

ACCORDO TERRITORIALE PROVINCIA DI MANTOVA 2019

In attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431, del D.M. del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999 e del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 16.01.2017

AOO Comune di Mantova c_e897
Prot:0047809 - 12/07/2019
Class:7.14
Orig:U uo:SS

R.S. 4927



PREMESSA

Le parti ritengono di procedere alla sottoscrizione di un nuovo Accordo Territoriale per le locazioni a canone concordato nell'ambito dei Comuni della Provincia di Mantova, in attuazione dell'art. 2, comma 3 della L. 431/98 e del Decreto Interministeriale del 16/01/2017.

L'accordo sarà valido per tutti i Comuni della Provincia di Mantova, con l'unica esclusione del Comune Capoluogo, dotato di un proprio accordo territoriale.

Il presente accordo, stipulato ai sensi del DM 16/1/2017, sostituisce ad ogni effetto di legge, i precedenti accordi territoriali stipulati nell'anno 2003.

ACCORDO TERRITORIALE

PROVINCIA DI MANTOVA 2019

In attuazione della legge 9 dicembre 1998 n.431, del D.M. del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999 e del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 16.01.2017

Fra le seguenti organizzazioni sindacali dei conduttori SUNIA, SICET e UNIAT e della proprietà UPPI, APE CONFEDILIZIA, ANPE e ASPPI e alla presenza del Dott. Nicola Martinelli, Assessore al Diritto alla Casa del Comune di Mantova, il quale, con la sottoscrizione del presente testo, prende atto che le organizzazioni firmatarie ritengono opportuno stipulare un nuovo accordo in ottemperanza al D.M. 16/01/2017.

Viene convenuto e stipulato il seguente accordo, al fine di dare attuazione all'art. 2, comma 3 della legge 431/98, per l'adozione dei tipi di contratto, a canone concordato, relativi alle locazioni di immobili ad uso abitativo siti nel territorio dei Comuni della Provincia di Mantova:

1) Il presente accordo ha valore in tutto il territorio dei Comuni della Provincia di Mantova, che è stato suddiviso in macro-zone come risulta dagli allegati A1 – A2 – A3 e A4, secondo criteri di omogeneità dei raggruppamenti di Comuni, stabiliti in base al numero di abitanti, alla ubicazione geografica, all'efficienza dei servizi, alle caratteristiche del territorio e alla vocazione turistica. I Comuni di cui all'allegato A4 (colpiti dal terremoto del maggio 2012), verranno reinseriti nei raggruppamenti di cui agli allegati A1, A2 e A3 in base alle singole caratteristiche quando verrà loro revocato lo stato di comune "terremotato". Il territorio di ogni Comune è stato suddiviso, per la determinazione dei canoni, in tre zone: Capoluogo e centro storico, Zona unica e limitrofa, Aree esterne e frazioni.

2) I valori di oscillazione del canone di locazione degli immobili siti nelle zone omogenee sono stabiliti dall'allegato A alla presente intesa.

3) Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato, all'interno delle fasce di oscillazione, con i criteri e con il metodo desunto dallo schema contenuto negli allegati A1, A2, A3, A4 e B. Fatto salvo quanto previsto dal presente articolo, è facoltà delle parti procedere, con il supporto e l'orientamento bilaterale delle rispettive organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie del presente accordo, alla stipula di un contratto che preveda un canone di locazione calcolato in misura inferiore ai valori minimi della prima fascia di oscillazione (minima), con sottoscrizione di specifica clausola che dia atto della prestata assistenza.

4) I valori di cui alle fasce di oscillazione di cui al punto 2) verranno rivalutati per la prima volta alla scadenza del terzo anno dalla stipula del presente accordo con decorrenza luglio 2019. Per i contratti per i quali il locatore non dovesse optare per il regime di "cedolare secca", il canone di locazione potrà essere aggiornato annualmente in misura non superiore al 75% della variazione ISTAT assoluta accertata e pubblicata.

