

ACCORDO TERRITORIALE PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI TRENTO

in attuazione dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, dell'art. 5, comma 1, 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

Stipulato fra le seguenti Organizzazioni Sindacali e associazioni degli inquilini:

S.U.N.I.A. in persona del Segretario Provinciale Manuela Faggioni

S.I.C.E.T. in persona del Segretario Provinciale Fausto Gardumi

U.N.I.A.T. in persona del Presidente provinciale Sergio Groff

e le seguenti Associazioni dei proprietari:

CONFEDILIZIA in persona del legale rappresentante Michele Zaniboni

FEDERPROPRIETA' in persona del Presidente provinciale Marcello Condini

U.P.P.I. in persona del Presidente provinciale Giampiero Cozzio

C.O.N.F.A.P.P.I. in persona del Presidente provinciale Severino Rigotti

UNIONCASA in persona del Presidente provinciale Morreale Antonio

Premesso che

- in data 28 maggio 2003 è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale per il Comune di Trento in attuazione della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto 30.12.2002 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze;
 - in data 16 gennaio 2017 è stato emanato il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze;
 - si rende necessario provvedere alla sottoscrizione del nuovo accordo territoriale per il Comune di Trento in sostituzione di quello sottoscritto in data 14 dicembre 2017 e del nuovo allegato B (fascia oscillazione canoni) così come modificato 19.11.2018;
- si conviene e stipula quanto segue.

CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1, D.M. 16.01.2017)

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

Il territorio del Comune di **TRENTO**, tenuto presente quanto disposto dall'art. 1, c. 2, del D.M. 16.01.2017, viene suddiviso in aree omogenee, come da Allegato A (pianta della città) ove non sono evidenziate zone di particolare pregio e/o di particolare degrado. Alle linee di confine delle singole zone verrà applicata la zona di livello superiore per entrambi i lati della strada. Qualora un edificio abbia due o più entrate appartenenti a differenti zone, s'applicheranno i valori relativi alla zona di livello superiore.

Per le aree omogenee e le zone, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da Allegato **B**.

Per i primi due anni di validità del presente accordo i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di cui all'Allegato **B** non potranno essere aggiornati. A far data dal mese di gennaio dell'anno 2020 i predetti valori saranno, invece, aggiornati annualmente nella misura del 75% della variazione dell'Indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai assumendo come riferimento il dato relativo al mese di dicembre 2019 e, per gli anni successivi al 2020, il dato relativo al precedente mese di dicembre.

Ad ogni scadenza triennale del presente Accordo le Organizzazioni sindacali firmatarie valuteranno, congiuntamente, l'opportunità di aggiornare le fasce d'oscillazione dei canoni.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità già previste dall'art. 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392, con una tolleranza del 5 (cinque) per cento in più o in meno.

Il canone mensile di locazione d'ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'intero delle fasce d'oscillazione di cui all'Allegato **B** e sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle parti e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce d'oscillazione dei canoni di cui all'Allegato **B** subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 2 per cento per i contratti di durata di quattro anni, del 4 per cento per i contratti di durata di cinque anni e del 6 per cento per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98, le fasce d'oscillazione di cui all'Allegato **B** subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 15 per cento a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente. A maggior chiarimento si specifica che il secondo aumento percentuale si applica sul canone già aumentato del primo e così di seguito per gli eventuali ulteriori aumenti; non si applica, pertanto, al canone base la somma aritmetica delle singole percentuali.

Qualora l'appartamento venga affittato in modo condiviso la somma dei singoli canoni deve rispettare il calcolo dell'intero appartamento.

Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 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 presente accordo per i quali sono previste condizioni particolari riportate nell'Allegato **B**.

I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto di cui all'Allegato **C**.

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8 e 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017 è rilasciata alla parte richiedente da almeno una organizzazione sindacale o associazione dei conduttori e della proprietà edilizia firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello di cui all'Allegato **G** costituente modello base, ciascun Sottoscrittore del presente Accordo potrà utilizzare un diverso modello purché avente i contenuti minimi dell'Allegato **G**.

CONTRATTI TRANSITORI

(art. 5, comma 1, L. 431/98, e art. 2, D.M. 16.01.2017)

L'ambito d'applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **TRENTO**.

