

Organizzazioni della Proprietà Edilizia e Sindacati Inquilini della Provincia di Viterbo

al signor SINDACO
del Comune di CIVITA CASTELLANA

Oggetto: deposito Accordo Territoriale – Legge n° 431/98 e ss.mm.ii.

*In riferimento alla Legge menzionata in oggetto, le scriventi Organizzazioni della Proprietà Edilizia e i Sindacati Inquilini, maggiormente rappresentativi nella Provincia di Viterbo, inviano nuovo Accordo Territoriale per codesto Comune, che annulla e sostituisce il precedente **a decorrere dal 01 gennaio 2024.***

Detto Accordo è inerente la stesura di contratti di locazione abitativa a canone concordato, valevole anche per uso transitorio e per studenti universitari e consente una minor tassazione fiscale e riduzione dell'IMU.

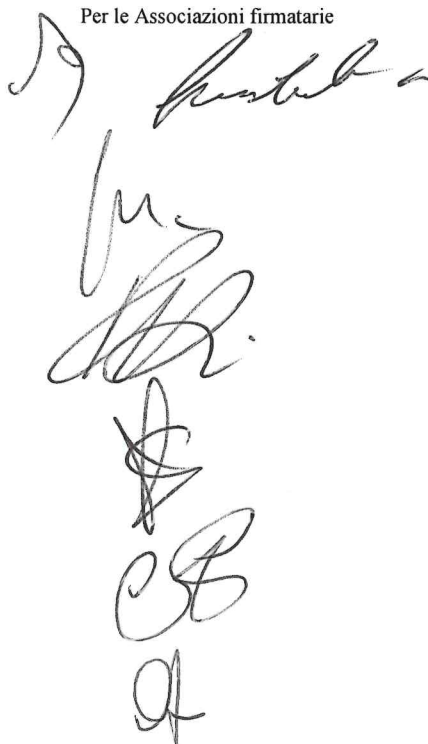
Il presente Accordo Territoriale è sottoscritto dalle federazioni provinciali di: ASPPI, CONFEDILIZIA, UPPI, FEDER.CASA, SICET, SUNIA ed UNIAT.

Certi della collaborazione da parte di codesta Amministrazione per favorire la stipula dei tipi di contratto concordato e applicare le maggiori agevolazioni e riduzioni possibili a livello fiscale.

Cordiali saluti.

Viterbo, 16.11.2023

Per le Associazioni firmatarie



ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI CIVITA CASTELLANA

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze in vigore dal 01 gennaio 2024.

Fra le seguenti organizzazioni della proprietà:

ASPPI, nella persona di Massimo Signorelli.

CONFEDILIZIA nella persona di Danilo Scalabrelli.

UPPI nella persona di Fabio Pucci.

ed i seguenti sindacati degli inquilini:

FEDER.CASA nella persona di Giancarlo Catani

SICET, nella persona di Marco Proietti.

SUNIA, nella persona di Albertario Mainella.

UNIAT, nella persona di Leonardo Lanzi.

PREMESSO

che il 01 Marzo 2020 è stato sottoscritto l'Accordo territoriale attualmente vigente e in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999 del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30.12. 2002;

che il 16 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;

che, pertanto, è necessario provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo Territoriale per il Comune di Civita Castellana in sostituzione di quello attualmente vigente.

Il comune di Civita Castellana, accogliendo la sollecitazione avanzata dalle OO.SS degli inquilini e dalle associazioni della proprietà, si impegna, dal prossimo bilancio d'esercizio, a verificare la possibilità di introduzione di un'aliquota IMU ridotta per le abitazioni oggetto di contratto di locazione ai sensi e per gli effetti del presente Accordo.

I sottoscrittori del presente accordo esprimono giudizio positivo sul prefato impegno della Amministrazione Comunale, volto a favorire l'utilizzo del canale concordato per i contratti di locazione. Pertanto

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

L'Accordo territoriale stipulato il 01-03-2020 è integralmente sostituito dal presente Accordo Territoriale, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Civita Castellana.

TITOLO A)

CONTRATTI AGEVOLATI

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

1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Civita Castellana e, che, ai fini di quanto



previsto dall'art. 2, comma 2, del DM 16 gennaio 2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti pari a 15.184.

2) Il territorio del Comune di Civita Castellana, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1 - comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, viene suddiviso in aree omogenee come da allegato A. I confini tra le aree si intendono tracciati sulla linea di mezzeria delle varie strade.

3) Per le aree omogenee, come sopra individuate, sono definite le seguenti fasce di oscillazione dei canoni (come da allegato B):

Fascia A: Riguarda tutte le abitazioni che si trovano nelle microzone 1 e 6 del Comune di Civita Castellana (Centro Storico e zone rurali).

Fascia B: Riguarda le abitazioni che si trovano nelle microzone 2-3-4-5-7 del Comune di Civita Castellana (zona centrale – loc. Fontanelle – fraz. Sassacci – loc. Prataroni – fraz. Borghetto).

4) I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione possono essere aggiornati annualmente, ai fini della stipula di nuovi contratti, nella misura massima del 75% della variazione dell'indice Istat. Fatto salvo quanto disposto dal seguente articolo 6 del titolo F del presente Accordo Territoriale.

5) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato C (Elementi oggettivi per la determinazione del canone) e aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat. Fatta salva l'applicazione della cedolare secca o altre disposizioni di Legge e come disposto dal seguente articolo 6 del titolo F del presente Accordo Territoriale.

6) Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato Allegato B (Fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato C (Elementi oggettivi per la determinazione del canone).

7) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è così calcolata:

- a) l'intera superficie calpestabile desunta dall'A.P.E., rilevata da tecnico o planimetria catastale;
- b) il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo;
- f) il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
- g) il 30% della superficie di porticato coperto;
- h) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 2%.
- i) I vani o porzioni di vano, con altezza inferiore a m. 1,70 verranno considerati come accessori (comma d).