5) I contratti di locazione per uso abitativo stipulati in forza del presente accordo non possono avere durata inferiore ai tre anni. Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto sarà prorogato di diritto per due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore a sensi dell'art. 3 primo comma - legge 431/98. Alla scadenza del periodo di proroga biennale, ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o 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 sarà rinnovato

tacitamente alle medesime condizioni per un ulteriore biennio in virtù dell'art. 19 bis della L. n. 58/2019 (c.d. decreto Crescita che ha fornito un'interpretazione autentica in materia di rinnovo dei contratti a canone agevolato di cui all'art. 2, comma 5, L. 431/98).

6) Possono essere stipulati contratti di locazione di durata superiore a tre anni. In questo caso, per i contratti di durata di anni 4 può essere applicata una maggiorazione del 2% rispetto ai valori delle fasce di cui agli allegati A1, A2, A3 e A4; per i contratti di durata di anni 5 la maggiorazione può arrivare al 4% e per quelli di durata di anni 6 la maggiorazione può essere determinata sino al 6%.

7) Il deposito cauzionale, non imputabile in conto canoni, quantificato in importo non superiore a tre mensilità del canone pattuito, sarà produttivo di interessi legali, salvo che la durata contrattuale minima sia pattuita in misura superiore ad anni 4, ferma la proroga del contratto per due anni. Le parti concordano di ritenere ammissibili forme alternative di garanzia, purché di importo non superiore alle tre mensilità del canone pattuito, quali la fideiussione bancaria o assicurativa.

8) Le parti stipuleranno i contratti di locazione secondo il tipo di contratto obbligatorio di cui al D.M. 16.01.2017, che per comodità viene allegato al presente accordo al n. 1.

9) Per quanto riguarda gli oneri accessori fra locatore e conduttore, si conviene di stabilire le ripartizioni sulla base delle indicazioni dell'allegato 5), che fa da riferimento contrattuale alle singole pattuizioni che espressamente lo richiamano. È inoltre inteso che, qualora nel predetto allegato 5) non vi fossero riferimenti specifici, varranno i riferimenti di cui agli articoli 9 e 10 della legge 392/78. Il compenso dell'amministratore viene ripartito sulla base degli usi locali vigenti.

10) Le spese di registrazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali. È fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione nel termine perentorio di trenta giorni, dandone documentata comunicazione, nei successivi sessanta giorni, al conduttore e all'amministratore del condominio, anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, numero 6), del codice civile. È facoltà delle parti contraenti concordare che l'imposta di bollo, escluse le quietanze, venga ripartita tra locatore e conduttore per giusta metà.

11) In caso di vendita dell'immobile si concorda che la prelazione al conduttore non sia concessa, salvo che le parti stipolino espressamente il contrario e ciò risulti dal contratto.

12) Alle parti è consentito prevedere la facoltà di recesso del conduttore senza obbligo di motivazione, da esercitarsi con preavviso di mesi sei da comunicarsi con raccomandata a.r., a condizione che la relativa clausola venga espressamente inserita nel contratto e sia decorso almeno un semestre dall'inizio della locazione. Il recesso per gravi motivi è consentito in qualsiasi momento con preavviso di mesi sei da comunicarsi con raccomandata a.r..

13) Alla stipula dei singoli contratti di locazione, l'immobile verrà consegnato dietro eventuale compilazione di un apposito verbale, di cui si allega uno schema denominato allegato 4, che conterrà anche la descrizione degli arredi, in caso di loro presenza. La stessa procedura potrà essere seguita al rilascio dell'immobile.

14) Contratti ad uso transitorio: Le associazioni firmatarie della presente intesa individuano, ai sensi del D.M. 16.01.2017, i seguenti criteri generali per la definizione dei canoni di locazione per gli usi transitori:

- Il contratto tipo per i Comuni del territorio della Provincia di Mantova è quello previsto dal D.M. 16.01.2017 che viene allegato al n. 2 del presente accordo.
- La durata delle locazioni transitorie non potrà essere superiore a 18 mesi;

- La transitorietà del contratto viene individuata a seguito di esigenze, da indicare chiaramente ed esplicitamente nel contratto:

PER IL PROPRIETARIO:

- a) necessità di adibire l'abitazione locata, entro un termine massimo di 18 mesi, ad abitazione propria, dei figli e/o dei genitori;
- b) trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- c) matrimonio dei figli o rientro dall'estero del proprietario e dei figli;

