

**ACCORDO TERRITORIALE**  
**DEL COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO**

Depositato al Comune di Rosignano Marittimo

II \_\_\_\_\_ Prot. gen.

Comune di Rosignano Marittimo  
Provincia di Livorno

16c  
Prot. N. 0007156  
13/02/2020

Cla: 7.14

**PROTOCOLLO DI INTESA**  
**PER LA STIPULA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE**  
**(ex art. 2, comma 3 e art. 5, commi 1, 2 e 3 Legge 09.12.1998 n° 431)**

In attuazione dell'art. 2 comma 3 Legge 9 dicembre 1998 n° 431 e art. 1 comma 8, art.3 comma 5, art. 8 comma 2 at. 2 comma 2, del decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti , della convenzione nazionale del 25 ottobre 2016 approvata dal consiglio dei ministri 16 gennaio 2017.

**COMUNE DI**  
**ROSIGNANO MARITTIMO**

  
Associazione Sindacale dei Proprietari Immobiliari  
fiat - Piccoli - Prima Casa  
Compr. Prov. Livorno e Pisa  
Direzione: Via delle Lastre 30 - 57100 Livorno - Tel. 0586/894553 - 57122 Livorno

*[Handwritten signatures and notes]*

## ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO

In attuazione della Legge 9 dicembre 1998 n° 431 e del decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti, della convenzione nazionale del 25 ottobre 2016 approvata dal Consiglio dei Ministri 16 gennaio 2017.

### PREMESSA

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3 della l. 431/98, che tengano conto della specificità del mercato delle locazioni del Comune di Rosignano Marittimo e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

- favorire l'allargamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi, tramite l'utilizzo del fondo di cui all'art. 11 L. 431/98;
- avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione e morosità incolpevole, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti;
- ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso ed irregolare.

Le Associazioni firmatarie ritengono essenziale affiancare al contratto un ampio sistema informativo e a questo scopo reputano necessario istituire i seguenti strumenti tecnici a sostegno della contrattazione.

### OSSERVATORIO DI ROSIGNANO MARITTIMO

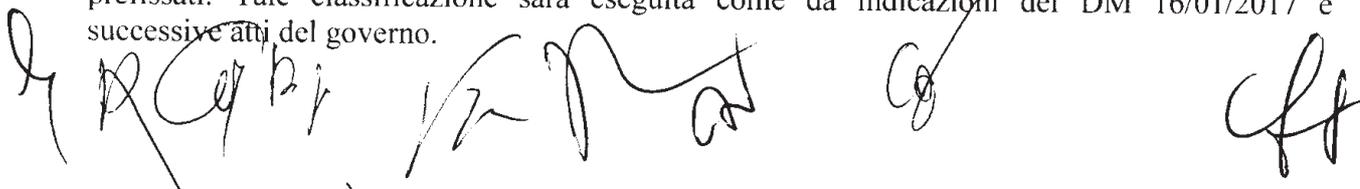
L'Osservatorio di Rosignano Marittimo al quale faranno riferimento le commissioni previste dal presente Accordo, dovrà avere compiti di studio e monitoraggio delle problematiche abitative sia pubbliche che private, in particolare sulle seguenti materie:

- mercato e costo delle locazioni, anche in confronto alle altre città;
- tendenze e prospettive d'investimento per settori: piccola e media proprietà, Enti, Assicurazioni, grandi gruppi;
- tendenze alle tipologie costruttive;
- evoluzione del mercato delle locazioni con particolare riguardo alla condizione giovanile, agli immigrati, alle giovani coppie, agli anziani;
- contratti di locazione e provvedimenti esecutivi di rilascio;
- processi di vendita e dismissione del patrimonio;

La composizione e le modalità di costituzione dell'Osservatorio saranno definite successivamente con appositi accordi entro il termine di 120 gg. dal deposito in comune del presente atto, concordando con il Comune di Rosignano Marittimo le norme applicative.

### **Commissione per la classificazione degli immobili e l'individuazione delle zone omogenee ai sensi della L. 431/98**

Detta Commissione, composta da un rappresentante di ciascuna delle organizzazioni firmatarie del presente accordo e da un rappresentante dell'Amministrazione Comunale, dovrà verificare la congruità della classificazione degli immobili e del relativo valore locativo più adeguato alla realtà urbanistica ed edilizia della realtà comunale. La stessa avrà il compito di individuare le zone omogenee di cui all'art. 1, comma 2 del decreto del Ministero Lavori Pubblici del 5 marzo 1999 e si riunirà almeno ogni tre anni per verificare se l'accordo abbia conseguito gli obiettivi prefissati. Tale classificazione sarà eseguita come da indicazioni del DM 16/01/2017 e successive atti del governo.