Ai fini dell'art. 2, c. 2, D.M. 16 gennaio 2017, 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 d'oscillazione del Comune di **TRENTO** (Allegato B), incrementati fino al **20%** e da valere per tutto il territorio comunale, ad eccezione della parte di città rientrante nell'area omogenea "A" per la quale l'incremento non potrà essere superiore al **15%**.

Qualora l'appartamento venga affittato in modo condiviso la somma dei singoli canoni deve rispettare il calcolo dell'intero appartamento.

I contratti di locazione transitoria hanno una durata **non superiore a diciotto mesi**.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità già previste dall'art. 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

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

Fattispecie d' esigenze dei proprietari

1) Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- utilizzo dei figli o dei genitori;
- 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;
- 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;

2) Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto e suffragata da idonea documentazione.

Fattispecie d' esigenze dei conduttori

1) Quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:

- contratto di lavoro a termine, sia di natura subordinata che autonoma, 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 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;

2) Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto e suffragata da idonea documentazione.

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

I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto di cui all'Allegato D, indicando con precisione sia i motivi di transitorietà, sia tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno determinato l'ammontare del canone ed allegando la documentazione comprovante i motivi di transitorietà della esigenza abitativa.

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8 e 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017 è rilasciata alla parte richiedente da almeno una organizzazione sindacale o associazione dei conduttori e della proprietà edilizia firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello di cui all'Allegato G costituente modello base, ciascun Sottoscrittore del presente Accordo potrà utilizzare un diverso modello purché avente i contenuti minimi dell'Allegato G.

I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari od inferiore ai trenta giorni sono rimessi alla libera contrattazione tra le parti non essendo disciplinati dalla legge 431/1998 e D.M. 16 gennaio 2017.

CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI

(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98, e art. 3, D.M. 16.01.2017)

L'ambito d'applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **TRENTO**.

Le fasce d'oscillazione dei canoni di locazione per i contratti in epigrafe sono individuate - per le zone e aree del Comune di **TRENTO** indicate nell'Allegato A - come da Allegato B, incrementati fino al 20% e da valere per tutto il territorio comunale, ad eccezione della parte di città rientrante nell'area omogenea "A" per la quale l'incremento non potrà essere superiore al 15%. Detto aumento è giustificato dalla presenza di più conduttori nell'arco del periodo di locazione (subentri).

I contratti transitori per studenti universitari **hanno una durata da sei mesi a tre anni**.

La superficie dell'unità immobiliare locata sarà dalle parti contraenti calcolata secondo le modalità già previste dall'art. 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392, con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98, le fasce d'oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento ulteriore del 15 per cento a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al secondo comma, ove ricorrente. A maggior chiarimento si specifica che il secondo aumento percentuale si applica sul canone già aumentato del primo e così di seguito per gli eventuali ulteriori aumenti; non si applica, pertanto, al canone base la somma aritmetica delle singole percentuali.

Il canone potrà essere aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione Istat.

Qualora l'appartamento venga affittato in modo condiviso la somma dei singoli canoni

deve rispettare il calcolo dell'intero appartamento.

I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto di cui all'Allegato E.

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8 e 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017 è rilasciata alla parte richiedente da almeno una organizzazione sindacale o associazione dei conduttori e della proprietà edilizia firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello di cui all'Allegato G costituente modello base, ciascun Sottoscrittore del presente Accordo potrà utilizzare un diverso modello purché avente i contenuti minimi dell'Allegato G.

Commissione di Negoziazione paritetica e Conciliazione **(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1, D.M. 16.01.2017)**

In caso di qualsiasi controversia che dovesse sorgere in merito a:

- interpretazione ed esecuzione dei contratti nonché in ordine all'esatta applicazione del presente Accordo territoriale;
- attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto al presente Accordo territoriale;
- variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, nonché sopravvenienza di altro elemento o condizione che incida sulla congruità del canone della locazione in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, per la rinegoziazione tra le parti del nuovo canone da corrispondere;
- accertamento, con riferimento ai contratti di natura transitoria, delle condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà e rinegoziazione delle condizioni di durata e di ogni altra clausola contrattuale;

ciascuna parte, prima di adire l'autorità giudiziaria, può ricorrere alla apposita Commissione di Negoziazione paritetica e Conciliazione stragiudiziale prevista dall'art. 6 D.M. 16 gennaio 2017.