PER L'INQUILINO:

- d) trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
 - e) contratto di lavoro a tempo determinato in luogo diverso da quello di residenza;
 - f) previsione di assegnazione di alloggio di ERP o acquisto di un alloggio che si renderà disponibile entro i 18 mesi;
 - g) momentanea vicinanza a propri parenti bisognosi;
 - h) ristrutturazione dell'abitazione propria;
 - i) separazione o divorzio;
 - j) comprovati motivi di studio non riferiti ad un corso di laurea;
 - k) necessità di adibire l'immobile ad abitazione di un proprio dipendente o collaboratore secondo le vigenti norme di legge (c.d. "uso foresteria").
- I proprietari o i conduttori che abbiano necessità di stipulare contratti transitori devono dichiararne il motivo nel contratto, allegando apposita documentazione, e dovranno essere in grado, in qualsiasi momento, di dimostrarne l'effettiva sussistenza.
 - È fatto obbligo al locatore di confermare, a mezzo raccomandata a.r. da recapitarsi almeno 90 giorni prima della scadenza del contratto, il motivo che ha dato origine alla transitorietà. In caso di mancata comunicazione il contratto sarà ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 431/98.
 - Nei Comuni con numero di abitanti superiore a 10.000,00, le parti stipuleranno i contratti di locazione secondo il tipo di contratto obbligatorio di cui al D.M. 16.01.2017 che per comodità viene allegato al presente accordo al n. 2. Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato, all'interno delle fasce di oscillazione, con i criteri e con il metodo desunto dallo schema contenuto negli allegati A (da 1 a 4) e B. I contratti di locazione a uso transitorio a canone cd. "libero" o comunque diverso da quello risultante dall'applicazione del presente accordo territoriale potranno essere stipulati unicamente nei Comuni con popolazione inferiore ai 10.000,00 abitanti.
 - Fatto salvo quanto sopra, nei casi in cui il contratto sia motivato da esigenze non previste dal presente accordo o difficilmente documentabili, le parti potranno comunque sottoscrivere validi contratti di locazione transitoria con l'assistenza necessaria delle rispettive organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie del presente accordo, di cui si dovrà dare atto nel contratto sottoscritto dalle parti.

15) Contratti per Studenti Universitari: Ai sensi del D.M. 16.01.2017 è possibile stipulare contratti di locazione per studenti universitari fuori sede.

- Tale tipologia contrattuale è utilizzabile unicamente dagli studenti iscritti a un corso di laurea o di formazione *post lauream* - quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti universitari e di conservatorio, che risiedono normalmente al di fuori della Provincia di Mantova, iscritti a corsi di laurea o di specializzazione tenuti da istituti universitari o da conservatori che operino sul territorio della Provincia di Mantova. Tale condizione deve essere specificata nel contratto.
- Il contratto tipo per i Comuni della Provincia di Mantova è quello previsto dal D.M. 16.01.2017 che viene allegato al n. 3 del presente accordo.
- Il conduttore che ha necessità di stipulare contratti per studenti universitari deve essere in grado, in qualsiasi momento, di dimostrare il permanere del presupposto.
- Il contratto potrà avere durata da un minimo di sei mesi a un massimo di tre anni e sarà rinnovabile alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tale contratto potrà essere sottoscritto da un singolo o da gruppi di studenti, oppure da agenzie per il diritto allo studio.
- Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato, all'interno delle fasce di oscillazione, con i criteri e con il metodo desunto dallo schema contenuto negli allegati A (da 1 a 4) e B.

16) Assistenza ed attestazione: le parti stipuleranno i contratti di locazione secondo i tipi di contratto obbligatori di cui al D.M. 16 gennaio 2017, allegati al presente accordo e potranno avvalersi dell'assistenza delle rispettive Organizzazioni di categoria.

Per i contratti non assistiti, le parti contrattuali potranno ricorrere al meccanismo di attestazione da parte delle rispettive Organizzazioni di categoria, previsto dagli artt. 1 comma 8, 2 comma 8 e 3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017.