Nel caso in cui la superficie netta dell'appartamento sia inferiore a 35 mq. verrà aumentata del 40% (max 42 mq.); se compresa tra 35,01 e 46 mq. verrà aumentata del 30% (max 56 mq.), se compresa tra 46,01 e 65 mq. verrà aumentata del 15% (max 65 mq.).

Se la superficie netta dell'appartamento è compresa tra 105 mq. e 120 mq. verrà diminuita del 15% (sino a 105 mq.); se compresa tra 120, mq. e 140 mq. verrà ridotta del 20% (sino a 115 mq.); oltre 140, mq. verrà ridotta del 25% (sino a 120 mq.).

Le superfici di cui al punto e) - superficie scoperta. ad uso esclusivo ed f) - superficie condominiale a verde, possono essere computate nella misura massima pari alla superficie netta dell'appartamento.

8) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi – criteri, che concorrono alla determinazione del canone di locazione. (Vedi allegato C).

Nel caso in cui l'abitazione fosse ubicata al piano seminterrato, il valore delle fasce di oscillazione sarà diminuito del 10%.

9) Ove le parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato B possono avere un aumento del 2% per i contratti di durata di quattro anni, del 4% per i contratti di durata di cinque anni, del 6% per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

10) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 20%, a valere per l'intera durata contrattuale.

11) Per gli alloggi compiutamente arredati, il valore delle fasce di oscillazione di cui all'allegato B, può essere aumentato sino ad un massimo del 25%, a valere per l'intera durata contrattuale, nel caso in cui il mobilio fornito dal Locatore fosse di nuovo acquisto o di prestigio il valore potrà essere aumentato sino al 30%.

Tale aumento è cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente o seguente, ove ricorrente.

12) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi in misura dei componenti usufruttuari di tali spazi.

13) Opzione 1) - L'attestazione prevista dagli articoli 1 - comma 8, 2 - comma 8, e 3 - comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato D (Attestazione).

Opzione 2) - L'attestazione prevista dagli articoli 1 - comma 8, 2 - comma 8, e 3 - comma 5, è rilasciata congiuntamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, anche con le modalità previste dall'articolo 6, comma 3 del DM 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato D al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM 16 gennaio 2017.

14) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del DM 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 30 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

15) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato A al DM 16 gennaio 2017.

TITOLO B)
CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI
(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 del DM 16 gennaio 2017)

1) L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Civita Castellana che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del DM 16 gennaio 2017 risulta inserito nell'elenco dei Comuni ad Alta Tensione Abitativa.

2) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.

3) Ai fini dell'art. 2, comma 2, DM 16 gennaio 2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui all'allegato B (Fasce di oscillazione), con aumento del 10% nei valori minimo e massimo, per esigenze esclusive di transitorietà del Conduttore nei contratti con durata inferiore a mesi 12.

4) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è così calcolata:

- a) l'intera superficie calpestabile desunta dall'A.P.E., rilevata da tecnico o planimetria catastale;
- b) il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo;
- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo;
- f) il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare;
- g) il 30% della superficie di porticato coperto;
- h) la superficie di cui alla lettera a) avrà una tolleranza per eccesso o per difetto pari e sino ad un massimo del 2%.
- i) I vani o porzioni di vano, con altezza inferiore a m. 1,70 verranno considerati come accessori (comma d)

Nel caso in cui la superficie netta dell'appartamento sia inferiore a 35 mq. verrà aumentata del 40% (max 42 mq.); se compresa tra 35,01 e 46 mq. verrà aumentata del 30% (max 56 mq.), se compresa tra 46,01 e 65 mq. verrà aumentata del 15% (max 65 mq.).

Se la superficie netta dell'appartamento è compresa tra 105 mq. e 120 mq. verrà diminuita del 15% (sino a 105 mq.); se compresa tra 120, mq. e 140 mq. verrà ridotta del 20% (sino a 115 mq.); oltre 140, mq. verrà ridotta del 25% (sino a 120 mq.).

Le superfici di cui al punto e) - superficie scoperta. ad uso esclusivo ed f) - superficie condominiale a verde, possono essere computate nella misura massima pari alla superficie netta dell'appartamento.

5) In applicazione dell'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, sono individuati gli elementi – criteri, che concorrono alla determinazione del canone di locazione. (Vedi allegato C).



6) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione di cui all'allegato B (Fasce di oscillazione) subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 20% a valere per l'intera durata contrattuale.

7) per gli alloggi compiutamente arredati, il valore delle fasce di oscillazione di cui all'allegato B, può essere aumentato sino ad un massimo del 25%, a valere per l'intera durata contrattuale, nel caso in cui il mobilio fornito dal Locatore fosse di nuovo acquisto o di prestigio il valore potrà essere aumentato sino al 30%. Tale aumento è cumulabile con quello della fattispecie di cui ai commi precedente, ove ricorrente

8) In presenza di rete wi-fi fornita dal Locatore ed usufruibile gratuitamente dal Conduttore il canone di locazione massimo potrà subire un incremento pari al 2%.

9) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

10) I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

11) Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

12) Fattispecie di esigenze dei proprietari.

- Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi: trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro dall'estero;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore; motivi di studio;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;
- qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

13) Fattispecie di esigenze dei conduttori.

- Quando il conduttore ha esigenza di: contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
- trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- campagna elettorale;



- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

14) In applicazione dell'art. 2, comma 5, del DM 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dai paragrafi 10 e 11 del presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

15) Per la stipula dei contratti di cui al presente Titolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche a una sola delle parti contraenti.

16) *Opzione 1)* - L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del DM 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato D (Attestazione).

Opzione 2) - L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5, è rilasciata congiuntamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, anche con le modalità previste dall'articolo 6, comma 3 del DM 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato D al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E al DM 16 gennaio 2017.

17) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del DM 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.

18) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato B al D.M. 16 gennaio 2017.

TITOLO C)

CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

1) I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

2) Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste al titolo A), paragrafo 7, del presente Accordo.

3) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del DM 16 gennaio 2017.