Per l'attivazione della procedura di conciliazione si applica quanto previsto dal regolamento allegato E del D.M. 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata potrà utilizzare l'apposito modello di richiesta di cui all'Allegato F del presente accordo territoriale.

Modalità di assistenza ed attestazione dei contratti **(articoli 1, comma 8, 2, comma 8 e 3, comma 5 D.M. 16.01.2017)**

Per la stipula e redazione dei contratti di locazione di cui al presente Accordo Territoriale le parti possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni e associazioni dei conduttori e della proprietà edilizia firmatarie del presente Accordo Territoriale.

Per i contratti non assistiti le modalità di attestazione sono da eseguirsi, come previsto dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, a cura e con assunzione di responsabilità di almeno una organizzazione o associazione firmataria del presente Accordo Territoriale con le limitazioni previste nell'Allegato G o diverso modulo. L'attestazione dovrà certificare la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo stesso anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

Le attestazioni previste dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, 3, comma 5 del D.M.

16 gennaio 2017 sono rilasciate alla parte richiedente almeno da una organizzazione o associazione degli inquilini o/e proprietari firmataria del presente Accordo Territoriale, secondo le modalità e tramite l'elaborazione e consegna del modello di attestazione di cui all'Allegato G costituente modello base, ciascun Sottoscrittore del presente Accordo potrà utilizzare un diverso modello purché avente i contenuti minimi dell'Allegato G..

Durata e rinnovo dell'Accordo Territoriale **(art. 7, comma 4 D.M. 16.01.2017)**

Il presente Accordo Territoriale, depositato con le modalità dell'art. 7, comma 2 D.M. 16 gennaio 2017, resta valido per tre anni e comunque sino alla stipulazione di successivo accordo. Prima della scadenza ciascuna delle Organizzazioni o associazioni firmatarie potrà chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo. Nel caso di mancata convocazione del Comune e trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ciascuna delle Organizzazioni o associazioni firmatarie potrà procedere di propria iniziativa alla convocazione.

In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti del presente Accordo Territoriale, da motivare con specifica richiesta, ogni Organizzazione o associazione firmataria potrà richiedere al Comune di provvedere alla convocazione delle Organizzazioni e associazioni firmatarie. Nel caso di mancata convocazione del Comune e trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ciascuna delle Organizzazioni o associazioni firmatarie potrà procedere di propria iniziativa alla convocazione.

Il presente accordo verrà depositato presso l'Ufficio protocollo del Comune di Trento, a cura delle Organizzazioni firmatarie, mediante consegna o invio a mezzo pec, nonché presso la Regione Trentino Alto Adige con le medesime modalità.

Allegato A (Pianta della città)

Allegato B (Fasce oscillazione canoni)

Allegato C (Modello contratto agevolato)

Allegato D (Modello contratto transitorio)

Allegato E (Modello contratto studenti universitari)

Allegato F (Modulo richiesta avvio procedura negoziazione paritetica e conciliazione)

Allegato G (Modulo attestazione)

Letto, confermato e sottoscritto in data 05 MAR. 2021 dalle Organizzazioni stipulanti:

CONFEDILIZIA

(Sig. Michele Zaniboni)

28 MAR. 2021

FEDERPROPRIETA'

(Sig. Marcello Condini)

15 MAR. 2021

U.P.R.I.

(Sig. Giampiero Cozzio)

25 MAR. 2021

CONFAPPI

(Sig. Severino Rigotti)

19 MAR. 2021

S.U.N.I.A.

(Sig.ra Manuela Faggioni)

23 MAR. 2021

SICET della Provincia di Trento

Via Roma, 57 38122 TRENTO

C.F. 96041530229

(Sig. Fausto Gardumi)

19 MAR. 2021

U.N.I.A.T.

