

**L. 431/98 Art. 2 c. 3**

**COMUNE DI TRAPANI**

**PROTOCOLLO D'INTESA TRA LE ORGANIZZAZIONI DEGLI INQUILINI E  
DELLA PROPRIETA' DEL COMUNE DI TRAPANI AI SENSI DELLA LEGGE  
431/98 ART. 2 COMMA 3**

Si premette, in seguito alla pubblicazione del D.M. 5 marzo 1999 sulla GURI n. 67 del 22.03.1999: Che gli accordi territoriali devono stabilire delle fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, in base alle caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, sarà concordato tra le parti contrattuali, il canone per i singoli contratti,

Che a seguito delle convocazioni avviate dai comuni, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale, al fine della realizzazione degli accordi territoriali di cui al punto precedente, individuano, avendo acquisito le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone censuarie, insiemi di aree aventi caratteristiche omogenee per Valori di mercato, dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, ecc.) tipi edilizi.

Che all'interno delle aree omogenee individuate, possono essere evidenziate zone di particolare pregio o di particolare degrado, e che per ogni area o eventuale zona, gli accordi territoriali devono prevedere un valore minimo e massimo del canone

Che nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali private, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, terranno comunque conto dei seguenti elementi: tipologia dell'alloggio, stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile, pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina eccetera), presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni eccetera), dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria eccetera), eventuale dotazione di mobilio.

Che per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o individuali detentori di grandi proprietà immobiliari eccetera, i canoni saranno definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazioni per aree omogenee come sopra indicate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi locali fra la proprietà, assistita - a sua richiesta - dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le organizzazioni sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali.

Che per gli enti previdenziali pubblici, si procederà con accordi integrativi locali, anche in relazione a quanto previsto dal decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104, e che i canoni relativi a tale comparto potranno essere determinati in base alle aree omogenee e agli elementi individuati negli accordi locali integrativi conclusi tra la proprietà, assistita - a sua richiesta dall'organizzazione sindacale dei proprietari dalla stessa prescelta, e le organizzazioni

sindacali dei conduttori rappresentative dell'inquilinato, in ogni caso firmatarie degli accordi nazionali e/o territoriali.

Che gli accordi definiti in sede locale possono stabilire durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge, e che in questo caso gli accordi locali individuano le relative misure di aumento dei valori, minimo e massimo, delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee.

Che negli stessi accordi territoriali, che individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in lire/mq utile o, eventualmente, secondo gli usi locali, possono essere previste particolari clausole in materia di manutenzioni ordinarie e straordinarie, ripartizione degli oneri accessori e altro.

Che la trattativa territoriale deve definire il contratto tipo, di cui al modello allegato al D.M. 05.03.99 (ed in quel contesto definito allegato A), sulla base degli elementi e condizioni come previsti dall'art.8 del D.M..

Che il contratto (ai sensi dell'art.1 comma 9 del D.M. 5 marzo 1999) nella parte descrittiva deve contenere tutti gli elementi e i riferimenti documentali e informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, nonché una clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai sensi della legge 31 dicembre 1996, n. 675.

Che i contratti di locazione realizzati in base ai criteri definiti dal presente articolo, potranno essere stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo stabiliti negli accordi locali, che saranno depositati presso il Comune unitamente agli accordi territoriali.

Che ai contratti di locazione di immobili a uso abitativo situati nei Comuni di cui all'articolo 1 del decreto legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, stipulati o rinnovati ai sensi delle disposizioni dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1988, n. 431 a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto delle condizioni fissate dal presente decreto (nonché ai contratti di cui gli articoli 1, comma 3, e 5, comma 2, della medesima legge n. 431 del 1998), si applica la disciplina fiscale di cui al seguente comma.

Che il reddito imponibile dei fabbricati locati, determinato ai sensi dell'articolo 34 del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, è ridotto del 30 per cento, a condizione che nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui s'intende usufruire dell'agevolazione, siano indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione, nonché l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili e il comune di ubicazione dello stesso e che in sede di prima applicazione del presente decreto e fino all'eventuale aggiornamento periodico eseguito ai sensi dell'articolo 8, comma 4, della citata legge n. 431 del 1998, la base imponibile per la determinazione dell'imposta di registro è assunta nella misura del 70 per cento del corrispettivo annuo pattuito.