L'attestazione potrà essere rilasciata unilateralmente o in via congiunta dalle Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente accordo, tramite l'elaborazione e la consegna dei modelli allegati ai nn. 6 e 7. L'attestazione verrà eseguita, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, con assunzione di responsabilità limitatamente alla rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto al presente accordo, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

17) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 del D.M. 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal regolamento allegato al D.M. 16 gennaio 2017 (all. E);

18) Il presente accordo territoriale ha durata di tre anni a partire dal deposito dello stesso presso la Regione Lombardia ed ha validità per tutto il territorio della Provincia di Mantova.

19) Il presente accordo potrà essere rivisto anche prima della sua scadenza qualora:

- venissero modificate le normative fiscali previste dall'art. 8 della legge 431/98;
- intervenissero consistenti variazioni nelle condizioni di mercato locale degli affitti;
- venissero modificati i tipi di contratto di cui al D.M. 16.1.2017.

20) Le parti, come sopra intervenute, sottoscrivono il presente accordo assumendo ogni e più ampia responsabilità, per quanto di loro competenza, in ordine alle eventuali conseguenze derivanti dal mancato rispetto, in sede di applicazione dell'accordo stesso, delle norme, anche fiscali, vigenti.

Il presente accordo comprende gli allegati:

A1 – A2 – A3 – A4) raggruppamenti di Comuni, canoni suddivisi in zone e fasce; **B)** paniere, criteri e coefficienti;

1. tipo di contratto locazioni abitative;
2. tipo di contratto uso transitorio;
3. tipo di contratto per studenti universitari;
4. verbali di consegna e rilascio;
5. tabella oneri accessori;
6. attestazione singola di rispondenza;
7. attestazione congiunta di corrispondenza.

Mantova, li 12 luglio 2019

Per il SUNIA (Gianni Prendin)



Per l'UNIAT (Enzo Mazzoni)

Mazzoni
con dissenso punto 14

Per il SICET (Attilio Scalari)

Scalari A.
CON DISSENSO ART. 14
ULTIMUM COMUM

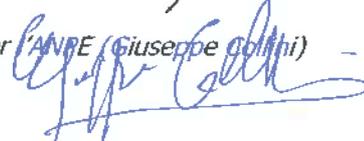
Per l'A.P.E. - Confedilizia (Ugo Bassani)

RITENENDO NON COMPRESIBILE E
INFONDATA IL DISSENSO DI SICET E UNIAT

Per l'UPPI (Marisa Raffaldini)



Per l'ANPE (Giuseppe Colli)



Per l'ASPPI (Pier Carlo Fabbri)



Per presa d'atto (Nicola Martinelli - Assessore ai
Lavori Pubblici e al Diritto alla Casa del Comune di
Mantova)



VALORI

Da utilizzarsi per la determinazione del canone dovuto per ciascun contratto

I valori sotto riportati sono riferiti alle micro-zone censuarie e sono espressi in euro al mq per anno

ALLEGATO A1

Castiglione delle Stiviere, Suzzara, Viadana, Porto Mantovano, Curtatone, Borgo Virgilio, Castelgoffredo, Goito, Asola, San Giorgio Bigarello, Cavriana, Ponti sul Mincio, Monzambano, Volta Mantovana

	ZONA	1° fascia	2° fascia	3° fascia
1	Capoluogo e Centro storico	da € 46,40 a € 51,00	da € 51,01 a € 56,80	da € 56,81 a € 62,60
2	Zona Unica e limitrofa	da € 41,80 a € 45,20	da € 45,21 a € 51,00	da € 51,01 a € 56,80
3	Aree esterne e frazioni	da € 37,10 a € 40,60	da € 40,61 a € 44,70	da € 44,71 a € 51,00

ALLEGATO A2

Roverbella, Marmirolo, Ostiglia, Marcaria, Sermide e Felonica, Bagnolo San Vito, Rodigo, Castel d'Ario, Canneto sull'Oglio, Sabbioneta, Medole, Solferino

	ZONA	1° fascia	2° fascia	3° fascia
1	Capoluogo e Centro storico	da € 43,70 a € 48,30	da € 48,31 a € 52,90	da € 52,91 a € 58,70
2	Zona Unica e limitrofa	da € 40,25 a € 43,70	da € 43,71 a € 48,30	da € 48,31 a € 52,90
3	Aree esterne e frazioni	da € 36,80 a € 40,20	da € 40,21 a € 43,70	da € 43,71 a € 48,30