(Sig. Sergio Groff)

21 APR. 2021

UNIONCASA

(Sig. Antonio Morreale)

16 APR. 2021

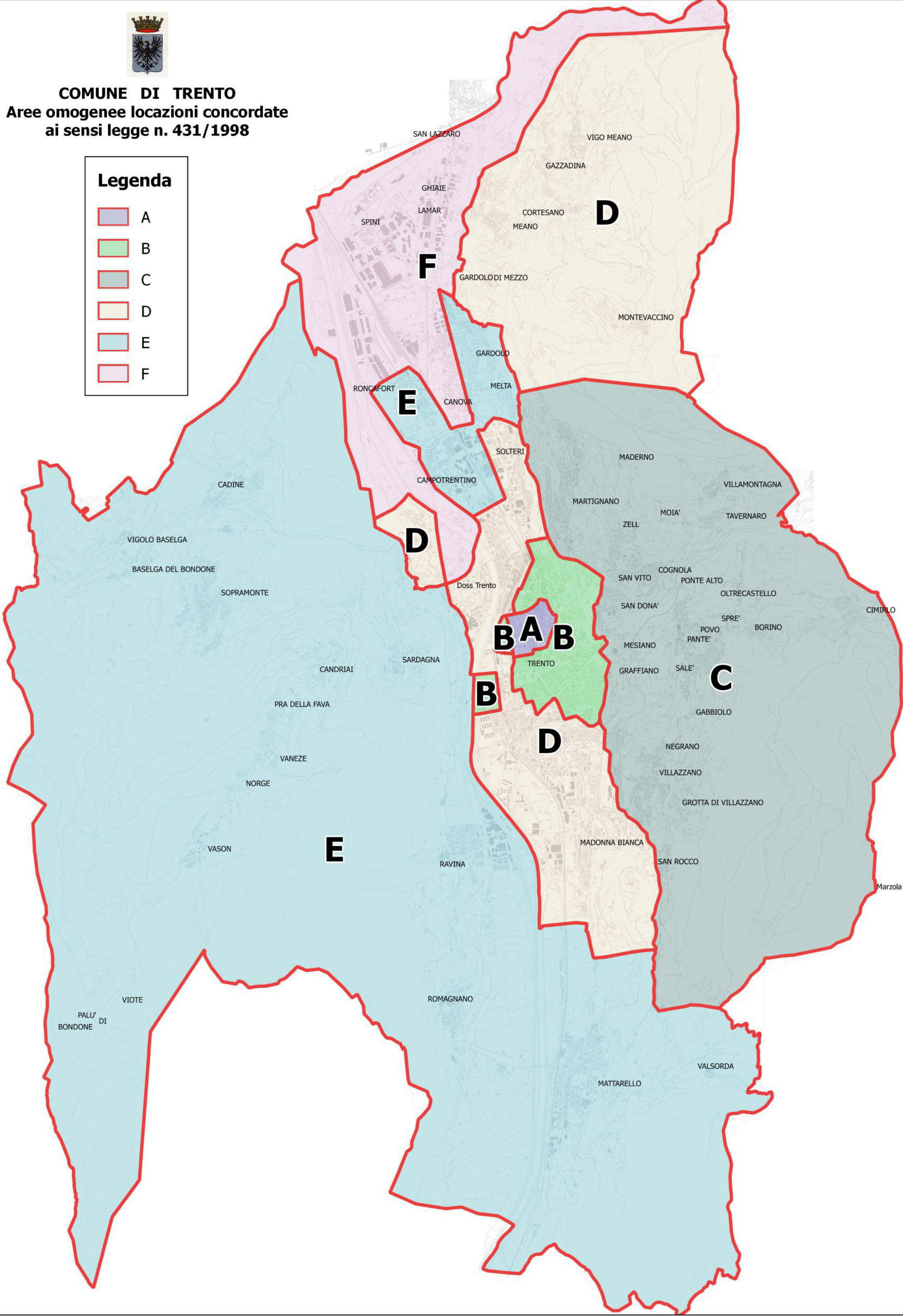
19 MAR. 2021



COMUNE DI TRENTO
Aree omogenee locazioni concordate
ai sensi legge n. 431/1998

Legenda

- A
- B
- C
- D
- E
- F



ACCORDI TERRITORIALI D.M. 16.01.2017**Allegato B**

CANONI LOCATIVI MENSILI IN EURO PER METRO QUADRATO DI "SUPERFICIE CONVENZIONALE" RELATIVA AGLI IMMOBILI DEL **COMUNE DI TRENTO**

ZONA A.

	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
1° FASCIA	€ 6,00	€ 11,50
2° FASCIA	€ 5,50	€ 10,00
3° FASCIA	€ 5,00	€ 9,00

ZONA B.

