categoria questa compilerà, sottoscriverà e rilascerà il modello di attestazione unilaterale, "Allegato 4" (Attestazione di rispondenza unilaterale) del presente accordo, mentre in caso di attestazione richiesta alle organizzazioni di appartenenza di entrambe le parti, queste compileranno, sottoscriveranno congiuntamente e rilasceranno il modello di attestazione bilaterale, "Allegato 5" (Attestazione di rispondenza bilaterale) del presente accordo.

Art. 54) Definizione di grandi proprietà immobiliari: Ai fini di quanto previsto dall'articolo 3, comma 3, del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari, oltre a quanto indicato nel Decreto stesso, sono da intendersi quelli che possiedono nell'ambito territoriale del presente accordo la piena proprietà di più di trenta unità immobiliari ad uso abitativo.

Art. 55) Obbligo di utilizzo del contratto tipo: I contratti di cui al presente Titolo C) dovranno essere stipulati utilizzando il tipo di contratto allegato C) al D.M. 16 gennaio 2017 e "Allegato 9" (Contratto di locazione abitativa per studenti universitari) alla presente convenzione.

Titolo D)

CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E RELATIVO ACCORDO INTEGRATIVO

Art. 56) Canone massimo dell'alloggio sociale: I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a





quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

Art. 57) Determinazione del canone dell'alloggio sociale: Nella definizione dei canoni di cui al presente Titolo D), si applicano le modalità di calcolo previste all' Art. 2) e seguenti del Titolo A) del presente Accordo.

Titolo E)

ONERI ACCESSORI

(art. 9 della Legge 392/78 e art. 4 del D.M. 16 gennaio 2017)

Art. 58) Ripartizione degli oneri accessori: Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori allegato D) al D.M. 16 gennaio 2017 e "Allegato 10" (Tabella della ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore) alla presente convenzione.

Titolo F)

COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Art. 59) Attivazione delle procedure di negoziazione e conciliazione: Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16 gennaio 2017 e dallo art. 14 del tipo di contratto Allegato A) al DM 16 gennaio 2017, dall' art. 14 del tipo di contratto allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017 e dall' art. 15 del tipo di contratto allegato C) al D.M. 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E) del D.M. 16 gennaio 2017.

Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizzerà il modello "Allegato 6) (Modulo di richiesta d'avvio della procedura di negoziazione e conciliazione) del presente Accordo.

Titolo G)

RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

Art. 60) Durata dell'accordo territoriale: Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito.

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





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

Art. 61) Verifica dei contenuti dell'accordo: In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero successivamente aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.

Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune, e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

Art. 62) Entrata in vigore: Il presente accordo entra in vigore contestualmente al deposito presso l'Ufficio Protocollo del comune di Lucca.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti dieci allegati:

Allegato 1a: Zonizzazione del Comune di Lucca: microzone;

Allegato 1b: Zonizzazione del Comune di Lucca: aree di pregio;

Allegato 2: Elementi oggettivi per la determinazione della tipologia d'immobile;

Allegato 3: Fasce di oscillazione dei canoni di locazione;

Allegato 4: Attestazione unilaterale di rispondenza;

Allegato 5: Attestazione bilaterale di rispondenza;

Allegato 6: Modulo di richiesta d'avvio della procedura di negoziazione e conciliazione;

Allegato 7: Contratto di locazione abitativa agevolata (3+2);

Allegato 8: Contratto di locazione abitativa di natura transitoria;

Allegato 9: Contratto di locazione abitativa per studenti universitari;

Allegato 10: Tabella per la ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore.

Letto, confermato e sottoscritto dalle seguenti Organizzazioni stipulanti.