### **Commissione per la formazione**

Tale organismo, composto dai sindacati della proprietà e degli inquilini, firmatari del presente accordo, avrà compiti di studio, proposta e aggiornamento professionale degli operatori del settore, tenendo conto delle statistiche nazionali del settore edilizio, limitatamente alla gestione dei contratti di locazione.

## **Parte prima – NORME GENERALI**

### **Art. 1-Oggetto.**

Il presente Accordo di tipo convenzionato, transitoria, per studenti universitari e dell'Accademia Navale, disciplina i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo previsti dall'art. 2, comma 3 e art. 5, commi 1, 2 e 3 della Legge 431 del 9 dicembre 1998 e del decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti, della convenzione nazionale del 25 ottobre 2016 approvata dal Consiglio dei Ministri 16 gennaio 2017.

### **Art 2-Durata**

L'Accordo ha validità di tre anni a decorrere dalla data di deposito dello stesso presso il Comune di Rosignano Marittimo. Ogni anno una delle parti può chiedere un aggiornamento per verificare l'adeguatezza dell'accordo e degli scopi preposti adottando eventuali modifiche e integrazioni. Alla scadenza dei tre anni, in mancanza di un nuovo accordo, resta in vigore l'accordo in essere.

### **CONTRATTI AGEVOLATI**

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1, D.M. 16/01/17)

## **Parte seconda - DETERMINAZIONE DEI CANONI**

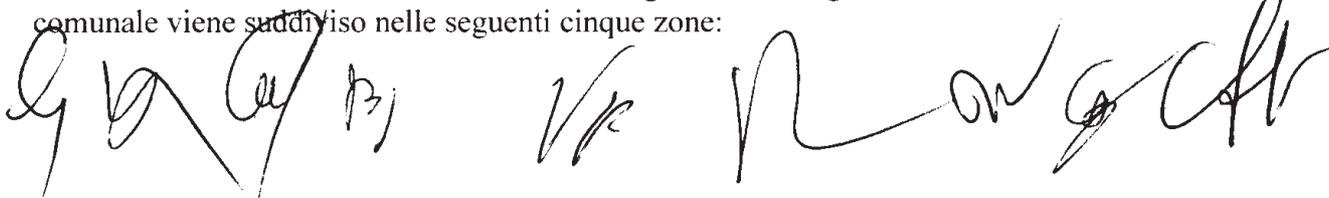
### **Art. 3-Canone.**

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

- ubicazione sul territorio e valore in euro a mq.;
- superficie convenzionale;
- classificazione per caratteristiche;
- dotazione di mobilio;
- durata del contratto.

### **Art. 4 – Zonizzazione**

Tenendo conto delle Microzone catastali individuate dal Comune di Rosignano Marittimo con la deliberazione Consiliare no62 del 27/11/1999 e delle zone omogenee individuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, gestito dall'Agenzia delle Entrate, il territorio comunale viene suddiviso nelle seguenti cinque zone:



1 – Zona frazione di Castiglioncello e Chioma - comprende fogli catastali 60,61,62,64,65,47 porzione sotto Variante Aurelia, 31 porzione sotto Variante Aurelia, Chioma a Campolecciano, 48 porzione sotto Variante Aurelia delimitata a sud da Botro Grande, 63 porzione delimitata a sud da Botro Grande;

2 - Zona frazione di Caletta - comprende fogli catastali 66 porzione delimitata a sud da Botro Crocetta, 79 porzione viale Trieste, 67 porzione delimitata a sud da Botro Crocetta, 68 porzione da Pel di Lupo fino a Botro Crocetta, 63 porzione delimitata a nord da Botro Grande, 48 porzione sotto Variante Aurelia delimitata a nord da Botro Grande;

3 – Zona frazione di Rosignano Solvay - comprende fogli catastali 79 porzione escluso parte viale Trieste, 80, 81 porzione escluso zona industriale, 82 porzione delimitata a sud da via del Mondiglio, 74 porzione sotto Variante Aurelia, 86 porzione delimitata a sud da via del Mondiglio, 66 porzione delimitata a nord da Botro Crocetta, 67 porzione sotto variante Aurelia delimitata a nord da Botro Crocetta, 76 sotto Variante Aurelia;

