

COMUNE DI RENDE (CS)

ACCORDO TERRITORIALE DECENTRATO

(ex art. 2, comma 3 legge 431/98)

Ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e in ossequio al D.M. Ministero Infrastrutture e Trasporti del 16/01/2017, è consentito alle parti di stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'art. 5, c. 1 della predetta legge, e comunque nel rispetto di quanto disposto dal comma 5 del medesimo art. 2.

Gli accordi territoriali, in conformità alle finalità indicate all'art. 2 comma 3 della legge 431/98, stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è da concordare tra le parti il canone per i singoli contratti.

A tale scopo

TRA

Le Associazioni della proprietà:

CONFABITARE – Associazione Proprietari Immobiliari, in persona del legale rappresentante pro-tempore Arch. Giovanni Malara;

CONFEDILIZIA – Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Cosenza, in persona del legale rappresentante pro-tempore Avv. Francesco Saverio Sesti;

FEDERPROPRIETA' – Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Cosenza, in persona del legale rappresentante pro-tempore Avv. Giuliana Tenuta;

U.P.P.I. – Unione Piccoli Proprietari Immobiliari della Provincia di Cosenza, in persona del legale rappresentante pro-tempore Avv. Ilaria Sapia

E

Le Associazioni dell'inquilinato:

A.N.I.A.- Associazione nazionale inquilini ed assegnatari della Provincia di Cosenza, in persona del legale rappresentante pro-tempore Dott. Antonio Cannistrà;

FEDER.CASA – Sindacato Inquilini Regionale, in persona del legale rappresentante pro-tempore Dr. Pietro Romeo;

S.I.C.E.T. – Sindacato Inquilini Case e Territorio, in persona del legale rappresentante pro-tempore, Dr. Fulvio Mariano Piccoli;

S.U.N.I.A. - Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari, rappresentato dal Segretario regionale Generale Sig.ra Mimma Pacifici e dalla responsabile provinciale SUNIA di Cosenza Avv. Teresa Aiello,

PREMESSO CHE:

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali che tengano conto della specificità del mercato delle locazioni e si propongono di favorirne l'allargamento agli immobili attualmente sfitti.

Le parti intendono avviare a soluzione il problema degli sfratti, in particolare quelli dovuti a morosità incolpevole promuovendo la trasformazione in nuovi contratti a canoni più sostenibili.

Le parti intendono ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare.
Le parti riconoscono la necessità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo e sulla necessità che gli stessi siano riconosciuti solo ed esclusivamente a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni.

Le parti convengono che sia assicurata continuità operativa allo strumento del fondo sociale finalizzato al contributo in conto affitto e alla riduzione della morosità incolpevole auspicando un incremento della relativa dotazione.

Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive Organizzazioni della Proprietà e dei Conduttori.

Per i contratti non assistiti l'Attestazione di Rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo stesso verrà rilasciata, in ossequio al D.M. Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 16/01/2017 e sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalla parte richiedente, da parte di almeno una Organizzazione firmataria dell'Accordo sulla rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali. Pertanto, è divenuto necessario recepire le previsioni del nuovo D.M. e provvedere alla stipulazione di un nuovo Accordo territoriale per il Comune di Rende in sostituzione di quello precedentemente stipulato.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Criteria per la determinazione dei canoni di locazione

Art. 1

Ai sensi e con le finalità di cui all'art.2, comma 3 Legge 431/98 le parti, come sopra costituite, hanno individuato nel territorio del Comune di Rende, due aree aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali, tipologie edilizie, denominate:

- **ZONA A (Centro storico ed aree limitrofe):** comprende l'ambito territoriale che corrisponde al nucleo primigenio della struttura urbana di Rende e tutte le contrade che non ricadono nell'altra zona;

- **ZONA B (Parte nuova):** Fanno parte di quest'area *Roges, Commenda, Quattromiglia, Sant'Agostino, Santa Chiara, Santa Rosa, Piano di Maio, Piano Monello*. In questa parte della città sono localizzati la gran parte dei servizi, delle strutture commerciali e delle amministrazioni pubbliche e le zone di verde urbano;

- **ZONA C (Zona Università):** comprende tutte quelle contrade che sono in prossimità del campus universitario, quali *Arcavacata, Vermicelli, Macchialonga, Longeni, Molicelle, Bianchi*.