ALLEGATO A3

Dosolo, Castelbelforte, Gazoldo degli Ippoliti, Ceresara, Rivarolo Mantovano, Borgo Mantovano, Gazzuolo, Casalmoro, Villimpenta, Sustinente, San Martino dall'Argine, Pomponesco, Piubega, Magnacavallo, Serravalle a Po, Casalromano, Redondesco, Carbonara di Po, Commessaggio, Borgofranco sul Po, Mariana Mantovana, Motteggiana, Casaloldo, Acquanegra sul Chiese, Roncoferraro, Guidizzolo, Castellucchio, Bozzolo

	ZONA	1° fascia	2° fascia	3° fascia
1	Capoluogo e Centro storico	da € 41,00 a € 45,60	da € 45,61 a € 44,00	da € 44,01 a € 50,10
2	Zona Unica e limitrofa	da € 37,60 a € 41,00	da € 41,01 a € 44,50	da € 44,51 a € 47,90
3	Aree esterne e frazioni	da € 34,20 a € 37,60	da € 37,61 a € 41,00	da € 41,01 a € 44,50

ALLEGATO A4

Comuni terremotati: Gonzaga, Pegognaga, Poggio Rusco, Quistello, Moglia, San Benedetto Po, Quingentole, Schivenoglia, San Giacomo delle Segnate, San Giovanni del Dosso

	ZONA	1° fascia	2° fascia	3° fascia
1	Capoluogo e Centro storico	da € 41,00 a € 46,90	Da € 46,91 a € 54,90	Da € 54,91 a € 62,60
2	Zona Unica e limitrofa	da € 37,60 a € 42,30	Da € 42,31 a € 49,70	Da € 49,71 a € 56,80
3	Aree esterne e frazioni	da € 34,20 a € 38,90	Da € 38,91 a € 44,20	da € 44,21 a € 51,00

L'individuazione della fascia all'interno della quale individuare il valore da utilizzare per determinare il canone concreto da applicare al singolo contratto avviene attraverso l'evidenziazione delle caratteristiche peculiari dell'immobile (cd. elementi caratteristici, v. allegato B) e l'applicazione dei criteri di cui al successivo allegato B.

CRITERI

per l'inserimento della singola unità abitativa locata nell'oscillazione di fascia

Elementi caratteristici dell'immobile

<ul style="list-style-type: none"> • immobile arredato; • assenza di spese condominiali; • ascensore dopo il secondo piano; • serramenti a vetro camera; • doppi serramenti; • sistema d'allarme; • porta blindata; • ingresso indipendente; • antenna satellitare condominiale; • area verde condominiale; • area verde esclusiva; • stenditoio comune; • doppi servizi; • lavanderia (oltre ai servizi); • videocitofono; • pavimenti in legno pregiato; • pavimenti in marmo; • cantina o soffitta esclusiva; • balcone o terrazza o lastrico solare di pertinenza esclusiva; 	<ul style="list-style-type: none"> • cortile con possibilità di parcheggio in area condominiale; • servizio di portineria; • autorimessa singola; • posto auto esclusivo anche scoperto; • posto auto condominiale a rotazione; • riscaldamento autonomo; • riscaldamento centralizzato con conta calorie; • riscaldamento a pavimento; • impianto di climatizzazione (caldo – freddo automatizzato); • aria condizionata; • efficienza energetica A, B o C; • fonti energetiche rinnovabili (solare, termica, fotovoltaica ecc.); • edificio ultimato da non oltre dieci anni; • edificio oggetto di integrale ristrutturazione; • piano attico; • edificio vincolato ai sensi del Codice dei Beni Culturali (D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004);
---	---

- Rientrano nella **prima** fascia gli alloggi che presentano sino a **tre** elementi
 - Rientrano nella **seconda** fascia gli alloggi che presentano almeno **quattro** elementi
 - Rientrano nella **terza** fascia gli alloggi che presentano almeno **otto** elementi
 - Il canone viene individuato nel valore tra il minimo, il medio, il massimo della fascia
 - L'immobile deve possedere un impianto idoneo al riscaldamento dell'intera superficie abitata
- Gli alloggi non conformi alle norme igienico-sanitarie non rientrano nel canone concordato