	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
1° FASCIA	€ 5,50	€ 11,00
2° FASCIA	€ 5,00	€ 9,50
3° FASCIA	€ 4,00	€ 8,50

ZONA C.

	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
1° FASCIA	€ 5,00	€ 10,50
2° FASCIA	€ 4,50	€ 9,00
3° FASCIA	€ 4,00	€ 8,00

ZONA D.

	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
1° FASCIA	€ 5,00	€ 9,50
2° FASCIA	€ 4,00	€ 8,50
3° FASCIA	€ 3,50	€ 7,50

ZONA E.

	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
1° FASCIA	€ 4,50	€ 8,50
2° FASCIA	€ 4,00	€ 7,00
3° FASCIA	€ 3,00	€ 6,00

ZONA F.

	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
1° FASCIA	€ 4,00	€ 7,50
2° FASCIA	€ 3,50	€ 6,50
3° FASCIA	€ 3,00	€ 5,50

CONTRATTI AGEVOLATI (art.1, c. 5, D.M. 16.01.2017)

Per gli immobili delle "grandi proprietà", individuate come da articolo 1, comma 5, D.M. 16.01.2017 e in particolare per la realtà territoriale della Fondazione Crosina Sartori Cloch, i valori minimi potranno essere ridotti di una percentuale massima del 60%.

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE E DELLA FASCIA D'APPARTENENZA DELL'IMMOBILE

1.SUPERFICI

Le superfici degli immobili, determinate secondo il criterio previsto dal presente Accordo territoriale, dovranno essere adeguate in base a quanto previsto dalla seguente tabella:

Fino a 40 mq.	+ 40%
da 41 a 50 mq.	+ 30%
da 51 a 60 mq.	+ 20%
da 61 a 70 mq.	+ 10%
da 71 a 80 mq.	+ 5%
da 81 a 90 mq.	--
da 91 a 120 mq.	-5%
oltre i 120 mq.	-10%

NB: qualora il canone calcolato, per il caso specifico, sia inferiore a quello massimo della fascia di metratura inferiore, s'applicherà quest'ultimo.

2. FASCIA D'APPERTENENZA

L'individuazione della fascia di appartenenza, viene realizzata tenendo conto degli elementi riportati nelle seguenti tabelle:

Tipologia Edilizia

CLASSIFICAZIONE	BASSA	MEDIA	ALTA
Alloggio singolo o in bifamiliare			X
Unità in stabile fino a 10 alloggi per scala		X	
Unità in stabile con più di 10 alloggi per scala	X		

Tipologia Catastale

CLASSIFICAZIONE	BASSA	MEDIA	ALTA
A/7 o superiori e A/2 classe 7°, 6° e 5°			X
A/2 dalla classe 4° alla 1° e A/3 classe 6° e 5°		X	
A/3 dalla classe 4° alla 1° e tutte le restanti categorie	X		

Prestazione energetica

CLASSIFICAZIONE	BASSA	MEDIA	ALTA
Classificazione energetica "A"			XXX
Classificazione energetica "B+" o "B"			XX
Classificazione energetica "C"			X
Classificazione energetica "D"		X	
Classificazione energetica inferiore "D"	X		

Accessori esclusivi in dotazione ed eventuale arredamento

CLASSIFICAZIONE	BASSA	MEDIA	ALTA
Presenza di almeno 3 accessori			X
Presenza di almeno 2 accessori		X	
Presenza di 1 accessorio	X		

Presenza d'arredamento completo, decoroso e funzionale			XX
Presenza d'arredamento di sola cucina			X

Gli accessori in dotazione da considerare sono: parcheggio coperto o scoperto ad uso esclusivo, doppi servizi, cantina, soffitta, taverna, ripostiglio esterno all'alloggio, terrazzo o balconi con superficie complessiva di almeno 3 mq.

Dotazione di servizi tecnici

CLASSIFICAZIONE	BASSA	MEDIA	ALTA
Presenza di 2 servizi			X
Presenza di 1 servizio		X	
Presenza di nessun servizio	X		

I servizi tecnici in dotazione da considerare sono: ascensore, impianto di riscaldamento autonomo, doppi vetri, impianto di raffrescamento o condizionamento, verde e/o scoperto condominiale, portoncino blindato, sistemi di sicurezza (quali ad esempio impianto antifurto e/o videosorveglianza, videocitofono, barriere antintrusione o vetri blindati).