E' parte integrante della suddetta zonizzazione il supporto cd allegato al presente accordo.

All'interno delle predette aree le parti sociali individuano un valore minimo ed un valore massimo del canone di locazione, entro cui, i contraenti (locatore/conduttore) determinano il canone effettivo tenendo conto dei seguenti elementi, nel rispetto del valore massimo. Detti valori saranno considerati nel rispetto del valore massimo.

- tipologia dell'alloggio; (categoria catastale)
- stato manutentivo dell'alloggio; (necessitante o non, parzialmente necessitante di manutenzione)
- stato manutentivo dell'edificio; (necessitante o non, parzialmente necessitante di manutenzione)
- dotazioni tecniche; (ascensore, autoclave, riscaldamenti, condizionatori, impianto a metano etc.)
- pertinenze dell'alloggio; (posto auto scoperto, posto auto coperto, box auto, cantina, giardino, et.)
- presenza di spazi comuni; (corti, piazzali, impianti sportivi, aree a verde, terrazzo condominiale etc.)
- dotazione di mobilio; (parziale con soli elettrodomestici o totale)

Art. 2

Con riferimento al D.P.R. 138/98, si definisce metro quadro utile:

- a) -la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali e di vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili.
- b) –la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, verande e simili, sarà computata nella misura:
 -50% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 -25% qualora non comunicanti.
- c) –la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30% fino a mq. 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15%, fino a mq. 25 e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti.
- d) La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, sarà computata come segue:
 -10% fino alla raggiunta superficie della abitazione complessivamente calpestabile al netto dei muri.
 - 2% per la restante superficie, eccedente il limite di cui sopra.
- e) Per le abitazioni con superficie inferiore o pari a mq. 60 si applicherà una maggiorazione del 20% fino al limite di mq. 72.

Art. 3 FASCE DI OSCILLAZIONE

	mq/mensile	mq/mensile	mq/mensile	
	Fascia oscillazione	Fascia minima	Fascia media	Fascia massima
Zona A - Centro Storico	3,50 – 3,75	3,50 – 3,55	3,55 – 3,60	3,60 – 3,75
Zona B – Quattromiglia - Università	5,50-5,80	5,50 – 5,60	5,60 – 5,65	5,65 – 5,80
Zona C – Dal Torrente Surdo a Cosenza	5,35 – 5,65	5,35 – 5,40	5,40 – 5,50	5,50 – 5,65

Per la definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite -a loro richiesta- dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto dei seguenti elementi.

(E' ammissibile la **locazione parziale dell'intera unità immobiliare**: il locatore potrà locare anche una porzione o parte dell'immobile. In questo caso il canone dell'intera unità immobiliare subirà un frazionamento in relazione alla superficie di ciascuna porzione locata mentre le parti comuni ed i servizi (bagni e cucina) verranno calcolati proporzionalmente al numero di porzioni concesse in locazione ad uno o più conduttori; in ragione di quanto detto il canone convenzionale massimo individuato per l'intera unità abitativa non dovrà superare il massimo individuato, con l'obbligo di allegazione della planimetria dell'immobile de quo ed individuazione della parte o porzione locata. In ogni caso il canone di locazione non potrà eccedere il valore massimo individuato per ogni zona o microzona, fatti salvi gli elementi variabili di cui al punto 4-).