4 – Zona frazione di Rosignano Marittimo - comprende fogli catastali 56 porzione delimitata a nord da loc. Case Serragrande, 57 porzione delimitata a nord da loc. Lazzareito, 53, 68 porzione delimitata a nord da Botro Crocetta, 69, 70, 71, 74 porzione sopra Variante Aurelia, 75, 76 porzione sopra Variante Aurelia, 77, 78, 84, 83 porzione sopra Variante Aurelia loc. Il Giardino San Marco;

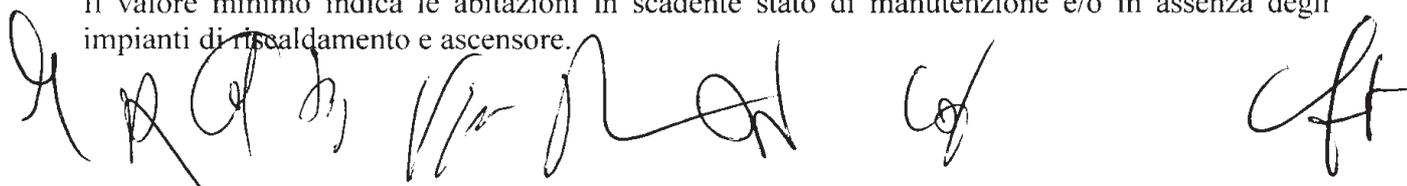
5 – Zona industriale di Rosignano Solvay loc. Morelline - comprende fogli catastali 90, 85, 91, 87, 83 porzione sotto Variante Aurelia, 82 porzione delimitata a nord da via del Mondiglio, 86 porzione delimitata a nord da via del Mondiglio, 81 porzione area industriale;

6 - Zona frazione di Vada (comprese loc. la Mazzanta e Polveroni) e pianura di Vada - comprende fogli catastali 92,93,94,95 porzione sotto Variante Aurelia, 96 porzione sotto Variante Aurelia, 97 porzione sotto Variante Aurelia, 98, 99, 100, 101 porzione sotto Variante Aurelia, 102, 103,104, 105 porzione sotto Variante Aurelia, 106, 107,108, 109 porzione sotto Variante Aurelia, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 89 porzione sotto Variante Aurelia delimitato dal fiume Fine fino a Passo del Capriolo;

7 - Zone frazioni collinari di Castelnuovo, Gabbro e Nibbiaia e zone collinari e zone di campagna comprende i fogli catastali 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22, 23, 24,25,26,27,28,29,30,31 porzione sopra Chioma, 32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44, 45,46,47 porzione sopra Variante Aurelia, 48 porzione sopra Variante Aurelia, 49,50,51,52,53,54,55,56 porzione delimitata a sud da loc. Case Serragrande, 57 porzione delimitata a sud da loc. Lazzaretto, 58,59,72,73,78,84,88,89 porzione sopra Variante Aurelia, 95 porzione sopra Variante Aurelia, 96 porzione sopra Variante Aurelia, 97 porzione sopra Variante Aurelia, 101 porzione sopra Variante Aurelia.

#### **Art. 5 – Fasce di oscillazioni.**

Il canone di locazione è determinato dai seguenti valori in base alla localizzazione per zona e allo stato di manutenzione. Il valore massimo indica il tetto per le abitazioni di normale stato di manutenzione. tale valore può essere aumentato del 10% nel caso di abitazioni con classificazione energetica AB, del 8% con classificazione energetica C, e del 5% per quelle in D. Il valore minimo indica le abitazioni in scadente stato di manutenzione e/o in assenza degli impianti di riscaldamento e ascensore.