Esposizione

CLASSIFICAZIONE	BASSA	MEDIA	ALTA
Immobile su un solo lato NORD	X		
Immobile su un solo lato EST		X	
Immobile su un solo lato SUD			X
Immobile su un solo lato OVEST		X	
Immobile su due lati NORD/EST		X	
Immobile su due lati SUD/EST			X
Immobile su due lati SUD/OVEST			X
Immobile su due lati NORD/OVEST		X	
Immobile su due lati NORD/SUD		X	
Immobile su due lati EST/OVEST		X	

Per gli immobili disposti su tre lati varrà il concetto di prevalenza delle finestre (es. 1 finestra a nord, 2 ad est e 2 a sud risultato SUD/EST). Qualora si presentasse il caso di parità di finestre su due dei tre lati varrà il concetto di migliore classificazione (es. 1 finestra a nord, 2 ad est e solo 1 a sud risultato SUD/EST).

La valutazione finale deve essere fatta secondo i seguenti criteri:

la prevalenza degli elementi della classificazione bassa, ovvero media, ovvero alta determina, rispettivamente, l'appartenenza alla 3°, 2° o 1° fascia.

La parità degli elementi di classificazione fra bassa e media, determinerà la fascia 2°.

La parità degli elementi di classificazione fra bassa e alta, determinerà la fascia 2°.

La parità degli elementi di classificazione fra alta e media, determinerà la fascia 2°.

Letto, confermato e sottoscritto in data 05 MAR. 2021 dalle Organizzazioni stipulanti:

CONFEDILIZIA

(Sig. Michele Zaniboni)

28 MAR. 2021

FEDERPROPRIETA'

(Sig. Marcello Condini)

15 MAR. 2021

U.P.P.I.

(Sig. Giampiero Cozzio)

25 MAR. 2021

CONFAPPI

(Sig. Severino Rigotti)

05 MAR. 2021

S.U.N.I.A.

(Sig. Faggioni Manuela)

23 MAR. 2021

SICET della Provincia di Trento
Via Roma, 57 - 38122 TRENTO
C.F. 06014530228

09 MAR. 2021

U.N.I.A.T.

(Sig. Sergio Grolli)

12 APR. 2021

UNIONCASA

(sig. Antonio Morreale)

16 APR. 2021

ALLEGATO C

LOCAZIONE ABITATIVA

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

Il/La sig./soc. (1) di seguito

denominato/a locatore (assistito/a da (2) in persona di

.....) concede in locazione al/ alla sig. (1)

di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3)

(assistito/a da (2)in persona di), che

accetta, per sé e suoi aventi causa,

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

.....

.....

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

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in via

..... n. piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo (5)

.....

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

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :

- b) prestazione energetica:.....
- c) sicurezza impianti
- d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni (6), dal al

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

Articolo 2

(Canone)

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

....., ovvero dall'accordo integrativo sottoscritto tra(7) in

data, è convenuto in euro, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel

domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n.

... rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:

..... (4)

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

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

ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro

.....ciascuna, alle seguenti date (4)

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

Articolo 3

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro

..... pari a mensilità (9) del canone, non imputabile in conto canoni

e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Eventuali altre forme di garanzia:..... (10)

Articolo 4

(Oneri accessori)

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

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

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

Articolo 5

(Spese di bollo e di registrazione)

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

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

Articolo 6

(Pagamento)

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

Articolo 7

(Uso)

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

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

Articolo 8

(Recesso del conduttore)

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

Articolo 9

(Consegna)

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

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del

Codice civile di quanto segue:

.....

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

Articolo 10

(Modifiche e danni)

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

Articolo 11

(Assemblee)

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

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

Articolo 12

(Impianti)

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

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

Articolo 13

(Accesso)

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

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

.....
.....