Tutto questo premesso, le Organizzazioni Sindacali degli inquilini del Comune di Trapani:

### **SUNIA – SICET – ANIA - ASSOCASA**

Le Organizzazioni Sindacali della proprietà del Comune di Trapani:

CONFEDILIZIA – APET TRAPANI – FEDERPROPRIETA'

al fine della realizzazione del presente accordo territoriale convengono di individuare per tutto il territorio del Comune di Trapani, luogo di validità del presente accordo, n. 7 aree di seguito denominate e meglio specificate nell'Allegato 1, aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali, trasporti pubblici, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali.

Area Centro Storico A  
Area Centro Storico B  
Area Centro Storico C  
Area Intermedia A  
Area Intermedia B  
Area Intermedia C  
Area Frazioni

Convengono inoltre di determinare per ciascuna delle aree individuate i valori minimi e massimi del canone, il differenziale inteso come differenza tra il valore massimo e il valore minimo, per ciascun area espressi in lire ad anno per ogni metro quadrato utile come meglio specificato nell'allegato denominato Allegato 2. Ancora al fine di una ulteriore chiarezza si determinano i criteri di definizione del metro quadro utile nell'apposito Allegato 3.

Tali valori sono stati determinati tenendo conto delle attuali condizioni locali del mercato degli affitti, delle agevolazioni fiscali, ad oggi esistenti introdotte dalla Legge 431/98, all'assenza di un'aliquota ICI incentivante per i proprietari che concedano in locazione l'immobile secondo il cosiddetto "canale concertato".

Saranno comunque le parti contrattuali private a definire in concreto il canone effettivo, al fine di collocare questo tra il valore minimo e il valore massimo delle fasce ( e relative sub-fasce ) di oscillazione di ogni area;

Tale sub fasce di oscillazioni sono state individuate tenendo presenti 3 criteri fondamentali:

1. L'anno di costruzione del fabbricato
2. La maggiore o minore dotazione di pertinenze, comodità e confort della singola unità immobiliare.
3. Durata della locazione.

Si conviene, per maggiore chiarezza interpretativa tra le parti che per anno di costruzione del fabbricato dovrà fare ufficialmente fede la data indicata nella dichiarazione di fine lavori depositata in comune; per i casi di "totale ristrutturazione si conviene l'equiparazione a tutti gli effetti all'anno di costruzione.

Pertanto saranno le parti private a dovere sapientemente prendere in considerazione ( in positivo ed in negativo ) le peculiari caratteristiche dell'edificio e della specifica unità immobiliare in questione, quali ad esempio: tipologia dell'alloggio; stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile; pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina eccetera); presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni eccetera); dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria eccetera); eventuale dotazione di mobilio, e ogni altro elemento comunque previsto ai numeri da 1 a 16 negli allegati C, nonché ogni altro elemento di carattere anche più soggettivo ( veduta, vicinanza a verde pubblico, comodità ai mezzi di trasporto, vicinanza al posto di lavoro, ecc... )

Per la determinazione di tale sub-fascia si farà riferimento alla tabella allegata con la denominazione di Allegato 4.

I contratti avranno la durata di anni 3 (tre) e si rinnoveranno automaticamente in assenza di disdetta.

Si conviene anche di prevedere che ( stante il maggior sacrificio assunto dal locatore in seguito alla maggiore durata iniziale rispetto a quella ordinaria di tre anni- ed alla correlativa certezza di una più lunga stabilità abitativa del conduttore ):

- qualora le parti contrattuali private abbiano stabilito la durata iniziale del contratto, in anni 4, anzichè in anni tre ( durata ordinaria prevista ex art. 2 comma 5 della legge 431/98), i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione dei canoni di locazione previsti al punto siano aumentati del 2 %;

- qualora le parti contrattuali private abbiano stabilito la durata iniziale del contratto, in anni 5, anzichè in anni tre ( durata ordinaria prevista ex art. 2 comma 5 della legge 431/98), i valori minimi e massimi ( espressi in lire ad anno a metro quadro utile ) delle fasce di oscillazione dei canoni di locazione previsti siano aumentati del 4 %;

- qualora le parti contrattuali private abbiano stabilito la durata iniziale del contratto, in anni 6, anzichè in anni tre ( durata ordinaria prevista ex art. 2 comma 5 della legge 431/98), i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione dei canoni di locazione previsti siano aumentati del 6 %.

Gli aumenti di cui sopra, nella misura del 2% annuo, hanno decorrenza a partire dal 4°, 5° e 6° annuo.