ZONE	Tipo A		Tipo B		Tipo C	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min
1 Castiglioncello	8,28	7,04	7,24	6,16	6,34	5,39
2 Caletta	7,24	6,16	6,34	5,39	6,02	5,02
3 Rosignano S.	6,52	5,55	6,04	4,68	5,00	4,25
4 Rosignano M.mo	6,04	4,34	5,71	4,58	4,37	3,08
5 Morelline	5,71	4,34	5,00	3,81	4,37	3,08
6 Vada	7,11	5,36	6,00	5,00	5,42	4,12
7 Gabbro, Nibbiaia Castelnuovo.	5,71	4,34	5,00	3,81	4,37	3,08

**In accordo tra le parti è sempre consentito un canone di locazione inferiore del 30% a quello determinato del presente accordo.**

#### **Art. 6 - Superficie convenzionale.**

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

1. L'intera superficie utile dell'unità immobiliare;
2. Lo 0,50 della superficie utile delle autorimesse singole; o posto auto scoperto in uso esclusivo censito catastalmente e separatamente in C6 oppure condominiale.
3. Lo 0,30 della superficie utile di balconi, terrazze, cantine ed altri simili accessori;
4. Lo 0,15 della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
5. Lo 0,10 della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.
6. La superficie calpestabile è incrementata fino ad un massimo del 15% per gli alloggi pari o inferiori a 55 metri quadri, fino al raggiungimento massimo di metri quadri 55; le altre superfici calcolate come da comma 3,4,5,6, vengono sommate alla superficie calpestabile dell'appartamento così come risultante dalla suddetta maggiorazione.
7. Per gli alloggi con superficie calpestabile compresa tra 101 e 140 metri, questa è diminuita del 30% sulla parte eccedente i 100 mq. Per gli alloggi con superficie calpestabile superiore a 140 mq. questa è diminuita di un ulteriore 15% sulla parte eccedente i 140 mq. Le altre superfici calcolate come da comma 3,4,5,6, vengono sommate alla superficie calpestabile dell'appartamento così come risultante dalle suddette detrazioni.

Nel calcolo della superficie convenzionale è consentita una tolleranza di errore del 5% in più o meno.

#### **Art. 7 - Affitto porzione d'immobile**

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

\* Esempio calcolo parziale:

Precisiamo che nel caso di locazione di una parte dell'appartamento, oltre a indicare sulla planimetria la porzione locata ad uso esclusivo del conduttore, si indica anche i locali di uso in comune. Il canone mensile si determina in questo esempio:

Superficie convenzionale totale esclusiva in uso al conduttore 25,50 mq.

Superficie convenzionale totale esclusiva in uso al locatore/conduttore 15,00 mq.

Superficie convenzionale totale spazi comuni 34,5mq.

Superficie convenzionale mq.75 x (valore a mq) euro €5,00.

Canone mensile euro 375,00.

Per determinare il canone mensile della/e porzione/i locata.

Si sommano le superfici dei vani di utilizzo esclusivo: mq 25,50 + mq 15 = Totale mq.40.5

Si divide il canone di euro 375,00 per la somma delle due superficie esclusive di mq 40,50, ottenendo il valore mq/mese, in questo caso, €9,26.

Moltiplicando questo valore per la superficie dei singoli vani esclusivi, otterremo il canone massimo per vano:

€ 9,26 x 25,50 mq. = €236,10 porzione locata

€ 9,26 x 15,00 mq. = € 138,90 porzione non locata

€ 375,00 - € 138,90 = Canone mensile per il conduttore €236,10.

La somma dei canoni parziali non potrà in ogni caso superare il canone dell'intero appartamento e non potrà essere applicata alle singole porzioni locate la maggiorazione prevista dall'art. 6 comma 6.

### **Art. 8 - Classificazione degli immobili**

Gli elementi da considerare, per individuare il canone effettivo sono:

- tipologia dell'alloggio;
- stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- dotazione dei servizi tecnici.
- pertinenze dell'alloggio;
- ubicazione dell'edificio;

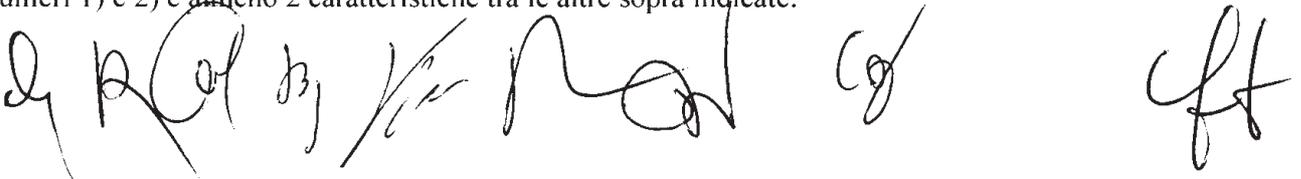
Le unità immobiliari sono classificate in base alle caratteristiche sotto indicate, di tipo **A**, **B**, e **C**.