TITOLO D)

ONERI ACCESSORI

1) Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi è applicata la Tabella degli oneri accessori allegata D) al DM 16 gennaio 2017.

TITOLO E)
COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE
STRAGIUDIZIALE

1) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 DM 16 gennaio 2017 e dagli articoli 14 del tipo di contratto Allegato A al DM 16 gennaio 2017, del tipo di contratto allegato B) al DM 16 gennaio 2017 e 15 del tipo di contratto allegato C) al DM 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del DM 16 gennaio 2017.

TITOLO F)
RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

1) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 16 gennaio 2017, ha durata di anni tre a decorrere dal giorno menzionato al successivo punto 5). Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

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

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

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

5) L'attuale Accordo Territoriale, che sostituisce il precedente del 01.03.2020, avrà decorrenza dal 01 GENNAIO 2024; da tale data, qualsiasi nuovo contratto di tipo concordato o transitorio, stipulato ai sensi del precedente Accordo Territoriale, non potrà essere riconosciuto come tale.

L'Accordo potrà formare oggetto di revisione qualora:

- Sia modificata la Legge sulle locazioni ad uso abitativo o sia aggiornata la relativa Convenzione Nazionale prevista nel D.M. 16.01.2017;
- Il Comune di Civita Castellana deliberi nuove aliquote I.m.u. e Ta.s.i. per l'affitto concordato di cui al presente accordo;
- siano modificate le normative fiscali previste all'articolo 8 della Legge 431/98 e s.m.i.;
- siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti.

Il presente Accordo resta comunque in vigore sino alla sottoscrizione di nuovo Accordo.

6) Le Organizzazioni Sindacali degli inquilini e le Associazioni della Proprietà Edilizia, firmatarie del presente Accordo Territoriale, stabiliscono che per questo triennio non potrà essere applicato l'adeguamento Istat. L'eventuale aumento ai fini Istat, decorrerà dal 01 gennaio 2027.




Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

- All. A: Aree del Comune di Civita Castellana.
- All. B: Fasce di oscillazione del Comune di Civita Castellana.
- All. C: Elementi oggettivi per la determinazione del canone.
- All. D: Modulo di Attestazione.
- All. E: Modello di richiesta
- All. F: Schema contratto concordato.
- All. G: Schema contratto concordato per studenti universitari.
- All. H: Schema contratto concordato per uso transitorio.

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Civita Castellana li, 16.11.2023

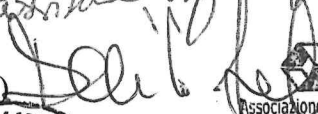
ASPPI (Massimo Signorelli)



A.S.P.P.I.

Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Via della Bontà, 56 - 01100 VITERBO
Tel./Fax 0761.306638
C.F.: 90018490566

CONFEDILIZIA (Danilo Scalabrelli)



CONFEDILIZIA - Viterbo
Associazione dei proprietari di casa della Provincia di Viterbo
Via I. Garbini, 38 - 01100 Viterbo
C.F.: 90084920561
e-mail: confedilizia.viterbo@virgilio.it - Tel. 0761.092701

UPPI (Fabio Pucci)



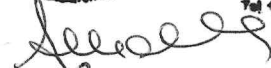
SICET

Sindacato Inquilini Casa e Territorio
Via S. Anastasio Martire, 4/B - 01100 VITERBO
Tel. 0761/270701 Fax 0761/890877 - email: viterbo@sicet.it

SICET (Marco Proietti)



SUNIA (Albertario Mainella)



SUNIA
FEDERAZIONE PROV. LE VITERBO

UNIAT (Leonardo Lanzi)



UNIAT
Unione Nazionale
Inquilini - Ambiente - Territorio
Corso Italia, 68 - 01100 VITERBO

FEDER.CASA (Giancarlo Catani)



per presa visione del Comune di Civita Castellana

ALLEGATO A

Fascia A: Riguarda tutte le abitazioni che si trovano nelle microzone 1 e 6 del Comune di Civita Castellana (Centro Storico e zone rurali).

Fascia B: Riguarda le abitazioni che si trovano nelle microzone 2-3-4-5-7 del Comune di Civita Castellana (zona centrale – loc. Fontanelle – fraz. Sassacci – loc. Prataroni – fraz. Borghetto).

ALLEGATO B

Fascia A: Riguarda tutte le abitazioni che si trovano nelle microzone 1 e 6 del Comune di Civita Castellana (Centro Storico e zone rurali).

Fascia Minima: Min €/mq-mese 2,40 Max €/mq-mese 3,60
Fascia Media: Min €/mq-mese 3,61 Max €/mq-mese 4,80
Fascia Massima: Min €/mq-mese 4,81 Max €/mq-mese 6,00

Fascia B: Riguarda le abitazioni che si trovano nelle microzone 2-3-4-5-7 del Comune di Civita Castellana (zona centrale – loc. Fontanelle – fraz. Sassacci – loc. Prataroni – fraz. Borghetto).

Fascia Minima: Min €/mq-mese 2,00 Max €/mq-mese 3,20
Fascia Media: Min €/mq-mese 3,21 Max €/mq-mese 5,00
Fascia Massima: Min €/mq-mese 5,01 Max €/mq-mese 6,20

	A	B
MINIMA	2,40 – 3,60	2,00 – 3,20
MEDIA	3,61 – 4,80	3,21 – 5,00
MASSIMA	4,81 – 6,00	5,01 – 6,20

E' consentito concordare un canone di locazione inferiore a quello determinato dall'applicazione dei sopra elencati parametri.



ALLEGATO C

Elementi-Criteri che concorrono alla determinazione del canone

In base alla presenza contemporanea del numero di elementi caratterizzanti l'immobile oggetto della Locazione, verrà definita la fascia minima, media o massima che definirà il canone d'affitto:

MINIMA: Al fine di individuare la specifica fascia di oscillazione di riferimento, per determinare il canone di locazione da applicare nei singoli casi, le parti convengono sulla definizione di alloggio normale (che come tale si colloca nella fascia di oscillazione minima) per ogni unità abitativa che sia dotata e/o predisposta all'allacciamento alla rete idrica; di erogazione di gas (anche tramite deposito rispondente alle vigenti normative di sicurezza) o sistema alternativo (induzione, pompa di calore ecc...); di allacciamento alla rete fognante; e dotato di impianto elettrico funzionante.