Ciò, fermo restando che -in ogni caso- la proroga ( eventuale) prevista ex art. 2 comma 5 della legge 431/98 sarà sempre solo di due anni.

Convengono che il canone di locazione, come definito dalle parti private contrattuali ai sensi del presente accordo, venga aggiornato ogni anno in misura pari al 75 % della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente. L'aggiornamento del canone avrà effetto dal mese successivo a quello durante il quale sia stato richiesto mediante lettera raccomandata.

Per le compagnie assicurative, gli enti previdenziali pubblici e gli enti privatizzati, i canoni sono definiti all'interno dei valori minimi e massimi come da allegati in base ad appositi accordi integrativi tra la proprietà assistita dalle organizzazioni sindacali dei proprietari dalla stessa prescelte e dalle organizzazioni sindacali degli inquilini firmatari del presente accordo.

Il contratto di locazione di tipo concertato per uso abitativo (Allegato A ) è definito sulla base del modello allegato al D.M. 05.03.1999.

Le Organizzazioni Sindacali della Proprietà Edilizia e degli Inquilini firmatarie del presente accordo istituiscono presso il Comune di Trapani una commissione di conciliazione e congruità del canone disciplinata da apposito regolamento. Tale commissione, fornirà ai locatari e conduttori interessati, un servizio di conciliazione stragiudiziale in materia di congruità del canone, interpretazione ed esecuzione del contratto di locazione. Ogni locatore ed ogni conduttore potrà rivolgersi alla commissione, anche a mezzo della rispettiva organizzazione sindacale, con avviso con lettera raccomandata, al fine di sottoporre alla stessa la richiesta di un tentativo di conciliazione, che riguardi ogni vertenza che dovesse sorgere sull'interpretazione ed esecuzione del contratto di locazione sottoscritto dalle parti.

## **CONTRATTO AD USO TRANSITORIO**

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

Ai fini dell'Art. 2, comma 4, D.M. 05.03.1999, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati, per le zone del Comune di Trapani.

Per i contratti in epigrafe vengono individuati le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori:

Proprietario.

Quando il proprietario ha necessità di adibire entro 18 mesi l'immobile ad abitazione propria, dei figli, dei genitori, per motivi di:

.. trasferimento temporaneo della sede di lavoro

- .. matrimonio
- .. matrimonio dei figli rientro dall'estero
- .. attesa di autorizzazione dal comune per il richiesto cambio di destinazione d'uso dell'immobile
- .. attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del genio Civile per la ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo attesa della stipula del contratto definitivo di vendita con preliminare già stipulato e data della stipula definitiva entro 24 mesi

#### Inquilino

- .. trasferimento temporaneo della sede di lavoro contratto di lavoro a tempo determinato in comune diverso da quello di residenza
- .. Assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro 18 mesi dimostrato con compromesso regolarmente registrato
- .. vicinanza momentanea a parenti bisognosi

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle su indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato tipo di contratto (Allegato B)

### **CONTRATTO PER ESIGENZE DEGLI STUDENTI UNIVERSITARI**

Essendo Trapani sede di corsi universitari distaccati, secondo il disposto dell'art. 3 comma 1 del D.M. 5.3.99, si prevede un particolare contratto tipo per soddisfare le esigenze degli studenti universitari fuori sede e che tale tipologia contrattuale è utilizzata esclusivamente qualora l'inquilino sia iscritto a un corso di laurea in un comune diverso da quello di residenza (da specificare nel contratto).

Tali contratti possono avere durata da -sei mesi- a -tre anni- e possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari fuori sede o dalle aziende per il diritto allo studio ed i canoni di locazione devono essere definiti in accordi locali sulla base delle fasce di oscillazione per aree omogenee stabilite in questo accordo territoriale.

Il contratto di locazione di natura transitoria per esigenze abitative degli studenti universitari (Allegato C) è definito sulla base del modello allegato al D.M. 05.03.1999 e sulla conseguente errata corrige pubblicata sulla G.U.R.I. n. 83 del 10.04.1999.

#### **LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE:**

Le OO.SS. firmatarie convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella " oneri accessori " che si allega come parte integrante del presente ( allegato 5 ). In ogni caso saranno interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento.

Resta comunque inteso che per quanto non espressamente prevista si fa riferimento agli artt. 9, 10 della legge 392/78.