### **Unità immobiliare di Tipo A**

E' classificato di TIPO A l'immobile che, oltre alle caratteristiche stabilite per quello di TIPO B, presenta le seguenti caratteristiche:

1. ristrutturazione accertabile, dell'unità immobiliare effettuati negli ultimi 10 anni, ai sensi dell'art. 31, lett. C) e D), Legge 457/78;
2. immobile edificato negli ultimi 10 anni, ad esclusione di quelli di edilizia convenzionata e sovvenzionata;
3. dotazione di doppi servizi igienici, con secondo servizio dotato di almeno 3 apparecchi;
4. dotazione di spazi esterni ad uso esclusivo (terrazze, logge, giardino, cortile ecc.) superiori al 30% della superficie utile dell'unità immobiliare della quale sono pertinenze, e comunque con superficie non inferiore ai 20 mq.;
5. dotazione di spazi per uso parcheggio con esclusiva disponibilità;
6. veduta dall'unità immobiliare di bellezze artistiche o paesaggistiche.

Per la classificazione di alloggio di TIPO A basta il possesso di una sola delle caratteristiche di cui ai numeri 1) e 2) e almeno 2 caratteristiche tra le altre sopra indicate.



## Unità immobiliare di TIPO B

Si considera di TIPO B l'alloggio dotato di:

1. impianto di riscaldamento funzionante e a norma e/o consentito dalle leggi vigenti;
2. servizio igienico, all'interno dell'abitazione, con lavandino, vasca o doccia, wc e bidet, fornito di finestra o areazione forzata;
3. impianto idrico idoneo e efficiente;
4. impianto elettrico a norma e/o consentito dalle leggi vigenti;
5. ascensore (solo per unità immobiliari poste oltre il terzo piano fuori terra, in immobile con oltre 3 piani fuori terra);
6. ambienti a norma secondo le leggi e i regolamenti vigenti;
7. infissi efficienti.

## Unità immobiliare di TIPO C

E' considerato di TIPO C l'alloggio che non presenta almeno 3 delle caratteristiche indicate per quelle di TIPO B; è comunque indispensabile la presenza del servizio igienico indicato al punto 2 e del punto 4. Nel caso in cui il servizio igienico sia sito all'esterno della abitazione, si applica il canone minimo della tabella C di cui all'art. 5.

### Art. 9 – Calcolo del canone mensile e maggiorazione per unità immobili arredate.

Il costo mensile individuato nell'art. 5 è moltiplicato per i mq. della superficie convenzionale in caso di unità immobili arredate, il canone è incrementato se parziale non può superare il 10, se completo il 15%, da graduarsi in relazione alla quantità e qualità dell'arredo da allegare con nota a parte e integrale del contratto.

### Art. 10 – Aumenti o diminuzioni del canone mensile.

Possono essere stipulati contratti di locazione per una durata superiore a quella minima stabilita dall'art. 2, comma 3, della L. 431/98: ~~ed~~ nell'ipotesi di 4+2 il canone mensile di cui al punto precedente (canone base + maggiorazione mobilio), sarà incrementato del 3%, ~~ed~~ nell'ipotesi di 5+2 il canone mensile di cui al punto precedente (canone base + maggiorazione mobilio), sarà incrementato del 5%, nell'ipotesi di 6+2 e oltre il canone mensile di cui al punto precedente (canone base + maggiorazione mobilio) sarà l'incremento è del 6%.

### Art. 11 – Tipo di contratto

1. I contratti saranno stipulati usando i tipi di contratti allegati A-B-C al D.M. 16 gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti fatto salvo il trattamento di maggior favore eventualmente accordato al conduttore.
2. Le parti contrattuali, a loro richiesta, possono essere assistite in sede di stipula dalle rispettive organizzazioni sindacali della proprietà e dei conduttori, firmatarie del presente accordo e comunque maggiormente rappresentative come definito dal comma 1 Art. 4 della L. 431/98, tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato Attestazione di rispondenza unilaterale. Le stesse parti contrattuali possono chiedere alle rispettive organizzazioni di accertare la rispondenza all'accordo territoriale del contenuto economico e normativo del contratto che hanno stipulato tramite la elaborazione e consegna del modello Attestazione di rispondenza unilaterale.



**CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**  
(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 1, D.M. 16.01.2017)

**Art. 12 – Ambito di applicazioni e caratteristiche**

I contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 5, comma 1 della L. 431/98 hanno durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi. Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e/o dei conduttori che dovranno essere provate con idonea documentazione da allegare al contratto.

Vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento delle esigenze dei proprietari e degli inquilini, da documentare:

**Esigenze dei locatori:**

Qualunque esigenza del locatore e dei suoi parenti sino al 2° grado, collegata ad eventi databili e documentabili da indicare sul contratto (Es: matrimonio, pensionamento, trasferimento per lavoro o aggiornamento professionale o studio, motivi di salute e simili).

**Esigenze dei conduttori:**

- Qualunque esigenza del conduttore e dei componenti del suo nucleo familiare collegata ad eventi certi e documentabili da indicare sul contratto, come matrimonio, pensionamento, mobilità o trasferta per lavoro, corsi professionali o di specializzazione, motivi di salute.
- Rapporto di lavoro dipendente a tempo determinato con sede di lavoro in Comune diverso da quello di residenza.
- Assegnazione di alloggio ERP, acquisto di alloggio in cooperativa o da privati che si renda disponibile per la consegna entro 18 mesi dalla data di stipula del contratto di locazione, dimostrato con documentazione da indicare sul contratto.
- Esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore.
- Necessità di vicinanza a parenti fino al 4° grado, bisognosi di assistenza e/o cure, da attestare con documentazione ufficiale da indicare sul contratto.
- Missioni temporanee per esigenze militari, sanitarie, di polizia e simili.

Per la stipula dei contratti transitori è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.

Per la stipula dei contratti transitori di cui all'art. 5, comma 1 della L. 431/98 si applicano le regole di determinazione del canone previste per i contratti agevolati, e dovrà essere conforme alla vigente normativa, e dovrà essere utilizzare esclusivamente il contratto TIPO del DM 16/01/2017 allegato B.

**CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI**

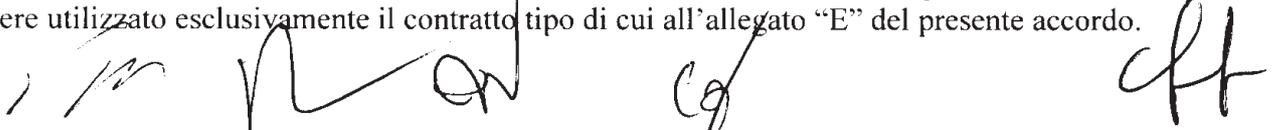
(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 1, D.M. 16/01/17)

**Art. 13 – Ambito di applicazioni e caratteristiche.**

I contratti di locazione per studenti universitari potranno avere la durata compresa tra un minimo di sei mesi ed un massimo di tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta da parte del conduttore.

Il conduttore deve essere iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento ovvero di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza. Tali contratti possono essere sottoscritti sia dal singolo studente oppure da gruppi di studenti o dalle aziende per il diritto allo studio.

Per la stipula dei contratti per studenti universitari di cui all'art. 5, commi 2 e 3 della L. 431/98 si applicano le regole di determinazione del canone previste per i contratti agevolati. Inoltre dovrà essere utilizzato esclusivamente il contratto tipo di cui all'allegato "E" del presente accordo.



## Parte terza – DISPOSIZIONI FINALI

### **Art. 14 – Art. 1 comma 8 D.M. del 16/01/2017**

Per i contratti non assistiti l'attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto a quanto previsto dall'accordo territoriale verrà rilasciato da una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo (o da una delle organizzazioni della proprietà e/o da un sindacato degli inquilini secondo il modello che dovrà essere concordato ed allegato all'accordo.

### **Art. 15 - Zonizzazione del Comune di Rosignano Marittimo**

Le associazioni firmatarie del presente Accordo territoriale hanno individuato i confini delle zone omogenee ai fini dell'applicazione dei valori mensili di canone per la stipula dei contratti di locazione ai sensi della legge n°431 del 9 settembre 1998, come indicate nel presente accordo all'Art. 4. e confermate dalle cartografie allegate presente accordo..

### **Art. 16 – Riferimento**

Tutte le normative non sono specificate nel presente accordo, occorre fare riferimento alla convenzione nazionale del 25 ottobre 2016 approvata dal consiglio dei ministri 16 gennaio 2017.

### **Art.17 –Norma Transitoria.**

Tutti i contratti concordati restano in vigore fino alla scadenza contrattuale.