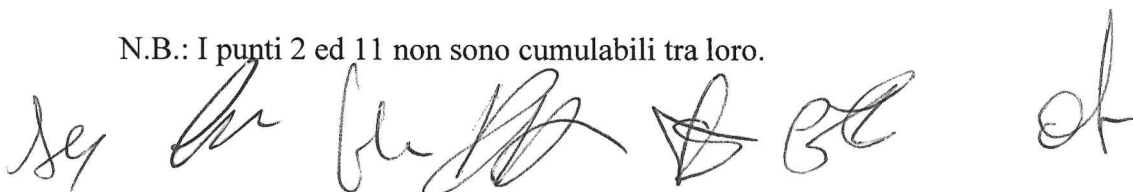
MEDIA: L'alloggio di tipo normale, come sopra definito, potrà collocarsi all'interno della fascia media in presenza contemporanea di almeno 3 parametri tra quelli di seguito elencati nel presente allegato.

MASSIMA: L'alloggio potrà essere collocato all'interno della fascia massima in presenza contemporanea di almeno 8 parametri tra quelli di seguito elencati nel presente allegato. In questa fascia, in presenza del numero minimo degli elementi (8), non potrà essere applicato il valore massimo.

Elementi-Criteri:

- 1- Impianto di riscaldamento autonomo.
- 2- Appartamento servito da ascensore o servo scala.
- 3- Posto auto riservato.
- 4- Ristrutturato o costruito negli ultimi 10 anni.
- 5- Appartamento fornito di parabola satellitare.
- 6- Presenza di una cantina o soffitta esclusiva.
- 7- Presenza di balconi terrazzi o portici.
- 8- Presenza di aree o locali condominiali.
- 9- Categoria Energetica APE da D \geq A.
- 10- Presenza di impianto di climatizzazione.
- 11- Tipologia attico con ascensore.
- 12- Categoria catastale A/7 o superiore.
- 13- Presenza di giardino privato, di almeno 40 mq.
- 14- Presenza di doppi servizi.
- 15- Accesso con porta blindata.
- 16- Presenza di citofono o videocitofono.
- 17- Presenza di allarme di sicurezza.
- 18- Muro di cinta perimetrale con cancello delimitate il fabbricato.
- 19- Strutture di superamento barriere architettoniche.
- 20- Doppie finestre o vetro camera.
- 21- Ingresso indipendente.

N.B.: I punti 2 ed 11 non sono cumulabili tra loro.



Allegato D

SCHEDA DETERMINAZIONE E ATTESTAZIONE CANONE CONCORDATO COMUNE CIVITA CASTELLANA
(Accordo Territoriale 2024)

CONTRATTO ___+2

STUDENTI UNIVERSITARI

TRANSITORIO

LOCATORE/I: _____ CONDUTTORE/I: _____

Comune: _____ Via/P.zza _____ n° _____ Piano _____ Interno _____

IMMOBILE : Categoria: _____ Foglio: _____ Particella: _____ Sub: _____ Rendita Catastale: € _____ FASCIA: _____

Nel caso in cui la superficie netta dell'appartamento sia inferiore a 35 mq. verrà aumentata del 40% (max 42 mq.); se compresa tra 35,01 e 46 mq. verrà aumentata del 30% (max 56 mq.), se compresa tra 46,01 e 65 mq. verrà aumentata del 15% (max 65 mq.). Se la superficie netta dell'appartamento è compresa tra 105 mq. e 120 mq. verrà diminuita del 15% (sino a 105 mq.); se compresa tra 120,01 mq. e 140 mq. verrà ridotta del 25% (sino a 115 mq.); oltre 140 mq. verrà ridotta del 25% (sino a 120 mq.).

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE	mq	%	mq
Superficie calpestabile appartamento			
Autorimessa singola (garage)		50%	
Posto auto		20%	
Balconi, terrazze, cantine e simili (vani h≥1,70m)		25%	
Superficie scoperta uso esclusivo		15%	
Superficie verde condominiale (quota MM)		10%	
Portico coperto		30%	

TOTALE mq

Elementi che concorrono al calcolo del Canone

1	IMPIANTO RISCALDAMENTO AUTONOMO	
2	APPARTAMENTO FORNITO DI ASCENSORE O SERVO SCALA	
3	POSTO AUTO RISERVATO	
4	RISTRUTTURATO O COSTRUITO NEGLI ULTIMI 10 ANNI	
5	APPARTAMENTO FORNITO DI PARABOLA SATELLITARE	
6	PRESENZA DI CANTINA O SOFFITTA ESCLUSIVA	
7	PRESENZA BALCONI TERRAZZI PORTICI	
8	PRESENZA DI AREE O LOCALI CONDOMINIALI	
9	CATEGORIA ENERGETICA APE DA D≥A	
10	PRESENZA IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE	
11	TIPOLOGIA ATTICO CON ASCENSORE	
12	TIPOLOGIA CATASTALE A07	
13	PRESENZA GIARDINO PRIVATO DI ALMENO 40 MQ	
14	PRESENZA DOPPI SERVIZI	
15	ACCESSO CON PORTA BLINDATA	
16	PRESENZA CITOFONO O VIDEOCITOFONO	
17	PRESENZA ALLARME DI SICUREZZA	
18	MURO DI CINTA PERIMETRALE CON CANCELLO	
19	SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE INTERNE ED ESTERNE	
20	DOPPIE FINESTRE O VETRO CAMERA	
21	INGRESSO INDIPENDENTE	
	TOTALE	

In base alla presenza contemporanea del numero di elementi caratterizzanti l'immobile oggetto della Locazione, verrà definita la fascia minima, media o massima che definirà il canone d'affitto:

MINIMA: Al fine di individuare la specifica fascia di oscillazione di riferimento, per determinare il canone di locazione da applicare nei singoli casi, le parti convengono sulla definizione di alloggio normale (che come tale si colloca nella fascia di oscillazione minima) per ogni unità abitativa che sia dotata di allacciamento alla rete idrica; di erogazione di gas (anche tramite deposito rispondente alle vigenti normative di sicurezza) o sistema alternativo (induzione, pompa di calore ecc...); di allacciamento alla rete fognante; e dotato di impianto elettrico funzionante.