## **CONTRATTI TIPO**

Le OO.SS. firmatarie convengono di definire il contratto tipo, sulla base del modello allegato al D.M. 05.03.99, e comunque sulla base degli elementi e condizioni egualmente previsti dal detto D.M.. Si allega il contratto tipo (allegato A - B - C) al presente accordo per ognuna delle casistiche contrattuali presenti nel territorio comunale di Trapani.

Al fine di integrare la capacità contrattuale dei soggetti stipulanti in riferimento alla determinazione dei contenuti, si rileva l'opportunità di un'assistenza sindacale congiunta.

Il presente accordo territoriale ha durata tre anni a partire dal deposito dello stesso presso il Comune. Il presente accordo potrà formare oggetto di revisione anche prima della sua naturale scadenza qualora: Il comune deliberi nuove aliquote ICI per l'affitto contrattato di cui al presente accordo. Siano modificate le normative fiscali previste all'art. 8 Legge 431/98. Siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti.

Trapani, lì 28.09.1999

Le OO.SS. degli Inquilini

Le OO.SS. della Proprietà

## **ALLEGATO 1**

Vengono individuate nel territorio Comunale 3 macroaree e 7 microzone:

I° Macroarea

### **1. AREA CENTRO STORICO A**

Corso Vitt. Emanuele, Via Libertà, Via Cuba, Via Torrearsa  
Corso Italia, Piazza Scarlatti, Piazza Gen. Scio, Piazza S. Agostino,  
V.le Regina Elena, Via Amm. Staiti

### **2. AREA CENTRO STORICO B**

La zona non rientrante nelle fasce 1 e 3

### **3. AREA CENTRO STORICO C**

Zona Catito - S. Pietro e via Botteghelle.

II° Macroarea

### **4 AREA INTERMEDIA A**

Via Fardella - Corso Piersanti Mattarella

### **5. AREA INTERMEDIA B**

La zona non rientrante nelle fasce 1 e 3

### **6. AREA INTERMEDIA C**

Quartiere Fontanelle Sud - Rione Cappuccinelli

III° Macroarea

## 7. AREA FRAZIONI

Le frazioni cittadine, compresa Villa Rosina e Milo.

### **ALLEGATO 2**

DURATA ANNI 3		CANALE CONCERTATO	
		Min	Max
AREA CENTRO STORICO	CENTRO STORICO A	L. 3.833	L. 5.000
	CENTRO STORICO B	L. 2.833	L. 3.583
	CENTRO STORICO C	L. 2.167	L. 2.833
AREA INTERMEDIA	AREA INTERMEDIA A	L. 4.000	L. 5.292
	AREA INTERMEDIA B	L. 3.833	L. 4.833
	AREA INTERMEDIA C	L. 2.417	L. 2.833
AREA FRAZIONI	AREA FRAZIONI	L. 3.500	L. 4.167

VALORI AL MQ. UTILE

### **ALLEGATO 3**

#### DEFINIZIONE DI MQ UTILE

Il mq/utile viene definito secondo i seguenti criteri:

a) la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei punti precedenti entrano nel computo della superficie utile fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a).

Si apportano le seguenti variazioni per le superficie in metri quadrati utili non comprese tra 60 e 120:

Superficie inferiori a 60 mq utili i valori sono aumentati del 15%

Superficie superiori a 120 mq utili i valori sono diminuiti del 15%

## ALLEGATO "B"

### CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI NATURA TRANSITORIA

ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431

Il/La Sig./Soc. (1) \_\_\_\_\_ di seguito denominato/a locatore \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (assistito/a da (3) \_\_\_\_\_ in persona di \_\_\_\_\_)

CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig. (1) \_\_\_\_\_ di seguito denominato/a conduttore \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ identificato/a mediante (2) \_\_\_\_\_ (assistito/a da (3) \_\_\_\_\_ in persona di \_\_\_\_\_) che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via \_\_\_\_\_ n. civico \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_ scala \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_ composto di n. \_\_\_\_\_ vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.: indicare quali)

\_\_\_\_\_ non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

TABELLE MILLESIMALI

Proprietà \_\_\_\_\_ riscaldamento \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ acqua \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ altre \_\_\_\_\_

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma, D.L. 11 luglio 1992, n. 333

(convertito dalla L. 8 agosto 1992, n. 359)

CODICE FISCALE del locatore \_\_\_\_\_

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE \_\_\_\_\_



---

---

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI

---

---

---

---

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

---

---

---

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) Il contratto è stipulato per la durata di mesi ..... (4)  
dal ..... al ..... allorché, fatto salvo quanto previsto dal punto 2), cesserà senza bisogno di disdetta alcuna, e il locatore nel rispetto di quanto previsto dalla Convenzione Nazionale firmata in data ....., dall'articolo ..... del Decreto dei Ministri dei Lavori Pubblici e Finanze numero ..... del ....., dall'articolo dell'Accordo ..... tra ..... depositato il ..... presso il Comune di ..... il .....dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

---

---

---

2) Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi dell'evento e della dichiarazione che ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata A/R da inviarsi al conduttore nel termine di giorni ..... prima della scadenza del contratto. In caso di mancato invio della lettera ovvero di venir meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto si intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2 comma 1 della legge 431/98.