COEFFICIENTI

da applicare alla tabella dei canoni

- 1) La superficie di calcolo è ricavata al **netto calpestabile**, in base alla dichiarazione del proprietario o resa da un tecnico abilitato (eventualmente incaricato) o desunta dalla vigente A.P.E/A.C.E. A tal fine i metri quadri utili sono calcolati con una tolleranza in più o in meno del **3%**, senza che ciò possa comportare revisioni o variazioni di canone.
- 2) La superficie degli alloggi di **piccola dimensione** va maggiorata del **40%**; il massimo della superficie, compresa la maggiorazione, non può superare i 65,00 mq.
- 3) La superficie degli immobili di **grandi dimensioni**, (> 100,00 mq.) va ridotta del **20%** e il minimo non può essere inferiore a 100,00 mq.
- 4) L'appartamento ammobiliato deve essere corredato da un **elenco** degli arredi. L'arredo deve essere **completo, funzionale ed efficiente**. Per gli alloggi arredati si calcola un **aumento** della superficie abitativa fino al **15%**.
- 5) Le **cantine**, i **balconi**, le **terrazze**, le **soffitte** e le **autorimesse** al chiuso vengono conteggiate al **50%**; il **posto macchina** coperto viene conteggiato al **40%**; il posto macchina **scoperto** ma pertinenziale ed esclusivo viene conteggiato al **30%**. Per le aree verdi esterne in uso esclusivo è possibile applicare un aumento della superficie abitativa sino al **12%**.

LOCAZIONE ABITATIVA

TIPO DI CONTRATTO

(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.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni (6), dal al, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto

Articolo 2

(Canone)

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

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

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

....., lì,

Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di 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 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.

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

TIPO DI CONTRATTO

(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 riacquisitato 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 riacquisitato la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

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

Articolo 4

(Canone)

A. Il canone di locazione è convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. rate eguali anticipate di 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 rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

....., 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 locarla 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 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. È 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.

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

TIPO DI CONTRATTO

(ai sensi dell'art.5, comma 2 della Legge 9 Dicembre 1998, n. 431)

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

Articolo 2

(Natura transitoria)

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

Articolo 3

(Canone)

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

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

Articolo 4

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

..... (11)

Articolo 5

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a

carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. (12) Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro).

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

Articolo 6

(Spese di bollo e di registrazione)

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 gli 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. È 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.

VERBALE DI CONSEGNA IMMOBILE

UBICAZIONE dell'immobile

STATO MANUTENTIVO DELL'ALLOGGIO NEI VARI ELEMENTI

PAVIMENTI

Eventuali osservazioni:

PARETI

Eventuali osservazioni:

SERRAMENTI

Eventuali osservazioni:

RINGHIERE, BALCONI O VERANDE

Eventuali osservazioni:

RIVESTIMENTI CUCINA

Eventuali osservazioni:

RIVESTIMENTI BAGNO

Eventuali osservazioni:

SANITARI

Eventuali osservazioni:

RUBINETTERIA

Eventuali osservazioni:

IMPIANTO ELETTRICO

Esiste dichiarazione di messa a norma

- SI

Eventuali osservazioni:

- NO

Eventuali osservazioni

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFREDDAMENTO

Eventuali osservazioni:

CALDAIA SINGOLA

Esiste libretto di manutenzione

- SI

Eventuali osservazioni:

- NO

Eventuali osservazioni:

SCALDACQUA

Eventuali osservazioni

Esistono le aperture di sicurezza contro le fughe di gas? - SI - NO

ANTENNA DI RICEZIONE TV CITOFONO E VIDEOCITOFONO

Eventuali osservazioni:

.....
.....

STATO MANUTENTIVO PERTINENZE

AUTORIMESSA E PORTONE D'ACCESSO

Eventuali osservazioni:

.....
.....

RUSTICI O CANTINE

Eventuali osservazioni:

.....
.....

CONSEGNA CHIAVI

Vengono consegnate al conduttore n. esemplari di ciascuna chiave delle seguenti serrature:

.....
.....