MEDIA: L'alloggio di tipo normale, come sopra definito, potrà collocarsi all'interno della fascia media in presenza contemporanea di almeno 3 parametri tra quelli a fianco elencati.

MASSIMA: L'alloggio potrà essere collocato all'interno della fascia massima in presenza contemporanea di almeno 8 parametri tra quelli a fianco elencati.

N.B.: gli elementi 2 ed 11, non sono cumulabili tra loro.

FASCIA DI RIFERIMENTO: MINIMA MEDIA MASSIMA

VALORE APPLICATO: _____ (mq/mese)

A) AMMOBILIATO + _____% B) SEMINTERRATO -10% C) TRANSITORIO +10% D) STUDENTI +5%

E) WI-FI +2% F) DURATA ANNI ___+2= + _____% G) ISTAT % = + % H) IMMOBILE DI PREGIO = + %

CALCOLO DEL CANONE (€/mq/mese = Valore Applicato + A - B + C /D + E + F + G) =

€ mq/mese _____ x mq _____ = € _____ mensili

In caso di locazione parziale d'immobile

€ mq/mese _____ x _____ (Superficie effettivamente goduta) = €/_____ Mensili

LE PARTI CONCORDANO €. _____ MENSILI x mesi _____ = €. _____ annui / complessivi

Data _____

LOCATORE/I

Che dichiara la veridicità dei dati sopra riportati

CATEGORIA SOTTOSCRITTRICE ACCORDO

Che attesta la rispondenza del canone, calcolato sui dati, elementi e valori forniti da locatore e conduttore

CONDUTTORE/I

Che approva i dati sopra riportati

(Handwritten signatures of the parties)

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

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, 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: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

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

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento
acqua altre

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :

b) codice fiscale del locatore

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

.....
La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni (5), dal al , e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, 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 o pec, da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.



Articolo 2
(*Canone*)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra e depositato il presso il Comune di , 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.

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.
(6)

Articolo 3
(*Deposito cauzionale*)

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 del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva - salvo che la durata contrattuale minima non sia superiore ad anni quattro, ferma la proroga del contratto per due anni - di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. 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.
Altre forme di garanzia:
..... (4)

Articolo 4
(*Oneri accessori*)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G 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.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - 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



consuntivo dell'anno precedente.

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 notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

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

Articolo 6

(Pagamento, risoluzione e prelazione)

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.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene /non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

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, 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

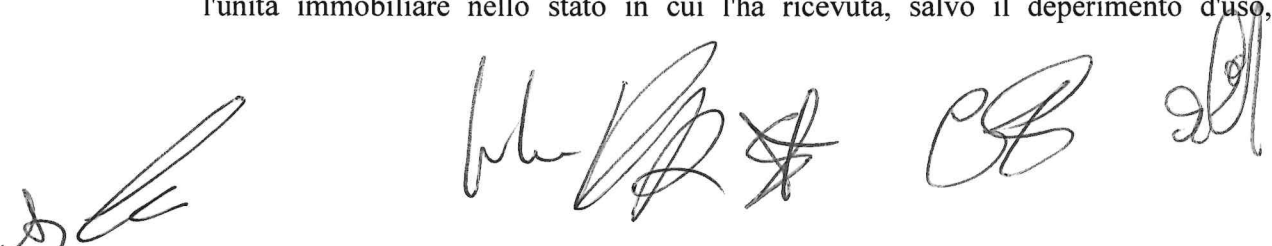
(Recesso del conduttore)

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. (4)

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, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato DPR.



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 l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: (4)

Articolo 14

(Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

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

Articolo 15

(Varie)

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

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).

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

Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 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. 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.

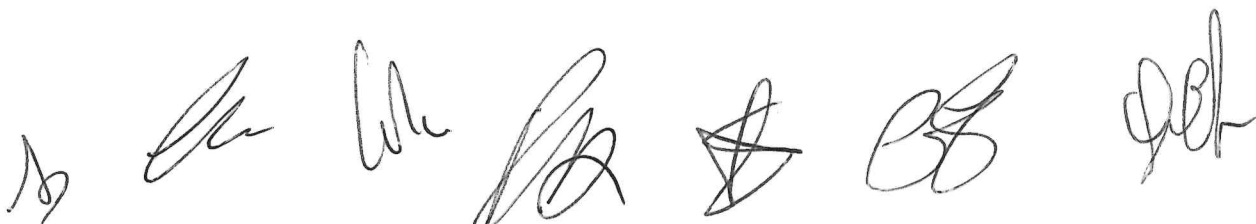
(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 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'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima è di anni tre.

(6) Cancellare la lettera A oppure B.



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 LOCATRICE, (assistita da (2) in persona di) concede in locazione al/ alla sig. (1).....di seguito denominato/ a CONDUTTORE, identificato mediante (3)..... (assistito da (2) in persona di), che accetta, per sé e suoi aventi causa, 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: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

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

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento acqua altre

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:.....

b) codice fiscale della LOCATRICE

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

RIFERIMENTI SPECIFICI ALLE CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E/O DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

La locazione è destinata ad uso esclusivo di abitazione del CONDUTTORE e dei suoi familiari conviventi che attualmente sono:


Il CONDUTTORE si impegna a comunicare alla LOCATRICE ogni successiva variazione della composizione del nucleo familiare sopra indicato.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi (5), dal al allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, cessa senza bisogno di alcuna disdetta.