Art. 4

La determinazione del canone effettivo, ai sensi D.M.L.P. del 5/3/99, D.M. MIT 30/12/2002, DM MIT 16/01/2017 e s.m.i., terrà conto dei seguenti parametri:

- tipologia catastale

- riscaldamento autonomo;
- impianto di videosorveglianza o sistema di sicurezza o di allarme;
- impianto antincendio;
- antenna centralizzata o impianto satellitare;
- ascensore;
- citofono o videocitofono;
- aria condizionata o climatizzata;
- doppi servizi;
- doppi infissi oppure vetrocamera o infissi antirumore;
- box
- posto auto assegnato;
- cantina, sottotetto o soffitta (uno a scelta);
- cortile o giardino uso comune;
- giardino a uso esclusivo con superficie di 80 mq. o oltre;
- doppio ingresso;
- portiere;
- linea telefonica e ADSL o presenza di Wi-Fi libero;
- stabile ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni;
- certificazione energetica dell'appartamento categoria A/B/C/D;
- porta blindata e/o finestre blindate;
- cucina con finestra/balcone: luce e veduta;
- presenza di balconi o terrazzo;
- vicinanze alle fermate di linee di trasporto pubblico (non oltre i 100 mt.);
- vicinanza ad autorimesse o garage custoditi (non oltre i 100 mt.);
- palazzina non superiore a quattro piani, con un massimo di tre appartamenti a piano;
- strutture di superamento di barriere architettoniche
- impianto di produzione energie rinnovabili
- allaccio alla rete metanifera o predisposizione

-TIPOLOGIA: nella determinazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo all'appartamento se di categoria A/4; un valore medio se di categoria A/3; il valore massimo se di categoria A/2.

- STATO MANUTENTIVO DELL' ALLOGGIO: nella determinazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo se l'alloggio necessita di manutenzione generale; un valore medio se l'alloggio necessita di manutenzione parziale; il valore massimo se l'alloggio non necessita di alcuna manutenzione-

- STATO MANUTENTIVO DELL' EDIFICIO: nella determinazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo se l'edificio necessita di manutenzione generale; un valore medio se l'edificio necessita di manutenzione parziale; il valore massimo se l'edificio non necessita di alcuna manutenzione-

-ELEMENTI CARATTERISTICI:

- **DOTAZIONI TECNICHE** (ascensore, riscaldamento e/o climatizzazione, dispositivi atti al superamento delle barriere architettoniche, antifurto, antiscasso, pannelli solari, predisposizione e/o allaccio alla rete metanifera, caldaia a gas, autoclave, altre dotazioni tecniche) -.
- **PERTINENZE** (cantina, box auto, terrazzo esclusivo, posto macchina scoperto, posto macchina coperto, etc.).

- **PRESENZA DI SPAZI COMUNI** (cortili condominiali, giardini condominiali, terrazzo condominiale, impianti sportivi, ludici)

Il valore a metro quadro mensile sarà determinato dalla media dei valori dei predetti elementi. *

* a) Per le unità abitative con Permesso di Costruire a far data 01 gennaio 2009, le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 15% a valere per l'intera durata contrattuale.

* b) Per le unità abitative censiti con la categoria catastale A/7 si considerano i parametri previsti per la categoria catastale A/2 e le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 10% a valere per l'intera durata contrattuale

Per le unità abitative censiti con la categoria catastale A/5, A/6, A/11 si considerano i parametri previsti per la categoria catastale A/4 e le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un decremento del 10% a valere per l'intera durata contrattuale

* c) Per le zone di Saporito, e precisamente Via De Chirico, le parti individuano le relative misure di aumento massimo delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee nella misura del 10% per le sole abitazioni prospicienti suddetta via.

* d) **Gli alloggi situati al piano terra abitabile di stabili con oltre i due piani fuori terra, oppure in immobili pluripiano oltre il terzo piano senza ascensore, subiranno una diminuzione del 10% del canone di locazione individuato.**

* I valori di cui alle lettere a, b, c non sono cumulabili tra loro.

Nella valutazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo dei parametri suindicati fino a due elementi; un valore medio da tre a cinque elementi; il valore massimo dai sei elementi in poi.