Articolo 14

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

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

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15

(Varie)

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

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

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

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

Altre clausole:

.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li,

Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore

NOTE

- 1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.
- 2) L'assistenza è facoltativa.
- 3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.
- 4) Cancellare la parte che non interessa.
- 5) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.
- 6) La durata minima è di anni tre.
- 7) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).
- 8) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto.
- 9) Massimo tre mensilità.
- 10) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro
- (11) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della Legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione, sostitutiva dell'intero articolo:

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla

Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98

e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

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

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

a) spese generali

b) spese ascensore

c) spese riscaldamento

d) spese condizionamento

e)

f)

g)

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

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

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

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

salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro , da

corrispondere inrate alle seguenti scadenze:

aleuro

aleuro

aleuro

al euro

salvo conguaglio.

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

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

ALLEGATO D**LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA***(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)*

Il/La sig./soc. (1) di seguito denominato/a
 locatore (assistito/a da (2) in persona di) concede in locazione
 al/ alla sig. (1) di seguito denominato/ a conduttore, identificato/a
 mediante (3)..... (assistito/ a da

(2) in persona di), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

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

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

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in via

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata dimesi/giorni **(6)**, dal al

....., allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2

(Esigenza del locatore/conduuttore) (4)

A) Il locatore/conduuttore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'Allegato B - e dall'Accordo territoriale tra depositato il

presso il Comune di, ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra..... in data.....**(7)** dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto....., e che documenta, in caso di durata superiore a 30 giorni, allegando

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

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

Articolo 3

(Inadempimento delle modalità di stipula)

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

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

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

Articolo 4

(Canone)

A. Il canone di locazione è convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. rate eguali anticipate di euro

.....ciascuna, alle seguenti date:(4)

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

....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:(4).

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

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

..... rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:
..... (4)

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

Articolo 5

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa **(4)** al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro

..... pari a n. mensilità del canone **(8)**, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

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

Articolo 6

(Oneri accessori)

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

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

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

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

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

Articolo 7

(Spese di bollo e registrazione)

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

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

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

Articolo 8

(Pagamento)

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

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

Articolo 9

(Uso)

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

.....

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

Articolo 10

(Recesso del conduttore)

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

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

Articolo 11

(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare

nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

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

Articolo 12

(Modifiche e danni)

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

Articolo 13

(Assemblee)

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

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

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

Articolo 14

(Impianti)

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

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

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

Articolo 15

(Accesso)

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

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

..... (4)

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

Articolo 16

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

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

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 17

(Varie)

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

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

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

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

Altre clausole
...

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (*Esigenza del locatore/conduttore*), 3 (*Cessazione delle condizioni di transitorietà*), 4 (*Canone*), 5

(*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 6 (*Oneri accessori*), 8 (*Pagamento, risoluzione*), 9

(*Uso*), 10 (*Recesso del conduttore*), 11 (*Consegna*), 12 (*Modifiche e danni*), 14 (*Impianti*), 15 (*Accesso*), 16 (*Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale*) e 17 (*Varie*) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

NOTE

- 1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.
 - 2) L'assistenza è facoltativa.
 - 3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.
 - 4) Cancellare la parte che non interessa.
 - 5) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.
 - 6) La durata massima è di mesi diciotto.
- (7) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori)
- 8) Massimo tre mensilità.
 - 9) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.
 - 10) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione sostitutiva dell'intero articolo:

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima

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

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

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

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

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

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

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

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

aleuro

aleuro

aleuro

al euro

salvo conguaglio.

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

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

ALLEGATO E

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

Il/La (1) di seguito denominato/a
locatore (assistito/a da (3)..... in persona di) concede in locazione a
(2).....

di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (4)

(assistito/ a da (3) in persona di), che accetta, per sé e suoi aventi
causa,

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

non ammobiliata/ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

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

.....

non ammobiliata/ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi (7), dalal

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

Articolo 2

(Natura transitoria)

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

Articolo 3

(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra

..... e depositato il presso il Comune di
....., ovvero dell'accordo integrativo sottoscritto tra(9) in data, è convenuto in euro ; che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n.
..... rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:
.....(5)

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

.....ciascuna, alle seguenti date (5)

Articolo 4

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa **(5)** al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro

..... pari a n. mensilità del canone **(10)**, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia: **(11)**

Articolo 5

(Oneri accessori)

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

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

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

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

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

Articolo 6

(Spese di bollo e di registrazione)

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

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

Articolo 7

(Pagamento)

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

Articolo 8

(Uso)

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

Articolo 9

(Recesso del conduttore)

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

Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti:

Articolo 10

(Consegna)

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

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (5)

Articolo 11

(Modifiche e danni)

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

Articolo 12

(Assemblee)

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

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni

del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 13

(Impianti)

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

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

Articolo 14

(Accessi)

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

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

Articolo 15

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E, al citato decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 16

(Varie)

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

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

scritto.