Articolo 2
(Esigenza della locatrice) (4)

La LOCATRICE, 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 431/98 - di cui il presente contratto costituisce allegato D - e dall'Accordo tra depositato il presso il Comune di, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

La LOCATRICE ha l'onere di confermare il verificarsi di quanto ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata o pec, da inviarsi al CONDUTTORE entro giorni prima della scadenza del contratto. In caso di mancato invio della lettera oppure del venire meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto si intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98. In ogni caso, ove la LOCATRICE abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il CONDUTTORE ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 3
(Esigenza del conduttore) (4)

Ai sensi di quanto previsto dall'Accordo Territoriale tra depositato presso il Comune di, e in vigore dal, 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:

Articolo 4
(Canone)

A. Il canone di locazione è stabilito in euro, importo che il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere nel domicilio della LOCATRICE ovvero con le diverse modalità che verranno indicate dalla LOCATRICE stessa in n.rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:(4)

B. Il canone di locazione (per le aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con essi confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia) è convenuto in euro, importo che il CONDUTTORE si obbliga a corrispondere nel domicilio della LOCATRICE ovvero con le diverse modalità che verranno indicate dalla LOCATRICE stessa in n.rate eguali anticipate di eurociascuna, alle seguenti date:(4).



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 della LOCATRICE ovvero con le diverse modalità che verranno indicate dalla LOCATRICE stessa, in n. rate eguali anticipate di eurociascuna, alle seguenti date: (4)
(6)

Articolo 5
(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il CONDUTTORE versa/non versa (4) alla LOCATRICE (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a mensilità del canone (7), non imputabile in conto canoni di locazione e produttiva di interessi legali, riconosciuti al CONDUTTORE al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
Altre forme di garanzia:
..... (4)


Articolo 6
(Quote di ripartizione di spese ed oneri)

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 conciliazione 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 23 del presente contratto.



Articolo 7

(Spese ed oneri a carico del conduttore)

Sono a carico del CONDUTTORE per le quote di competenza esposte all'articolo 6 le spese che - in base alla Tabella oneri accessori allegato G al 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 - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la LOCATRICE e il CONDUTTORE dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - 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 la LOCATRICE (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 consuntivo dell'anno precedente.

Articolo 8

(Riscaldamento, raffrescamento, condizionamento)

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 precedente articolo. Il CONDUTTORE è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza di cui all'articolo 6.

Il CONDUTTORE è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla LOCATRICE, per le spese di cui sopra 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 60 giorni dalla richiesta della LOCATRICE, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'art. 10 di detta legge.

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

al euro
al euro
al euro
al euro,
salvo conguaglio. (8)

Articolo 9

(Imposte, tasse, spese di contratto)

Tutte le spese di bollo, di quietanza, di esazione canoni, sono a carico del CONDUTTORE.

La LOCATRICE provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al CONDUTTORE. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.



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

Articolo 10
(Pagamento)

Il CONDUTTORE si impegna ad effettuare il pagamento dei canoni, nonché degli importi dovuti ai sensi di quanto previsto ai punti 5 e 6, il primo giorno del mese/trimestre (4) di competenza, secondo le modalità stabilite dalla LOCATRICE.

Rimane comunque salvo il diritto della LOCATRICE alla risoluzione del contratto, col conseguente risarcimento di ogni maggiore danno dalla medesima subito.

Il pagamento non può venire ritardato o sospeso dal CONDUTTORE per alcuna ragione o motivo. 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 dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

Articolo 11
(Risoluzione e prelazione)

Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al CONDUTTORE di ottenere la risoluzione del contratto per inidoneità sopravvenuta della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al CONDUTTORE né alla LOCATRICE, la LOCATRICE è tenuta a restituire solo la parte di corrispettivo anticipato proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del CONDUTTORE, escluso ogni altro compenso e qualsiasi risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene/non viene (4) concessa la prelazione al CONDUTTORE - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 12
(Cessione, sublocazione, comodato, successione)

E' fatto espresso divieto al CONDUTTORE di sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata e di cedere in qualsiasi forma ad altri il suo contratto; di consentire, a qualsiasi titolo, l'utilizzo di quanto oggetto del presente contratto a chicchessia. Non è quindi consentito, al di là della breve ed occasionale ospitalità, dare alloggio, sia pure a titolo gratuito, a persone che non facciano parte del nucleo familiare, così come descritto nel presente contratto. L'inosservanza del presente patto determina inadempimento contrattuale e consente alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice civile.

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 13
(Recesso)



5

Il CONDUTTORE ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto, previo avviso da recapitare mediante lettera raccomandata almenomesi prima.

Articolo 14
(Uso e riparazioni)

Il CONDUTTORE si obbliga ad usare la cosa locata con la diligenza del buon padre di famiglia, senza recare molestia agli altri conduttori o utilizzatori dell'edificio, e ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria. Sono altresì a carico del CONDUTTORE gli interventi resi necessari da un uso negligente o cattivo della cosa locata o dalla mancata manutenzione. Ove il CONDUTTORE non provveda a tali interventi, vi può provvedere la LOCATRICE, a spese del CONDUTTORE medesimo.

Qualora la cosa locata abbisogni di riparazioni non a carico del CONDUTTORE, quest'ultimo è tenuto a dare immediata comunicazione scritta alla LOCATRICE della necessità delle riparazioni stesse.

Oltre ai lavori che il CONDUTTORE non abbia eseguito pur essendo a suo carico, sono addebitati al CONDUTTORE medesimo o ai conduttori responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni.

Il CONDUTTORE è tenuto ad osservare, nell'uso dei locali e dei servizi comuni, le prescrizioni di legge o dei regolamenti emanati dalle competenti autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque sanzione pecuniaria o altra conseguenza derivante dall'inadempimento di tale suo obbligo. Il CONDUTTORE deve, altresì, osservare le disposizioni contenute nel "Regolamento dello stabile" o nel "Regolamento di condominio" ove esistente, ovvero, in mancanza, nel "Regolamento generale per gli inquilini" registrato per la Provincia in cui si trova l'immobile, dichiarando di avere avuto piena conoscenza di quello applicabile al presente contratto, posto a sua disposizione dalla LOCATRICE.