E' consentito stabilire durate contrattuali superiori a quelle minime fissate dalla Legge: con un minimo di anni uno in aggiunta al minimo, le fasce di oscillazione come sopra determinate potranno subire, nei valori minimi e massimi, un aumento del 2% per cento; Con l'aggiunta di anni due in aggiunta al minimo, le fasce di oscillazione come sopra determinate potranno subire, nei valori minimi e massimi, un aumento del 4 % per cento; a valere per l'intera durata contrattuale.

Eventuale dotazione mobilio: il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopra indicati potrà aumentare fino ad un massimo del 15% a seconda dello stato d'uso dell'arredo con particolare riferimento agli elettrodomestici, mentre l'incremento si ridurrà al 5% per le unità immobiliari con arredamento parziale.

Per gli alloggi la cui Attestazione di Prestazione Energetica espone classe A/B/C/D, le fasce di oscillazione nei valori minimi e massimi, possono subire un aumento del 10 %.

Per le zone di particolare degrado sia in Zona A, B, C come saranno definite dall'Amministrazione Comunale di Rende, le parti individuano le relative misure di diminuzione delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee nella misura del 10%-.

Art. 5

Per le compagnie assicurative, gli Enti privatizzati, i canoni sono definiti all'interno dei valori minimi e massimi come sopra indicati, in base ad appositi accordi integrativi fra la Proprietà, assistita – a sua richiesta – delle organizzazioni Sindacali dei proprietari della stessa prescelta e le Organizzazioni sindacali dei conduttori, rappresentative dell'inquilinato firmatarie degli accordi territoriali.

Per gli Enti Previdenziali Pubblici i canoni sono determinati in base alle aree omogenee ed agli elementi individuati nel presente accordo. 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 comun-que erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimen-to a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 15/1/2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del DM 15/1/2017

Art. 6

Le parti, come sopra costituite, adottano il contratto tipo approvato con D.M. 16/01/2017, la cui utilizzazione, come da modelli allegati alla presente convenzione (Modelli A, B, C), costituisce esclusiva condizione per l'applicazione dei benefici di cui all'art. 8 della Legge 431/98 e all'art. 1, commi 53 e 54 della Legge 28 dicembre 2015 n. 208, nonché per l'applicazione della cedolare secca al 10% nel Comune di Rende elencato fra i Comuni di cui al D.L. 30.12.1988 n. 551, sulla base dei seguenti elementi:

- Rinnovo tacito in assenza di disdetta;
- Previsione, nel caso in cui il locatore abbia riacquistato l'alloggio a seguito di legittimo esercizio della disdetta, ovvero non lo adibisca agli usi richiesti, di un risarcimento pari a quanto previsto dalla legge;
- Facoltà di recesso da parte del conduttore previo preavviso di mesi sei/tre;
- Esclusione della sublocazione;
- Modalità di consegna dell'alloggio con verbale, o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile;
- Produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale non superiore a tre mensilità o, in alternativa, polizza fideiussoria con Istituti convenzionati;
- Adozione della tabella degli oneri accessori di cui all'allegato D del Decreto Ministero Infrastrutture-Trasporti del 16.01.2017;
- Aggiornamento ISTAT al 75% in assenza di opzione per la cedolare secca;
- Espresso richiamo all'art. 6 comma 4 del D.M. Ministero Infrastrutture e Trasporti del 16.01.2017
- Previsione di una Commissione di negoziazione paritetica e di Conciliazione Stragiudiziale;
- Modalità di calcolo del canone di locazione da riportare sul contratto.

Il contratto, inoltre dovrà prevedere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali ove esistenti, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, l'esistenza dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica), l'opzione eventuale per la cedolare secca con rinuncia espressa di qualsivoglia aumento e/o variazione Istat, la superficie calpestabile, l'assenza di ascensore e se trattasi di piano terra, la zona in cui è situato l'immobile, la clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai fini della normativa sulla protezione e sul trattamento dei dati personali (DLGS 196/2003), nonché la modalità di calcolo del canone di locazione.

CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE E DEI CONTRATTI TIPO, PER GLI USI TRANSITORI (Art. 5, comma 1, L. 431/98)

Art. 1

Per soddisfare le esigenze di stipula di contratti transitori, da parte dei proprietari e dei conduttori, si conviene che essi abbiano una durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

Il contratto deve prevedere specifica clausola che individui particolari esigenze dei proprietari e/o dei conduttori prevedendo specifica clausola, che individui l'esigenza transitoria del locatore e del conduttore, i quali, dovranno confermare il verificarsi della stessa tramite lettera raccomandata, da inviarsi avanti la scadenza, nel termine stabilito nel contratto.

Qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale, oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista dell'art. 2, comma 1 della legge 431/98.

L'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita dichiarazione, da allegare al contratto.

Fattispecie di esigenze dei proprietari

- quando il proprietario ha esigenza di adibire entro diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro all'estero;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per gli immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- destinazione ad abitazione propria 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.

Fattispecie di esigenze dei conduttori

- quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:
- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- trasferimento temporaneo dalla/della 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;
- matrimonio
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente articolo è sufficiente la sussistenza di una tra le esigenze prima indicate in capo anche a una sola delle parti contraenti

Art. 2

Il canone di locazione dei contratti transitori è definito all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le zone omogenee individuate dal presente Accordo, e può essere variato in aumento fino ad un massimo del 8%, nei casi di mobilità lavorativa.

Le parti, come sopra costituite, adottano il contratto tipo approvato con D.M. 16/101/2017, la cui utilizzazione, come da modello allegato alla presente convenzione (Mod B), costituisce esclusiva condizione per l'applicazione dei canoni determinati secondo i criteri di cui all'art. 4, comma 2 della Legge 431/98-. Il contratto, inoltre dovrà prevedere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali ove esistenti, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, l'esistenza dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica), l'opzione eventuale per la cedolare secca con rinunci espressa di qualsivoglia aumento e/o variazione Istat, la superficie calpestabile, l'assenza di ascensore e se trattasi di piano terra, la zona in cui è situato l'immobile, la clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai fini della normativa sulla protezione e sul trattamento dei dati personali (DLGS 196/2003), nonché la modalità di calcolo del canone di locazione-.

RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 15/1/2017, ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito. Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione, inviando una nota per detta convocazione a tutte le altre parti firmatarie del presente accordo almeno dieci giorni prima della data fissata. 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. 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. 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. 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. Si precisa, comunque, che nessuna modifica, integrazione o abrogazione di cui ai commi precedenti, prima della naturale scadenza dell'accordo, potrà essere discussa senza la necessaria convocazione e il concorso di tutte le organizzazioni che sottoscrivono il presente accordo e dovranno essere approvate con decisione unanime delle stesse.

Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo

IL PRESENTE ACCORDO È SOTTOSCRITTO IN RENDE ADDI' _____,

LE ASSOCIAZIONI DELLA PROPRIETA'

LE ASSOCIAZIONI DELL'INQUILINATO

VISTO DEL SEGRETARIO GENERALE DEL COMUNE DI RENDE

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.

Articolo 1

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

Articolo 2

(Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra _____, e depositato il _____ presso il Comune di Rende, con prot. N. _____, secondo le modalità di calcolo del successivo art. 16, 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)

A. Il canone di locazione verrà aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75% della variazione Istat-.

OPPURE

B. Il locatore intende esercitare l'opzione per la cedolare secca di cui all'art. 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, sicché rinuncia alla facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone a qualunque titolo, compreso l'aggiornamento Istat, per tutto il periodo di durata dell'opzione.

(In tal caso non sono dovuti bolli e imposta di registro al 50% tra le parti) (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 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.

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, salva opzione per la cedolare secca.