Il locatore

Il conduttore

VERBALE DI RILASCIO IMMOBILE

Eventuali osservazioni:

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

Vengono restituite al locatore n. esemplari di ciascuna chiave delle seguenti serrature:

.....
.....

Il locatore

TABELLA ONERI ACCESSORI

ripartizione fra locatore e conduttore

LEGENDA

L = locatore
C = conduttore

ASCENSORE

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

AUTOCLAVE

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

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, VIDEOCITOFONO, 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 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 depuraz., acquisto di materiale per la manut. ^{ne} ord. (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		C
--	--	---

Per le voci non concordate nella presente tabella si rinvia alle norme di legge vigenti e agli usi locali.

ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA EX D.M. 16.01.2017

L'organizzazione, firmataria dell'Accordo territoriale per la Provincia di Mantova, sottoscritto il 12.07.2019, in persona del/della sig./sig.ra

PREMESSO CHE

il sig. C.F. residente a in Via/P.zza n. nella sua qualità di - locatore / - conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito in, Via/P.zza n., piano int., con contratto stipulato con il sig. C.F., residente a in Via/P.zza in data e decorrenza dal, - registrato / - in corso di registrazione, presso l'agenzia delle entrate di il al n., ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16.01.2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, l'esistenza dei seguenti elementi di fatto:

Superficie dell'immobile

Superficie calpestabile appartamento		= mq	-
Incremento immobile di piccole dimensioni ¹	+ 40%	= mq	-
Riduzione per immobili di grandi dimensioni ² (> 100,00 mq.)	- 20%	= mq	-
Immobile arredato (max + 15%)	+ 15 %	=mq	-
Autorimessa ad uso esclusivo	x 50%	= mq	-
Balconi, terrazze, cantine e simili	x 50%	= mq	-
Posto macchina coperto	x 40%	= mq	-
Posto macchina scoperto	x 30%	= mq	-
Area verde esterna in uso esclusivo (max + 12%)	+ 12%	= mq	-
SUPERFICIE TOTALE		= mq	-

Elementi caratteristici dell'immobile

<ul style="list-style-type: none"> • immobile arredato; • assenza di spese condominiali; • ascensore dopo il secondo piano; • serramenti a vetro camera; • doppi serramenti; • sistema d'allarme; • porta blindata; • ingresso indipendente; • antenna satellitare condominiale; • area verde condominiale; • area verde esclusiva; • stenditoio comune; • doppi servizi; • lavanderia (oltre ai servizi); • videocitofono; • pavimenti in legno pregiato; • pavimenti in marmo; • cantina o soffitta esclusiva; • balcone o terrazza o lastrico solare di pertinenza esclusiva; 	<ul style="list-style-type: none"> • cortile con possibilità di parcheggio in area condominiale; • servizio di portineria; • autorimessa singola; • posto auto esclusivo anche scoperto; • posto auto condominiale a rotazione; • riscaldamento autonomo; • riscaldamento centralizzato con conta calorie; • riscaldamento a pavimento; • impianto di climatizzazione (caldo - freddo automatizzato); • aria condizionata; • efficienza energetica A, B o C; • fonti energetiche rinnovabili (solare, termica, fotovoltaica ecc.); • edificio ultimato da non oltre dieci anni • edificio oggetto di integrale ristrutturazione; • piano attico; • edificio vincolato ai sensi del Codice dei Beni Culturali;
---	---

Elementi caratteristici n. _____ Comune/Zona _____

1

¹ La superficie maggiorata non può essere superiore a 65mq.

2

² La superficie ridotta non può essere inferiore a 100 mq.

Fascia - 1^a - 2^a - 3^a Canone previsto dalla fascia minimo _____ / massimo _____
Valore applicato € _____ (mq/anno)

CALCOLO DEL CANONE:

€ _____ x mq _____ = € _____ , annui (x1/12) = € _____ , mensili

TUTTO CIÒ PREMESSO

Il sig. _____, come sopra identificato, dichiara, assumendosene ogni responsabilità, la corrispondenza alla realtà degli elementi di fatto descritti nel presente documento e

l'Organizzazione _____, come sopra rappresentata, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati,

ATTESTA

anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali, che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per la Provincia di Mantova sottoscritto in data 12.07.2019.