La LOCATRICE si riserva il diritto di far eseguire sia all'interno che all'esterno dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto tutti gli interventi che si rendessero necessari, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 1583 e 1584 del Codice Civile.

Articolo 15
(Consegna)

Il CONDUTTORE dichiara di aver visitato i locali oggetto della locazione e di averli trovati in normale stato d'uso, adatti all'uso convenuto e adeguati alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, infissi e serramenti. Il CONDUTTORE dichiara altresì di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detti locali si trovano, esonerando la LOCATRICE da qualsiasi obbligo di effettuare adattamenti di sorta, salvo quanto previsto dalle vigenti normative. Il CONDUTTORE con il ritiro delle chiavi prende consegna ad ogni effetto di legge dei locali suindicati.

La LOCATRICE si impegna peraltro ad eseguire entro il i seguenti interventi
.....
..... senza che il CONDUTTORE possa opporsi o alcunché rivendicare anche a titolo di indennizzo ovvero il CONDUTTORE eseguirà entro il
i seguenti interventi:



..... e
l'ammontare della spesa relativa (forfettariamente determinata dalle parti consensualmente in euro) verrà dal CONDUTTORE medesimo trattenuta dal canone.

(4)

Qualora si tratti di unità immobiliare già occupata dal medesimo CONDUTTORE, il CONDUTTORE stesso dichiara di ben conoscere i locali oggetto del precedente contratto per abitarli sin dal in virtù di contratto stipulato in data

e di non avere eccezioni da sollevare al riguardo ovvero di avere rappresentato le seguenti carenze, il cui onere ricade per legge a carico della LOCATRICE:

..... (9)

Articolo 16 *(Riconsegna)*

Alla data di cessazione del contratto il CONDUTTORE riconsegna puntualmente alla LOCATRICE i locali in normale stato d'uso sotto pena del risarcimento dei danni, fatti salvi il normale deperimento derivante dall'uso e danni attribuibili a mancati interventi a carico della LOCATRICE purché preventivamente segnalati dal CONDUTTORE. A tal fine, le parti si obbligano a redigere, all'atto della riconsegna dell'alloggio, un verbale di constatazione dello stato dei luoghi e di riconsegna.

Articolo 17 *(Modifiche e migliorie)*

E' vietato al CONDUTTORE apportare qualsiasi innovazione o modifica nei locali ed agli impianti di cui gli stessi sono dotati senza il consenso scritto della LOCATRICE e modificarne, anche parzialmente, la destinazione d'uso. In ogni caso tutti i miglioramenti o mutamenti di fissi od infissi, compresi gli impianti elettrici, di riscaldamento ecc., rimangono per patto espresso a beneficio della LOCATRICE, senza che perciò il CONDUTTORE possa pretendere rimborso o indennizzo qualsiasi.

Articolo 18 *(Divieti)*

E' fatto divieto al CONDUTTORE occupare con materiali od oggetti gli spazi comuni, nonché porre fissi, infissi, targhe, insegne, tende di qualsiasi genere e condizionatori all'esterno dell'unità immobiliare locatagli, salvo che a ciò non sia stato preventivamente autorizzato dalla LOCATRICE, la quale si riserva in ogni caso la disponibilità dell'esterno dell'immobile. E' altresì vietato installare antenne radio o TV senza il preventivo consenso della LOCATRICE, che potrà indicare le modalità di installazione.

Il CONDUTTORE prende atto che è assolutamente vietato entrare con veicoli di qualsiasi tipo nei cortili, nei viali di accesso e comunque nelle zone private circostanti il fabbricato, così come è vietato far sostare veicoli di sorta in tali zone, salvo espressa autorizzazione della LOCATRICE.



In caso di unità immobiliare sita in condominio, vale la normativa del relativo regolamento condominiale.

Articolo 19
(Esonero di responsabilità)

Il CONDUTTORE è costituito custode della cosa locata. Egli esonera espressamente la LOCATRICE da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di altri conduttori o di terzi in genere. Resta ferma la responsabilità della LOCATRICE per i danni provocati da fatti colposi dei propri dipendenti nell'esercizio delle mansioni loro affidate.

Il CONDUTTORE si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ammette temporaneamente nei locali. Si obbliga inoltre a tenere sollevata ed indenne la LOCATRICE da eventuali danni cagionati con propria colpa o dalle persone delle quali è chiamato a rispondere e derivanti dall'uso del gas o dell'acqua o dell'elettricità.

Articolo 20
(Servizi)

Il CONDUTTORE esonera la LOCATRICE da ogni responsabilità per sospensioni o irregolarità dei servizi di riscaldamento, raffrescamento, condizionamento, illuminazione, acqua, acqua calda e ascensore dovute a casi imprevisi o alla sostituzione, riparazione, adeguamento, manutenzione degli impianti per il periodo necessario per l'effettuazione di tali interventi. La LOCATRICE si riserva il diritto di non fornire il servizio di portierato nei giorni di riposo, di ferie e di ogni altra assenza del portiere rientrante nelle previsioni normative e contrattuali della categoria, nonché di modificare e sopprimere il servizio di portierato.

Il CONDUTTORE è tenuto a fruire, se forniti, dei servizi di condizionamento, raffrescamento e riscaldamento nei periodi previsti per l'erogazione e deve rimborsare alla LOCATRICE, con le modalità stabilite all'articolo 6, la relativa spesa. Il CONDUTTORE non può altresì esimersi dall'obbligo di rimborsare nelle misure contrattualmente stabilite le spese poste a suo carico relative agli altri servizi resi, ove rinunci a tutti o parte dei servizi stessi.

Il CONDUTTORE ha diritto di voto, in luogo della LOCATRICE, 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 condizionamento, raffrescamento e riscaldamento 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 LOCATRICE o da almeno tre conduttori.