Lucca, 14 marzo 2019

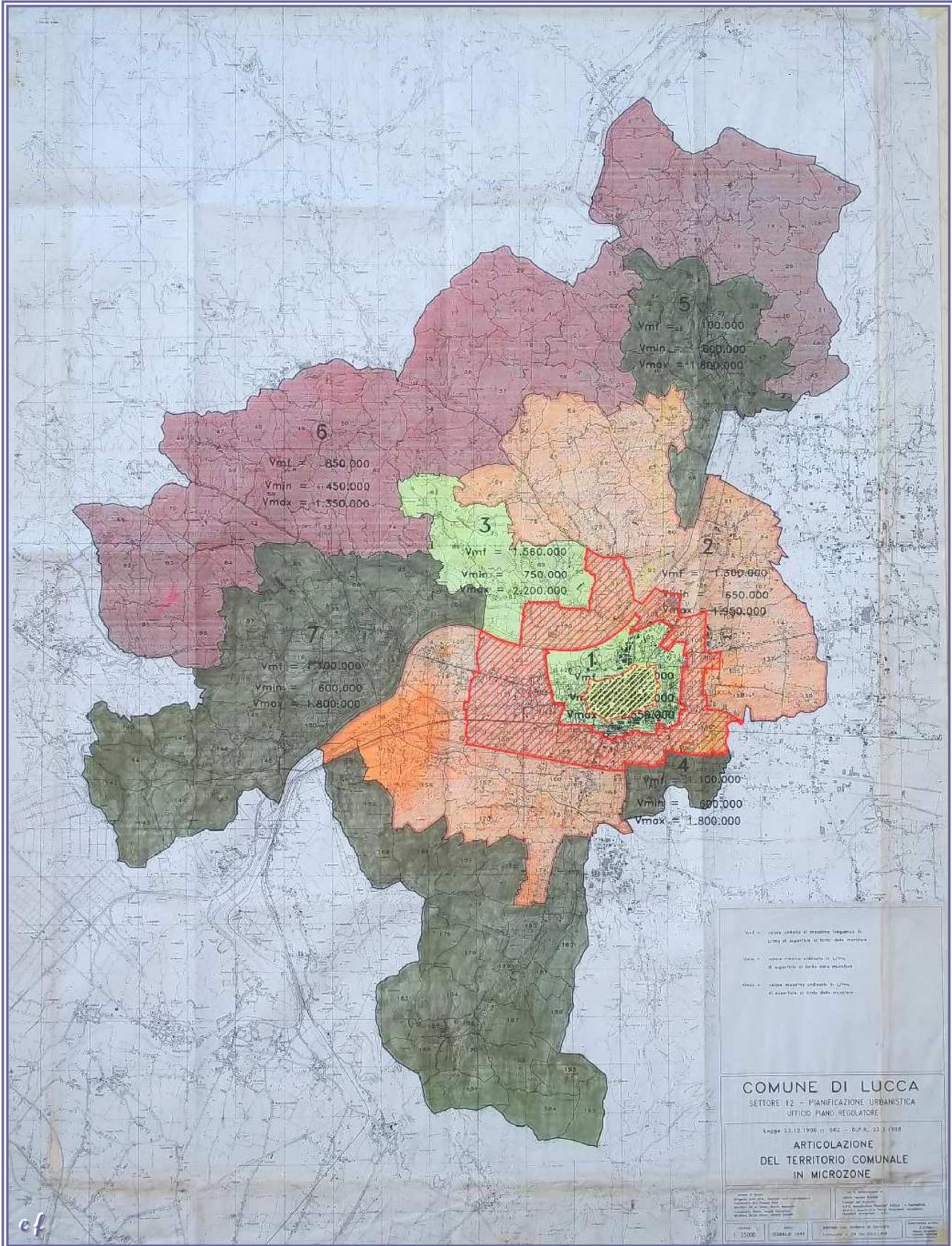




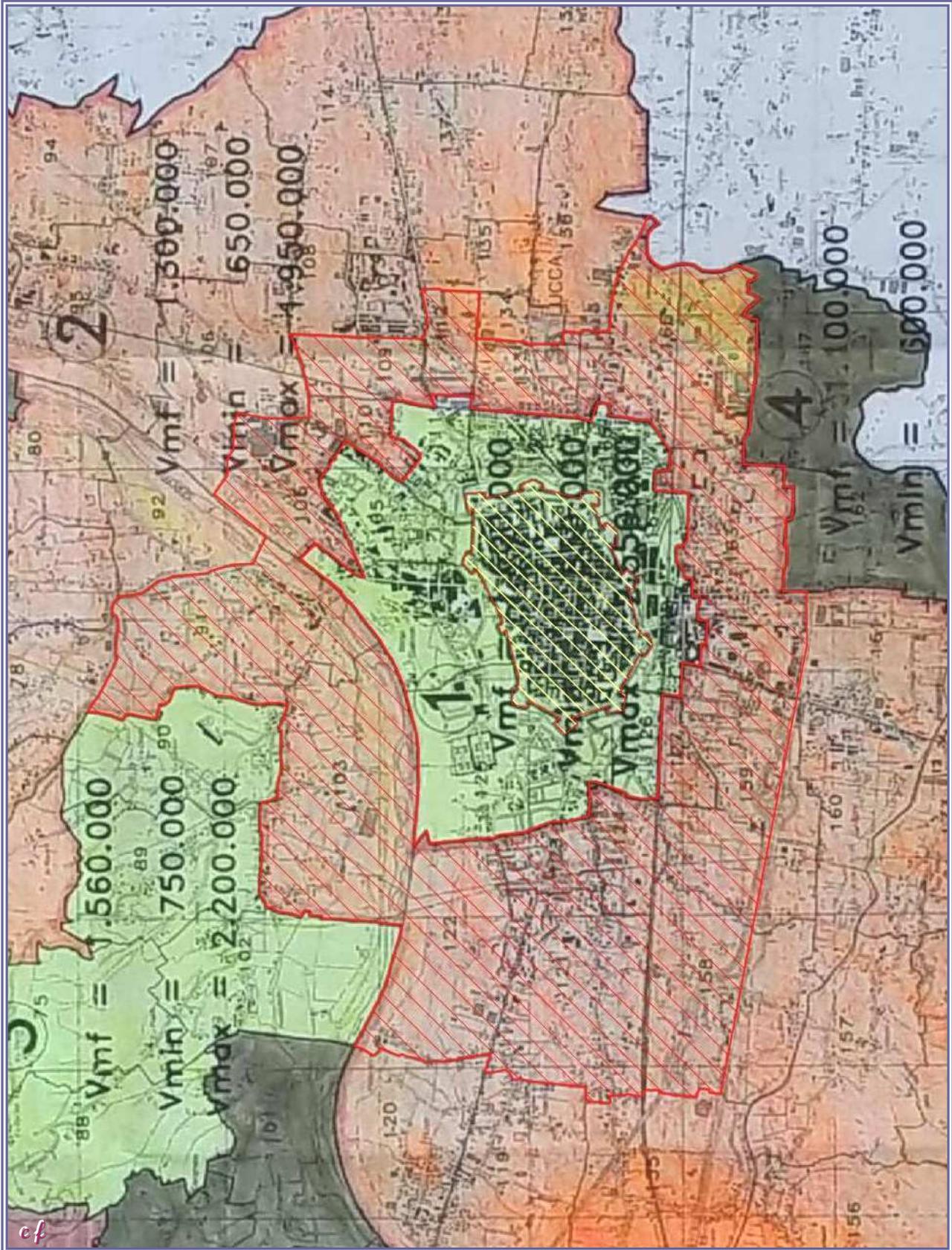
ORGANIZZAZIONE – RAPPRESENTANTE	FIRMA
 <p>A.S.P.P.I. Lucca Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari della provincia di Lucca geom. Federico Andreucci</p>	
 <p>CONFAPPI Confederazione Piccola Proprietà Immobiliare geom. Alessandro Gabriele</p>	
 <p>Associazione proprietà edilizia - Confedilizia della provincia di Lucca geom. Piero Mazzei</p>	
 <p>UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI</p> <p>U.P.P.I. Lucca Unione Piccoli Proprietari Immobiliari avv. Roberta Menchetti</p>	
 <p>SUNIA Provinciale di Lucca Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari rag. Luana Menichini</p>	
 <p>SICET LUCCA Sindacato Inquilini Casa e Territorio rag. Sebastiana Pia Giliberto</p>	
 <p>UGL CASA Segreteria Provinciale Lucca p.i. Enzo Antonelli</p>	
 <p>UNIAT Provinciale di Lucca Unione Nazionale Inquilini, Ambiente e Territorio geom. Giorgio Bertelli</p>	



ALLEGATO 1 a



ALLEGATO 1 b





ALLEGATO 2

ELEMENTI OGGETTIVI

PER LA DETERMINAZIONE DELLA TIPOLOGIA D'IMMOBILE

Sono classificati come **UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO A** gli immobili che presentano la caratteristica di cui al punto 1), purché le opere abbiano comportato il rilascio di un nuovo certificato di abitabilità, oppure almeno dieci degli elementi sotto riportati (ridotti a otto per gli immobili situati all'interno delle Mura Urbane), tra i quali dovranno comparire obbligatoriamente quelli di cui ai punti 3), 4) e 10).