In ogni caso ove il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla scadenza e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisitato la detta disponibilità, agli usi espressamente dichiarati nel contratto il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2 comma 1 legge 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

3) Ai sensi di quanto previsto dall'articolo ..... dell'Accordo di cui al punto 1) le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i .....mesi per il seguente motivo ..... che documenta allegando al presente contratto .....

4) Nel caso previsto dall'articolo 2, il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 3 mesi prima.

5) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi: \_\_\_\_\_

---

---

\_\_\_\_\_ . Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978, n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

6) Il canone annuo di locazione é stabilito in lire .....euro .....

**OVVERO**

(per le 11 aree metropolitane, nei comuni con essi confinanti e nei comuni capoluogo di provincia), secondo quanto stabilito dall'Accordo di cui al punto 1) è convenuto in lire ...../euro ....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero ..... in n. .... rate eguali anticipate di lire ..... ciascuna, scadenti il ..... Tale canone é stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri: secondo quanto stabilito dall'articolo ..... dell'Accordo di cui al punto 1)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

ovvero dall'articolo ..... del decreto Ministri Lavori Pubblici e Finanze ex articolo 4 comma 3 legge 431/98.

7) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n 392.

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

9) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo 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 della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di 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'art. 1590 ddel C.C. di quanto segue

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

ovvero come da allegato Verbale di Consegna.

10) Il conduttore non potrà 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.

11) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

12) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di lire \_\_\_\_\_ / euro \_\_\_\_\_ pari a \_\_\_\_ mensilità del

canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

#### ALTRE FORME DI GARANZIA

---

---

---

---

13) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori allegata all'Accordo di cui al punto 1).

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi 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 presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali

In una col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

14) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere 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, sulla delibere 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 condòmini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

15) Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente 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 potrà pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve eccezioni di legge

16) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità:

---

---

---

---

17) Il conduttore ha/non ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo l'art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

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

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che hanno prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

19) 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.

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

21) 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 (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

22) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale ex articolo 4 comma 1 legge 431/98 del ....., al decreto dei Ministri e dei Lavori Pubblici e delle Finanze ex articolo 4 comma 2 legge 431/98 del ....., all'Accordo di cui al punto 1) (eventualmente al decreto Ministri Lavori Pubblici e Finanze ex articolo 4 comma 3 legge 431/98 emesso il .....) alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 n.392, della legge 9/12/1998 n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

23) Le parti di comune accordo potranno adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione e esecuzione del presente contratto alla Commissione di Conciliazione stragiudiziale paritetica istituita tra ..... Nell'ambito dell'Accordo di cui al punto

24) ALTRE PATTUZIONI

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Letto, approvato e sottoscritto

\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_

Il locatore \_\_\_\_\_

Il conduttore \_\_\_\_\_

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5) 7), 8), 10), 11), 12), 13), 15), 16), 20), 21), 22) e 25).

Il locatore \_\_\_\_\_

Il conduttore \_\_\_\_\_

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita Iva, numero iscrizione Tribunale nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.

(2) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'Autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'Autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n. 286/1998.

(3) Assistenza facoltativa.

(4) La durata minima è di mesi uno e quella massima é di mesi diciotto.

### ALLEGATO "C"

#### CONTRATTO DI LOCAZIONE DI NATURA TRANSITORIA PER LE ESIGENZE ABITATIVE DEGLI STUDENTI UNIVERSITARI

ai sensi dell'art. 5, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431

Il/La Sig./Soc. (1) \_\_\_\_\_ di seguito denominato/a  
locatore \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (assistito/a da (3)  
\_\_\_\_\_ in persona  
di \_\_\_\_\_)

#### CONCEDE IN LOCAZIONE

al/alla Sig. (1) ovvero se la locazione riguarda più conduttori ai  
Sig.ri \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

di seguito denominati/a conduttori identificati/a mediante (2)  
\_\_\_\_\_ (assistiti dal Sindacato (3)  
\_\_\_\_\_ in persona di  
\_\_\_\_\_)

che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via \_\_\_\_\_ n.  
civico \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_ scala \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_ composto di n. \_\_\_\_\_ vani, oltre  
cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (cantina, autorimessa singola,  
posto macchina in comune o meno, ecc.: indicare quali)  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

non ammobiliato/ammobiliato come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti.