Mantova, lì

il dichiarante	per l'organizzazione
_____	_____

ATTESTAZIONE CONGIUNTA DI RISPONDENZA**EX D.M. 16.01.2017**

L'organizzazione, firmataria dell'Accordo territoriale per la Provincia di Mantova sottoscritto il 12.07.2019, in persona del/della sig./sig.ra e

l'organizzazione, firmataria dell'Accordo territoriale per la Provincia di Mantova, sottoscritto il 12.07.2019, in persona del/della sig./sig.ra

PREMESSO CHE

- il sig. C.F. residente a in Via/P.zza n. nella qualità di - locatore / - conduttore e
il sig. sig. C.F. residente a in Via/P.zza n. nella qualità di - locatore / - conduttore
hanno stipulato un contratto di locazione per l'immobile/porzione di immobile sito in Via/P.zza n., piano int., decorrente dal sottoscritto in data e - registrato / - in corso di registrazione, presso l'agenzia delle entrate di il al n.;
- hanno presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16.01.2017, dichiarando, sotto la propria responsabilità, l'esistenza dei seguenti elementi di fatto:

Superficie dell'immobile

Superficie calpestabile appartamento		= mq	-
Incremento immobile di piccole dimensioni ³	+ 40%	= mq	-
Riduzione per immobili di grandi dimensioni ⁴ (> 100,00 mq.)	- 20%	= mq	-
Immobile arredato (max + 15%)	+ 15 %	=mq	-
Autorimessa ad uso esclusivo	x 50%	= mq	-
Balconi, terrazze, cantine e simili	x 50%	= mq	-
Posto macchina coperto	x 40%	= mq	-
Posto macchina scoperto	x 30%	= mq	-
Area verde esterna in uso esclusivo (max + 12%)	+ 12%	= mq	-
SUPERFICIE TOTALE		= mq	-

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • immobile arredato; • assenza di spese condominiali; • ascensore dopo il secondo piano; • serramenti a vetro camera; • doppi serramenti; • sistema d'allarme; • porta blindata; • ingresso indipendente; • antenna satellitare condominiale; • area verde condominiale; • area verde esclusiva; • stenditoio comune; • doppi servizi; • lavanderia (oltre ai servizi); • videocitofono; • pavimenti in legno pregiato; • pavimenti in marmo; • cantina o soffitta esclusiva; • balcone o terrazza o lastrico solare di | <ul style="list-style-type: none"> • cortile con possibilità di parcheggio in area condominiale; • servizio di portineria; • autorimessa singola; • posto auto esclusivo anche scoperto; • posto auto condominiale a rotazione; • riscaldamento autonomo; • riscaldamento centralizzato con conta calorie; • riscaldamento a pavimento; • impianto di climatizzazione (caldo - freddo automatizzato); • aria condizionata; • efficienza energetica A, B o C; • fonti energetiche rinnovabili (solare, termica, fotovoltaica ecc.); • edificio ultimato da non oltre dieci anni • edificio oggetto di integrale ristrutturazione; • piano attico; • edificio vincolato ai sensi del Codice dei Beni |
|---|--|

¹ La superficie maggiorata non può essere superiore a 65mq.

¹ La superficie ridotta non può essere inferiore a 100 mq.

pertinenza esclusiva;	Culturali;
-----------------------	------------

Elementi caratteristici n. _____ Comune/Zona _____
 Fascia - 1^a - 2^a - 3^a Canone previsto dalla fascia minimo _____ / massimo _____
 Valore applicato € _____ (mq/anno)

CALCOLO DEL CANONE:

€ _____ x mq _____ = € _____ , annui (x 1/12) = € _____ , mensili

TUTTO CIÒ PREMESSO

Il sig. _____, come sopra identificato, e il sig. _____, come sopra identificato, dichiarano, assumendosene ogni responsabilità, la corrispondenza alla realtà degli elementi di fatto descritti nel presente documento e le rispettive Organizzazioni _____ e _____, come sopra rappresentate, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati,

ATTESTANO

anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali, che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per la Provincia di Mantova sottoscritto in data 12.07.2019.

Mantova, lì

i dichiaranti	per le organizzazioni
_____	_____
_____	_____