Articolo 21

(Visite)

La LOCATRICE, per motivate ragioni, si riserva il diritto di far visitare da propri incaricati i locali dati in locazione.

Il CONDUTTORE si impegna altresì a consentire la visita dell'unità immobiliare locatagli sia agli aspiranti nuovi conduttori, in caso di risoluzione del presente rapporto, sia, in caso di vendita, agli aspiranti acquirenti. A tal fine il CONDUTTORE si obbliga a concordare con la LOCATRICE un giorno lavorativo della settimana in cui consentire la visita; l'orario di visita sarà concordato e comunque compreso nell'arco di tempo intercorrente tra le ore 8 e le ore 12 e tra le ore 16 e le 20, per una durata di due ore.

Articolo 22

(Inadempimento)

Le clausole del presente contratto di cui agli articoli hanno carattere essenziale sì che, per patto espresso, la violazione anche di una sola delle clausole suddette dà diritto alla LOCATRICE di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1453 del Codice Civile.

Articolo 23

(Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, della LOCATRICE e del CONDUTTORE ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

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

Articolo 24

(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.

La LOCATRICE ed il CONDUTTORE si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).



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 all'articolo 2.

In quanto vi siano più conduttori tutti gli obblighi del presente contratto s'intendono dagli stessi assunti solidalmente.

Per la disdetta del contratto da parte della LOCATRICE si applica l'articolo 3 della legge n. 431/98.

Altre clausole:

.....
.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

La LOCATRICE

Il CONDUTTORE

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24.

La LOCATRICE

Il CONDUTTORE

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. 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. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 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'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) Cancellare delle lettere A, B, C le due che non interessano.



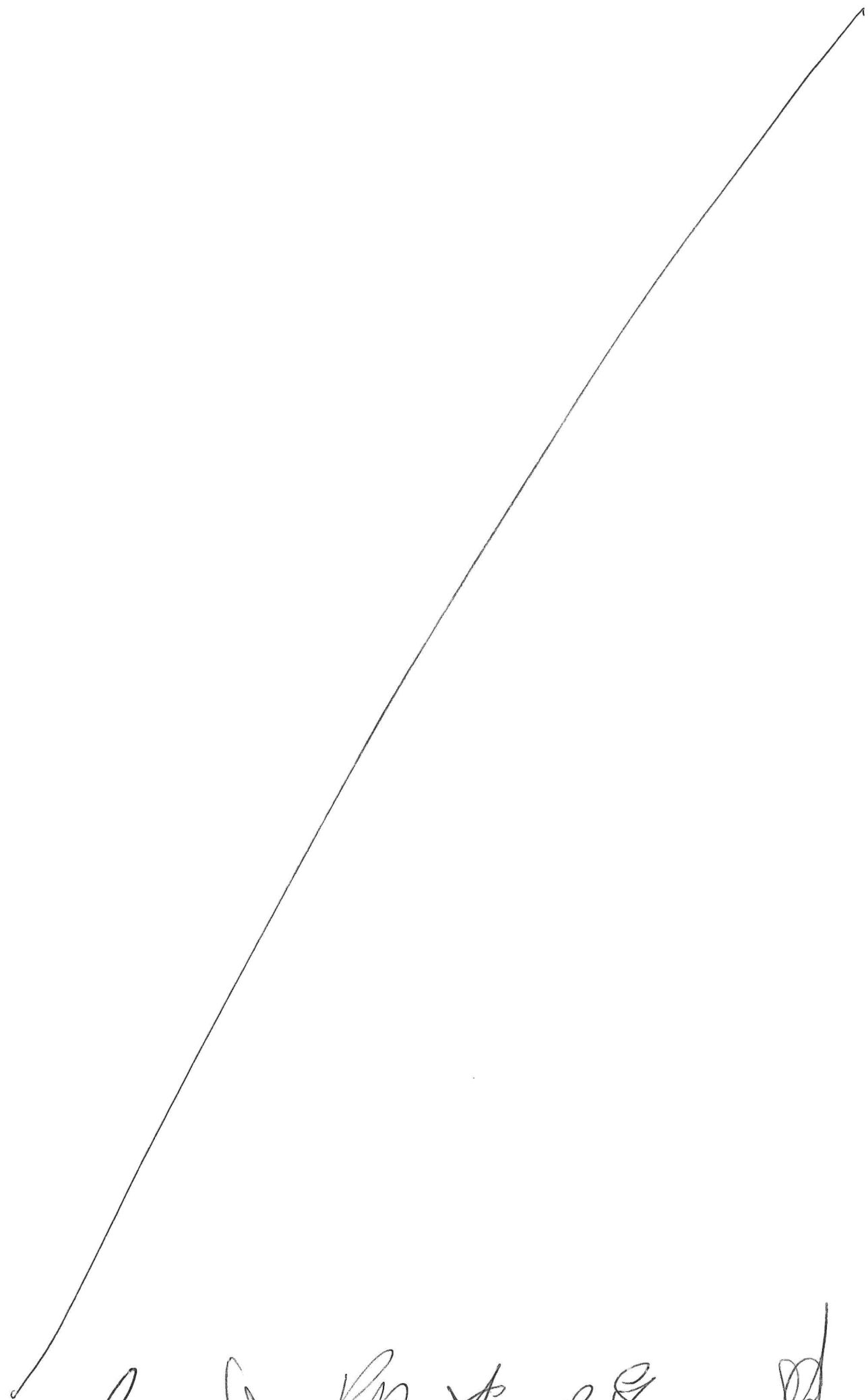
(7) massimo tre mensilità.

(8) In caso di alloggi dotati di impianti termici autonomi verrà inserita nel contratto - in sostituzione - una clausola del seguente tenore:

"Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, vale la normativa del DPR 26 agosto 1993, n. 412, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso DPR".

(9) Cancellare per intero o nelle parti non interessate.





to be a ~~lot~~ of ~~it~~ ~~is~~ ~~it~~