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

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole

.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore

NOTE

- 1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.
- 2) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le Aziende per il diritto allo studio indicare: sede, codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.
- 3) L'assistenza è facoltativa.
- 4) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi: Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.
- 5) Cancellare la parte che non interessa.
- 6) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.
- 7) La durata minima è di sei mesi e quella massima di trentasei mesi.

- 8) Indicare il corso di laurea o di formazione post-laurea (quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti) in un comune diverso da quello di residenza, presso Università, o sedi universitarie distaccate, e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal Regio decreto 31/08/1933 n. 1592 e dalla legge 21/12/1999 n. 508.
- 9) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).
- 10) Massimo tre mensilità.
- 11) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.
- 12) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti

di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione sostitutiva dell'intero articolo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

aleuro

aleuro

aleuro

al euro, salvo conguaglio.

13) indicare: mensile, bimestrale, trimestrale ecc.

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

ALLEGATO F

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

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

- Agevolato;
- Transitorio;
- Studenti universitari;
- Ex art. 2, comma 1, L. 431/98;
- Altro _____

sottoscritto in data ____/____/____ e registrato in data ____/____/____ per la durata di
____ anni/mesi con il locatore/conduttore Sig./Sig.ra/Soc. _____,
C.F. _____ residente in _____ via/piazza _____
n. _____, sc. _____, int. _____, cap. _____, al canone mensile di
Euro _____

avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolo _____ del contratto di
locazione per questioni inerenti:

- Interpretazione del contratto;
- Esecuzione del contratto;
- Attestazione della rispondenza del contratto all'accordo di riferimento;
- Canone di locazione;
- Oneri accessori;
- Variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile;
- Sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;
- Cessazione della locazione;
- Condizione e manutenzione dell'immobile;
- Funzionamento degli impianti e servizi;
- Regolamento condominiale;
- Altro _____

e facendo presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):



SEDE DI TRAPIANO - Via Tevere, 36 Tel. 06/511953/5
Email: confappi@confappi.org

CHIEDE

[Handwritten signatures and notes]

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

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

_____, li _____

Firma _____

Lucifelli ff. *[Signature]*
Fonsler



L'Organizzazionefirmataria dell'Accordo Territoriale per il Comune di Trento

Il sig.....C.F.....residente ain via.....n.....nella qualità di conduttore/locatore dell'immobile sito a.....in via.....n..... piano.... int.....con contratto stipulato con il sig.....C.F.....residente a.....in via.....il..... e con decorrenza dal..... registrato il.....al n. presso l'Agenzia delle Entrate di /in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16.01.2017 dichiarando sotto la sua responsabilità i seguenti elementi:

UNICOND
FEDERAMMINISTRATORI
CONFAPPI
CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

SEDE DI TRENTO - Via Fiumo, 36 Tel. 0461/23757
E-mail: info@stranieri.it www.stranieri.it

Immobile tutelato

Handwritten signature: *James M. [unclear]*

ALLEGATO G

Classe Energetica D
Classe Energetica E o inferiore

(art. 1 comma 2 lettera a L.
431/1998)

Il sig.....dichiara che i dati sopra comunicati sono stati dallo stesso rilevati e verificati. Pertanto riconoscendo che la presente Attestazione è rilasciata, secondo quanto previsto dal D.M. 16.01.2017, sulla base di quanto dichiarato dallo stesso, solleva espressamente l'Organizzazione.....da qualsiasi responsabilità derivante da errori, omissioni, asserzioni non veritiere relative ai dati dichiarati nel presente atto.

Il dichiarante

.....

Tutto ciò premesso l'Organizzazione.....sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali

ATTESTA

Che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale ex D.M. 16.01.2017 d.d. 14.12.2017 vigente per il Comune di Trento.

Il dichiarante

.....

p. l'Organizzazione

.....

[Handwritten signatures and initials]