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 L. 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, con obbligo di residenza anagrafica, 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:

.....-

Il conduttore DICHIARA altresì di avere ricevuto le informazioni e la documentazione,

comprensiva dell'APE, in ordine all' "ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA" degli edifici (art. 6, comma 3, dlgs 192/2005)-

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 il 16/01/2017 ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15

(Varie)

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

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

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

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 :

Articolo 16

(Modalità di calcolo)

Modalità di calcolo del canone di locazione in zona A/B/C e superficie calpestabile mq _____, (maggiorazione del 20% perché abitazione con superficie pari o inferiore a mq 60= SI/NO)

- Categoria catastale A/ _____,
- Stato dell'alloggio necessitante/non necessitante di manutenzione,
- Stato dell'edificio necessitante/non necessitante di manutenzione,
- Elementi caratteristici:
Dotazioni tecniche _____,
- Pertinenze dell'alloggio _____,
- Eventuale dotazione di mobilio _____,

Articolo 17

(Privacy)

Il locatore ed il conduttore si autorizza reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali, in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione, ai sensi del D.Lgs 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento UE n. 679/2016.

Letto, approvato e sottoscritto

Per espressa conferma di opzione per la
Cedolare secca :

....., 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, 15, 16, del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

A.

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/01/2017 PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE N. 62 DEL 15/03/2017 NEI CONTRATTI NON ASSISTITI

L'Organizzazione _____ firmataria dell'Accordo Territoriale per il Comune di Rende del _____, prot. N. _____, fatte salve le condizioni essenziali per usufruire della tassazione agevolata sia ai fini IMU + TASI che ai fini IRPEF,

ATTESTA

**Che i contenuti economici e normativi del presente contratto, fra il locatore _____ e il conduttore _____, sulla base degli elementi oggettivi dagli stessi espressamente dichiarati veritieri, riferito all'immobile identificato catastalmente alla sezione di....., foglio.....,particella n.....,sub n....., corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale depositato nel Comune di RENDE in data _____ con protocollo n. _____-.
RENDE. ___/___/20__**

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

(7) massimo 3 mensilità

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA TIPO DI CONTRATTO

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

Il/La sig./soc. (1)di seguito denominato/ a locatore (assistito/ a da (2)..... in persona di.....) concede in locazione al/ alla sig. (1) di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3) (assistito/ a da (2)in persona di.....), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via n.pianoscala 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.

Articolo 1

(Durata)

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

Articolo 2

(Esigenza del locatore) (4)

Il locatore, 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 tra _____, depositato il _____ presso il Comune di Rende con prot. N. _____, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi di quanto ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata 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 s'intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge n. 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, 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 tra _____ depositato il _____ presso il Comune di Rende del _____ con prot. N. _____, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'unità immobiliare per un periodo non eccedente i _____ mesi per il seguente motivo: _____, che documenta allegando al presente contratto _____

Articolo 4

(Canone)

Il canone di locazione, determinato secondo i criteri dell'Accordo di cui all'art. 3 e le modalità di calcolo del successivo art. 18, 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 locatore intende esercitare l'opzione per la cedolare secca di cui all'art. 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, sicchè rinuncia alla facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone a qualunque titolo, compreso l'aggiornamento Istat, per tutto il periodo di durata dell'opzione.

(In tal caso non sono dovuti bolli e imposta di registro al 50% tra le parti) (4)

Articolo 5

(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 n. _____ mensilità del canone (7), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di 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: _____ (4)

Articolo 6

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98.

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 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, 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 8

(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, 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.

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

Articolo 9

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore, con obbligo di residenza anagrafica, 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.

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'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue:.....

Il conduttore DICHIARA altresì di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'APE, in ordine all' "ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA" degli edifici (art. 6, comma 3, dlgs 192/2005)-

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.