Sono classificati come **UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO B** gli immobili che presentano almeno sei degli elementi sotto descritti (ridotti a cinque per gli immobili situati all'interno delle Mura Urbane).

Sono classificati come **UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO C** tutti gli altri immobili.

- 1) Abitazione costruita, completamente ristrutturata o integralmente restaurata, i cui lavori abbiano compreso anche il rifacimento o la messa a norma degli impianti e siano stati ultimati da non più di dieci anni dalla data di stipula del contratto;
- 2) Edificio isolato o villetta a schiera;
- 3) Impianto di riscaldamento a norma;
- 4) Impianto elettrico a norma;
- 5) Infissi provvisti di vetri doppi;
- 6) Porta blindata;
- 7) Sistemi fissi di oscuramento degli infissi esterni (persiane, avvolgibili) ovvero, esclusivamente per gli immobili situati all'interno delle Mura Urbane, gli scuroli;
- 8) Dotazione di doppio servizio igienico, purché il secondo servizio sia dotato di almeno tre apparecchi;
- 9) Allaccio alla rete del gas ovvero, quando la zona non sia servita dalla rete di distribuzione del metano, altro impianto di fornitura a norma o comunque ogni tipo di alimentazione energetica a norma che consenta la climatizzazione, la cottura e la produzione di acqua calda sanitaria;
- 10) Allaccio alla fognatura dinamica comunale ovvero altro impianto di smaltimento liquami a norma;
- 11) Allaccio al pubblico acquedotto;
- 12) Posto auto scoperto di uso esclusivo;
- 13) Dotazione di spazi esterni in uso esclusivo (terrazze, loggiati, giardino, cortile, etc.) di superficie reale complessiva superiore al 30% di quella dell'abitazione della quale costituiscono pertinenza e non inferiore a mq. 20;
- 14) Dotazione di spazi comuni (terrazze e lastrici solari, loggiati, aree a verde, impianti sportivi) la cui superficie reale, rapportata alla quota millesimale dell'immobile locato, sia pari complessivamente ad almeno mq. 20;
- 15) Immobile a cui, in base all'Attestato di Prestazione Energetica, sia attribuita la classe energetica "D" o superiore ovvero, esclusivamente per gli edifici situati all'interno delle Mura Urbane, la classe energetica "F" o superiore;
- 16) Impianto di condizionamento;
- 17) Impianto di allarme;
- 18) Citofono o videocitofono;
- 19) Impianto di ventilazione meccanica controllata;
- 20) Impianto ascensore o elevatore;
- 21) Dotazione di mobilio sufficiente a consentire la vivibilità
- 22) Impianto telefonico predisposto e funzionante.





ALLEGATO 3

FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE

ZONA 1 (corrispondente alla microzona catastale 1)

Zona individuata nell' "ALLEGATO 1a" con colore GIALLO, comprendente i seguenti fogli di mappa:

104 - 105 ° - 111 - 125 - 126 - 128 - 129 * - 130 * - 131 * - 132 - 164 - 165 - 196 * - 197 * - 198 *

° : solo parte a sud di Via dei Salicchi.

UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO	VALORE MENSILE	
	minimo	massimo
A	€ / mq 1,00	€ / mq 7,25
B	€ / mq 1,00	€ / mq 6,35
C	€ / mq 1,00	€ / mq 5,28

* : per gli immobili situati all'interno delle Mura Urbane, evidenziati nell' "ALLEGATO 1b" con tratteggio inclinato di colore giallo, i valori massimi delle sub-fasce A, B e C possono essere aumentati fino ad un massimo del 10 %. Esclusivamente in tale zona si potranno pertanto utilizzare i seguenti valori:

UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO	VALORE MENSILE	
	minimo	massimo
A	€ / mq 1,00	€ / mq 7,98
B	€ / mq 1,00	€ / mq 6,99
C	€ / mq 1,00	€ / mq 5,81

ZONA 2 (corrispondente alla microzona catastale 2)

Zona individuata nell' "ALLEGATO 1a" con colore ARANCIO, comprendente i seguenti fogli di mappa:

53 - 54 - 55 - 56 - 64 - 65 - 66 - 67 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 91 * - 92 - 93 - 94 - 103 * - 105 ° *
- 106 - 107 - 108 * - 109 * - 110 * - 112 * - 113 * - 114 - 119 - 120 - 121 * - 122 * - 123 * - 124 * -
127 * - 133 * - 134 * - 135 - 136 - 137 - 138 - 139 - 153 - 154 - 155 - 156 - 157 - 158 * - 159 * - 160
- 161 - 163 * - 166 * - 170 - 173 - 174

° : solo parte a nord di Via dei Salicchi.

UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO	VALORE MENSILE	
	minimo	massimo
A	€ / mq 1,00	€ / mq 5,95
B	€ / mq 1,00	€ / mq 5,05
C	€ / mq 1,00	€ / mq 4,35

* : per gli immobili compresi nei fogli di mappa indicati con l'asterisco e – per quanto riguarda in particolare i fogli 158 e 159 - posti a nord del tracciato autostradale, evidenziati nell' "ALLEGATO 1b" con tratteggio inclinato di colore rosso, i valori massimi delle sub-fasce A, B e C possono essere aumentati fino ad un massimo del 10 %. Esclusivamente in tali zone si potranno pertanto utilizzare i seguenti valori:

UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO	VALORE MENSILE	
	minimo	massimo
A	€ / mq 1,00	€ / mq 6,55
B	€ / mq 1,00	€ / mq 5,56
C	€ / mq 1,00	€ / mq 4,79



**ZONA 3** (corrispondente alla microzona catastale 3)

Zona individuata nell' "ALLEGATO 1a" con colore VERDE CHIARO, comprendente i seguenti fogli di mappa:

63 - 75 - 88 - 89 - 90 - 102

UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO	VALORE MENSILE	
	minimo	massimo
A	€ / mq 1,00	€ / mq 6,60
B	€ / mq 1,00	€ / mq 5,65
C	€ / mq 1,00	€ / mq 4,75

ZONA 4 (corrispondente alle microzone catastali 4, 5 e 7)

Zona individuata nell' "ALLEGATO 1a" con colore VERDE SCURO, comprendente i seguenti fogli di mappa:

24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 40 - 41 - 42 - 43 - 57 - 58 - 68 - 85 - 86 - 87 - 97 - 98 - 99 - 100 - 101 - 115 - 116 - 117 - 118 - 140 - 141 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 - 147 - 148 - 149 - 150 - 151 - 152 - 162 - 167 - 168 - 169 - 171 - 172 - 175 - 176 - 177 - 178 - 179 - 180 - 181 - 182 - 183 - 184 - 185 - 186 - 187 - 188 - 189 - 190 - 191 - 192 - 193 - 194 - 195

UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO	VALORE MENSILE	
	minimo	massimo
A	€ / mq 1,00	€ / mq 5,65
B	€ / mq 1,00	€ / mq 4,65
C	€ / mq 1,00	€ / mq 3,70

ZONA 5 (corrispondente alla microzona catastale 6)

Zona individuata nell' "ALLEGATO 1a" con colore VIOLA CHIARO, comprendente i seguenti fogli di mappa:

1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 59 - 60 - 61 - 52 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 82 - 83 - 84 - 95 - 96

UNITA' IMMOBILIARE DI TIPO	VALORE MENSILE	
	minimo	massimo
A	€ / mq 1,00	€ / mq 4,75
B	€ / mq 1,00	€ / mq 4,00
C	€ / mq 1,00	€ / mq 3,35





ALLEGATO 4

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

L'Organizzazione, firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di Lucca, depositato il 2019, in persona di

PREMESSO CHE

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

(A SOLO TITOLO ESEMPLIFICATIVO)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell' Accordo territoriale

Superficie calpestabile appartamento: mq	= mq
Autorimessa ad uso esclusivo: mq. x	= mq
Posto macchina in comune: mq. x	= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili: mq. x	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq. x	= mq
Sup. a verde condominiale (quota MM) mq. x	= mq

TOTALE SUPERFICIE Mq.

ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI:

.....

ZONA **FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX**/.....

ELEMENTI E PARAMETRI n. **SUBFASCIA** min/max/..... Valore applicato €

CANONE : € mq/mese x mq = € mensili = € annuo

TUTTO CIÒ PREMESSO, l'Organizzazione....., come sopra rappresentata, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di Lucca depositato in data 2019.

Il dichiarante

p. l'Organizzazione

.....

.....





ALLEGATO 5

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

L'Organizzazione , in persona di , e l'Organizzazione , in persona di , firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di Lucca depositato il 2019, **premess**

(IN CASO DI RICHIESTA DI UNA SOLA PARTE)

il sig. , C.F. , residente a in Via/Pza n. , nella qualità di locatore/condu

(IN ALTERNATIVA, IN CASO DI RICHIESTA DI ENTRAMBE LE PARTI)

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

(A SOLO TITOLO ESEMPLIFICATIVO)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell' Accordo territoriale

Superficie calpestabile appartamento: mq	= mq
Autorimessa singola: mq. x	= mq
Posto macchina in comune: mq. x	= mq
Balconi, terrazze, cantine e simili: mq. x	= mq
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq. x	= mq
Sup. a verde condominiale (quota MM) mq. x	= mq

TOTALE SUPERFICIE Mq. _____

ELEMENTI E PARAMETRI OGGETTIVI:

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

ZONA _____ FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX _____ / _____

ELEMENTI E PARAMETRI n. _____ SUBFASCIA min/max _____ / _____ Valore applicato € _____

CANONE € MQ/MESE _____ x mq _____ = € _____ mensili = € _____ annuo

TUTTO CIO' PREMESSO, le Organizzazioni e , come sopra rappresentate, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTANO

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di Lucca depositato in data 2019.

Il dichiarante / I dichiaranti :

p. l'Organizzazione : p. l'Organizzazione :





ALLEGATO 6

**RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA
DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE (D.M. 16/01/2017)**

Il/la sottoscritto/a , c.f. , residente in , via/piazza n. , sc. , int. , cap , mail / mail pec , telefono , cellulare , conduttore di immobile sito all'indirizzo di residenza sopra indicato, ovvero in , via/piazza n. , sc. , int. , cap , con contratto di locazione abitativa di natura:

agevolato; transitorio; studenti universitari; art. 2, comma 1, L. 431/98; art. 23 D.L. 123/2014; altro

sottoscritto in data e registrato in data per la durata di anni/mesi con il locatore Sig./Sig.ra/Soc. , c.f. , residente in , via/piazza n. , sc. , int. , cap , al canone mensile di Euro , avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolo del contratto di locazione per questioni inerenti:

- interpretazione del contratto;
- esecuzione del contratto;
- attestazione della rispondenza del contratto all'accordo di riferimento;
- canone di locazione;
- oneri accessori;
- variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile;
- soppravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;
- cessazione della locazione;
- risoluzione anticipata;
- recesso;
- condizione e manutenzione dell'immobile;
- funzionamento degli impianti e servizi;
- regolamento condominiale;
- altro

e fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):
.....
.....

CHIEDE

alla Organizzazione dei conduttori / della proprietà edilizia , quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 16/01/2017, depositato in data 2019 presso il Comune di Lucca, che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il negoziatore, proceda ai successivi adempimenti previsti dall'art. 3 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M. 16/01/2017, con accettazione da parte del sottoscritto, in caso di formale costituzione della Commissione, di quanto previsto dagli artt. 6, 7 e 8 del citato Regolamento.

Ai fini della comunicazione al locatore/conduttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui alla premessa, ovvero

Autorizzo / non autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla mail pec sopra indicata.

Lucca, li

Firma





ALLEGATO 7

ALLEGATO A

LOCAZIONE ABITATIVA

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

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

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

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

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di ... anni (6), dal ... al ..., e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.