## FIRMA DELLE PARTI INTERVENUTE NELL'ACCORDO

ASPPI Arch. Sirio Grassi \_\_\_\_\_

CONFEDILIZIA Avv. Valeria Gennetti \_\_\_\_\_

UPPI Ing. Paolo Morini \_\_\_\_\_

ANIA Edda Burgo \_\_\_\_\_

SICET Geremia Merlone \_\_\_\_\_

SUNIA Patrizia Villa \_\_\_\_\_

UNIAT Roberto Vivaldi \_\_\_\_\_

UNIONE INQUILINI Pasquale Gangemi \_\_\_\_\_

ASIA Giovanni Ceraolo \_\_\_\_\_

Associazione Sindacale dei Proprietari Immobiliari  
Via Pieroni, 27 - 57123 Livorno  
Tel. 0586 884635 - Fax 0586 884637

U.P.P.I. Provinciale di Livorno  
Corso Mazzini, 40  
57126 LIVORNO  
Tel - Fax: 0586 210844  
email: uppi.livorno@gmail.com

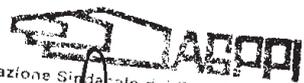


Via G. Ciardi, 8  
patrizia.villa@sunia.it  
C.F. 80024320493

**UNIONE INQUILINI**  
Sez. "Mauro Giani"  
Via Pieroni, 27 - 57123 LIVORNO  
Tel. 0586 884635

ASIA U.P.P.I.  
Associazione Sindacale dei Proprietari Immobiliari  
Via Pieroni, 27 - 57123 Livorno  
Tel. 0586 884635 - Fax 0586 884637

PRESA D'ATTO DEL COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO



Associazione Sindacale dei Proprietari Immobiliari  
medi - Piccoli - Prima Casa  
Comp. - Prov. Livorno e Pisa  
Direzione: Via delle Laure, 36 - Tel. 0586 898593 - 57122 Livorno

## ALLEGATO A

### LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA (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,  
codice fiscale del locatore .....  
codice fiscale del conduttore .....

**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: censita al N.C.E.U. del Comune di  
Rosignano Marittimo, al Foglio ..... Particella ..... Subalterno .....  
Categoria ..... Rendita catastale.....
- b) prestazione energetica: APE n.....del.....Classe.....;  
il conduttore da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestato di  
prestazione energetica degli edifici, trattandosi di unità immobiliare già dotata di attestato.
- c) sicurezza impianti: .....
- d) tabelle millesimali: proprietà ..... riscaldamento .....  
acqua ..... altre .....

COMUNICAZIONE OPZIONE CEDOLARE SECCA: il locatore, per l'intera durata del contratto di locazione, dichiara di optare/non optare (4) per il regime fiscale della "cedolare secca" di cui all'art. 3 della legge 23/2011, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione, dandone comunicazione diretta al conduttore nel presente contratto di locazione.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

### **Articolo 1**

*(Durata)*

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

### **Articolo 2**

*(Canone)*

**A.** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito **dall'Accordo territoriale** definito tra le Associazioni della proprietà e dei conduttori maggiormente rappresentative (ASPPI, UPPI, Confedilizia, ANIA, SICET, SUNIA, UNIAT, Unione Inquilini e ASIA) **(7)** e depositato il 13/02/2020 **(7)** protocollo n.7156 presso il Comune di Rosignano Marittimo, 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)**.

### **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 (nel caso il locatore non abbia optato per il regime di tassazione "cedolare secca") 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 (nel caso il locatore non abbia optato per il regime di tassazione "cedolare secca") - e all'Amministratore del Condominio (se costituito) 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. **(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 convenuti: .....

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

**Articolo 8**

*(Recesso del conduttore)*

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata ameno 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 negoziazione paritetica, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal 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 rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo definito in sede locale.

Altre clausole: .....  
.....  
.....

.....  
Letto, approvato e sottoscritto

....., li, .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 4 (*Oneri accessori*), 6 (*Pagamento*), 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 locarla 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 risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.

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

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

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

salvo conguaglio.