#### TABELLE MILLESIMALI

proprietà

\_\_\_\_\_ riscaldamento \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ acqua \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ altre \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

COMUNICAZIONE ex art. 8, terzo comma , D.L. 11 luglio 1992, n. 333  
(convertito dalla L. 8 agosto 1992, n. 359)

CODICE FISCALE del locatore \_\_\_\_\_

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI

\_\_\_\_\_ CER  
TIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1. Il contratto è stipulato per la durata di mesi ..... (4)

dal ..... al .....

2) Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno tre mesi prima della data di scadenza del contratto.

3) Ai sensi di quanto previsto dall'articolo ..... dell'Accordo ai sensi articolo 5 comma 3 legge 431/98 tra ..... depositato il ..... presso il Comune di ..... le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore/i espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i .....(3) frequentando il corso di studi di ..... presso l'Università di .....per il seguente motivo ..... che documenta allegando al presente contratto .....

4) Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno 3 mesi prima. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari e 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.

5) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore

6) Secondo quanto stabilito dall'Accordo di cui al punto 3) è convenuto in lire ...../euro ....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo bonifico bancario ovvero ..... in n. .... rate eguali anticipate di lire ..... ciascuna, scadenti il ..... Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri: secondo quanto stabilito dall'articolo ..... dell'Accordo: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 7) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 27 luglio 1978, n 392.

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

9) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo 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 della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di 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 C.C. di quanto segue

---

---

---

ovvero come da allegato verbale di consegna.

10) Il conduttore non potrà 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.

11) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

12) A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di lire \_\_\_\_\_ / euro \_\_\_\_\_ pari a \_\_\_\_ mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

ALTRE FORME DI GARANZIA

---

---

---

13) Per gli oneri accessori le parti faranno applicazione della "Tabella oneri accessori allegata all'Accordo di cui al punto 3).

In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito saranno a carico del conduttore nella misura del 90 per cento.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire - in sede di consuntivo - entro due mesi 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 presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali

In una col pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

14) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli,

nelle delibere 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, sulla delibere 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 condòmini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

15) Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi esclusivamente 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 potrà pretendere a qualsiasi titolo fatte salve eccezioni di legge.

16) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, oppure con le seguenti modalità:

---

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

Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che hanno prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

18) 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.

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

20) 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 (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

21) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla Convenzione Nazionale ex articolo 4 comma 1 legge 431/98 del ....., al decreto dei Ministri e dei Lavori Pubblici e delle Finanze ex articolo 4 comma 2 legge 431/98 del ....., all'Accordo tra .....ex articolo 5 comma 3 legge 431/98 depositato il .....presso il Comune di .....(eventualmente al decreto Ministri Lavori Pubblici e Finanze ex articolo 4 comma 3 legge 431/98 emesso il ..... ) alle disposizioni del codice civile, della legge 27/7/1978 n. 392, della legge 9/12/1998 n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

22) Le parti di comune accordo potranno adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione e esecuzione del presente contratto la Commissione di Conciliazione stragiudiziale paritetica istituita tra ..... nell'ambito dell'Accordo di cui al punto .

23) ALTRE PATTUZIONI

---

---

---

---



Letto, approvato e sottoscritto

\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_

Il locatore \_\_\_\_\_

Il conduttore \_\_\_\_\_

A mente dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 3), 4) 5) 7), 8), 10), 11), 12), 13), 16), 19) 20) 21), 22) e 24).

Il locatore \_\_\_\_\_

Il conduttore \_\_\_\_\_

SOTTOSCRIVONO IN SEGNO DELLA PRESTATATA ASSISTENZA

#### NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita Iva, numero iscrizione Tribunale nonché nome, cognome e data di nascita del legale rappresentante.

(2) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'Autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'art. 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'Autorità di P.S., ai sensi dell'art. 7 del decreto legislativo n. 286/1998.

(3) Assistenza facoltativa.

(4) La durata minima è di mesi sei e quella massima é di mesi trentasei