Articolo 2 (Canone)

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

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

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

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

Articolo 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

Articolo 4 (Oneri accessori)

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

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



superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente (11). Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro.....
salvo conguaglio (12).

Articolo 5

(Spese di bollo e di registrazione)

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

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (13)

Articolo 6

(Pagamento)

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

Articolo 7

(Uso)

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

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

Articolo 8

(Recesso del conduttore)

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

Articolo 9

(Consegna)

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

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

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





Articolo 10
(Modifiche e danni)

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

Articolo 11
(Assemblee)

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

Articolo 12
(Impianti)

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

Articolo 13
(Accesso)

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

Articolo 14
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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





conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione”, Allegato E al citato decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15

(Varie)

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

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

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

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

Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto

....., li,

Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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





(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata minima è di anni tre.

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

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

(9) Massimo tre mensilità.

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

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

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

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

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

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

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il





conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

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

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

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

- aleuro
- aleuro
- aleuro

al euro, salvo conguaglio.

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

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





ALLEGATO 8

15-3-2017

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

Serie generale - n. 62

ALLEGATO B

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

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

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

A) l'unità immobiliare posta in via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) non ammobiliata/ammobiliata **(4)** come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

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

Articolo 2

(Esigenza del locatore/conduttore) (4)

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





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

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

Articolo 3

(Inadempimento delle modalità di stipula)

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

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

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

Articolo 4

(Canone)

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

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

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

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

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





Articolo 5

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

Altre forme di garanzia: **(9)**

Articolo 6

(Oneri accessori)

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

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

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

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

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

Articolo 7

(Spese di bollo e registrazione)

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

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

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

Articolo 8

(Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto,



ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

Articolo 9

(Uso)

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

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

Articolo 10

(Recesso del conduttore)

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

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

Articolo 11

(Consegna)

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

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

Articolo 12

(Modifiche e danni)

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

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





Articolo 13

(Assemblee)

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

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

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

Articolo 14

(Impianti)

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

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

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

Articolo 15

(Accesso)

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

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

..... (4)

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

Articolo 16

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e





conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione” Allegato E, al sopracitato decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 17
(Varie)

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

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

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

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

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore



**NOTE**

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata massima è di mesi diciotto.

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

(8) Massimo tre mensilità.

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

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

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

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

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

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

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva





e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

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

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

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

- aleuro
 - aleuro
 - aleuro
 - al euro
- salvo conguaglio.

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

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





ALLEGATO 9

15-3-2017

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

Serie generale - n. 62

ALLEGATO C

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

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

A) l'unità immobiliare posta in via n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) non ammobiliata/ammobiliata **(5)** come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

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





Articolo 2 (Natura transitoria)

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

Articolo 3 (Canone)

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

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 4, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate di eurociascuna, alle seguenti date (5)

Articolo 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

Altre forme di garanzia: (11)

Articolo 5 (Oneri accessori)

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore





condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. **(12)**

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

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

Articolo 6

(Spese di bollo e di registrazione)

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

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

Articolo 7

(Pagamento)

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

Articolo 8

(Uso)

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

Articolo 9

(Recesso del conduttore)

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

Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti:





Articolo 10 *(Consegna)*

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

Articolo 11 *(Modifiche e danni)*

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

Articolo 12 *(Assemblee)*

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

Articolo 13 *(Impianti)*

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





Articolo 14
(Accessi)

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

Articolo 15
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

Articolo 16
(Varie)

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

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

Il locatore

Il conduttore





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

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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

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

(3) L'assistenza è facoltativa.

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

(5) Cancellare la parte che non interessa.

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

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

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

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

(10) Massimo tre mensilità.

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

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

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





431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

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

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

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

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

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

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

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

- aleuro
 - aleuro
 - aleuro
 - al euro,
- salvo conguaglio.

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

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





ALLEGATO 10

15-3-2017

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

Serie generale - n. 62

ALLEGATO D

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

ASCENSORE

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

AUTOCLAVE

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

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI

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

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

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



**IMPIANTI SPORTIVI**

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

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE**DATI INFORMATIVI**

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

PARTI COMUNI

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

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		C





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

PORTIERATO

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

PULIZIA

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

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