**(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.





# Regione Toscana - SITA: Cartoteca

Scala 1 : 12,335

613,322.6

4,812,184



Associazione  
 SITA  
 Immobiliare  
 S.p.A.  
 Via...  
 50139 Firenze  
 Tel. 055...  
 Fax 055...  
 www.sita.it

*[Handwritten signatures and scribbles]*



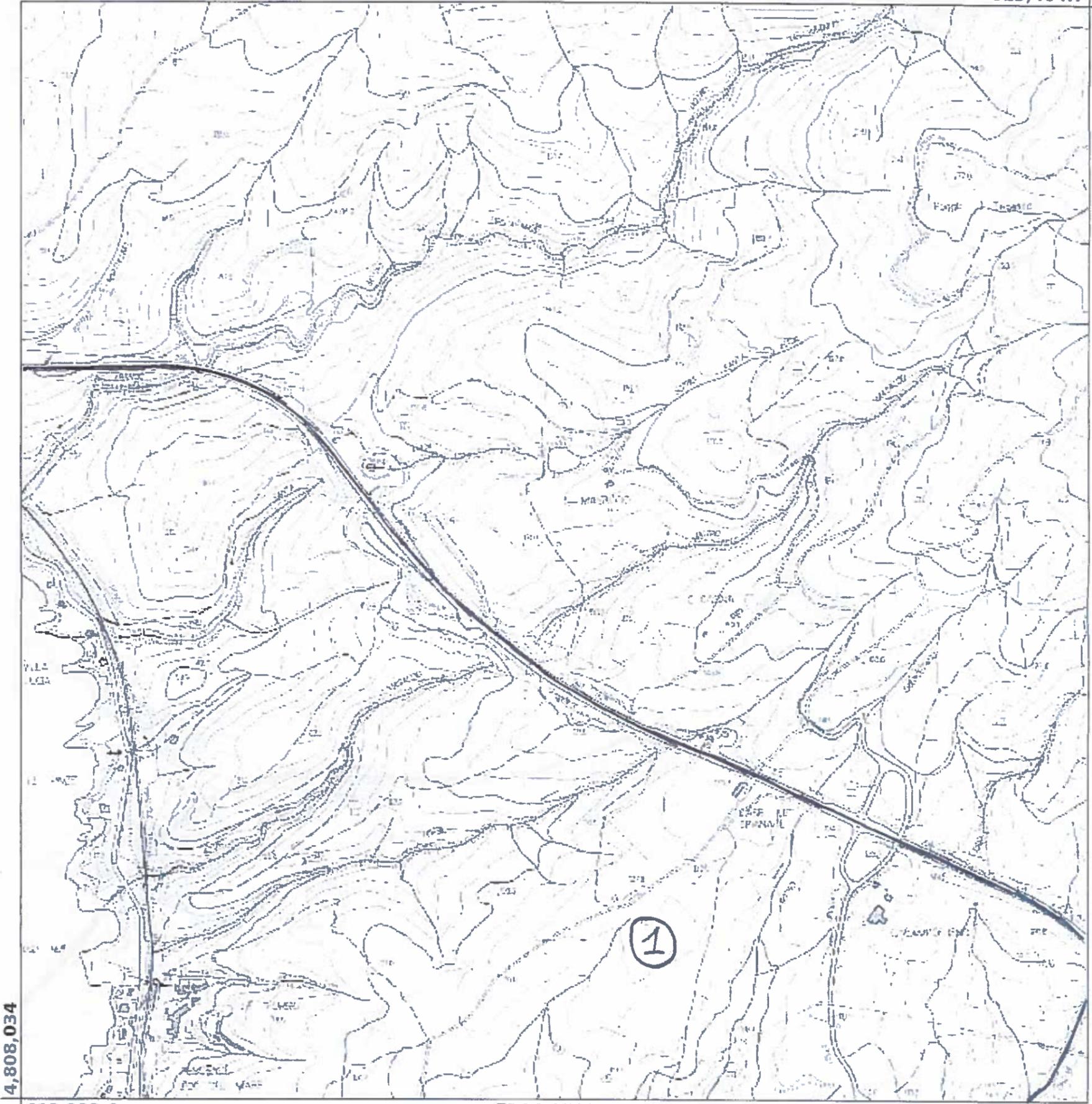


# Regione Toscana - SITA: Cartoteca

Scala 1 :12,335

615,464.7

4,810,341



613,222.6

EPSG:25832

Associazione Sindacato  
 Medici - Ingegneri - Architetti  
 e dei Professionisti Liberi  
 - Prima Casa  
 - L. 10/11/1997  
 - 0572-57122 Livorno

*[Handwritten signature]*