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

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 intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

Articolo 16

(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 da due membri di

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 17

(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 :

Articolo 18

(Modalità di calcolo)

Modalità di calcolo del canone di locazione in zona A/B e superficie calpestabile mq _____, (maggiorazione del 20% perchè abitazione con superficie pari o inferiore a mq 60= SI/NO)

- Categoria catastale A/ _____,
- Stato dell'alloggio necessitante/non necessitante di manutenzione,
- Stato dell'edificio necessitante/non necessitante di manutenzione,
- Elementi caratteristici:
 - Dotazioni tecniche _____,
 - Pertinenze dell'alloggio _____,
 - Spazi comuni interni _____,
- Eventuale dotazione di mobilio _____,

Articolo 17

(Privacy)

Il locatore ed il conduttore si autorizza reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali, in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione, ai sensi del D.Lgs 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento UE n. 679/2016.

Letto, approvato e sottoscritto

Per espressa conferma di opzione per la
Cedolare secca :

....., li

Letto, confermato e sottoscritto

Il locatore :.....

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, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

A.

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/01/2017 PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE N. 62 DEL 15/03/2017 NEI CONTRATTI NON ASSISTITI

L'Organizzazione _____, firmataria dell'Accordo Territoriale per il Comune di Rende del _____, prot. N. _____, fatte salve le condizioni essenziali per usufruire della tassazione agevolata sia ai fini IMU + TASI che ai fini IRPEF,

ATTESTA

Che i contenuti economici e normativi del presente contratto, fra il locatore _____ e il conduttore _____, sulla base degli elementi oggettivi dagli stessi espressamente dichiarati veritieri, riferito all'immobile identificato catastalmente alla sezione di....., foglio n....., particella n....., sub n....., corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale depositato nel Comune di Rende in data _____ con protocollo _____.

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 è di mesi diciotto.

(6) Cancellare delle lettere A, B quella che non interessa.

(7) massimo tre mensilità.

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

TIPO DI CONTRATTO

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 2)

Il/La sig./ soc. (1)di seguito denominato/ a locatore (assistito/ a da (2)..... in persona di) concede in locazione al/ alla sig. (1) ai sig. ri (1)..... di seguito denominato/ a/ i conduttore/ i, identificato/ a/ i mediante (3) (assistito/a/ i da (2)in persona di.....), che accetta/ no, per sé e aventi causa, l'unità immobiliare posta in vian. 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.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi (5), dalal Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno tre mesi prima della data di scadenza del contratto.

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 _____ con prot. _____ presso il Comune di Rende, 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 frequentando il corso di studi di presso l'Università di

Articolo 3

(Canone)

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo di cui all'articolo 2 e le modalità di calcolo del successivo art. 17, 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 eurociascuna, alle seguenti date: (4)

Il locatore intende esercitare l'opzione per la cedolare secca di cui all'art. 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, sicchè rinuncia alla facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone a qualunque titolo, compreso l'aggiornamento Istat, per tutto il periodo di durata dell'opzione.

(In tal caso non sono dovuti bolli e imposta di registro al 50% tra le parti) (4)

Articolo 4

(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 europari a mensilità del canone (6), non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo 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 5

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze del 16/01/2017, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato C-.

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.

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

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 notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà, salva opzione per la cedolare secca.

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

Articolo 7

(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 n. 392/78.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene/non viene (5) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

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, né in tutto né 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 della scadenza. 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.

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:

Il conduttore DICHIARA altresì di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'APE, in ordine all' "ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA" degli edifici (art. 6, comma 3, dlgs 192/2005)-

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

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

Articolo 15
(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.

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, 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 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 :

Articolo 17
(Modalità di calcolo)

Modalità di calcolo del canone di locazione in zona A/B/C e superficie calpestabile mq _____,
(maggiorazione del 20% perché abitazione con superficie pari o inferiore a mq 60= SI/NO)

- Categoria catastale A/ _____,
- Stato dell'alloggio necessitante/non necessitante di manutenzione,
- Stato dell'edificio necessitante/non necessitante di manutenzione,
- Elementi caratteristici:
Dotazioni tecniche _____,
- Pertinenze dell'alloggio _____,
- Eventuale dotazione di mobilio _____,

Articolo 17
(Privacy)

Il locatore ed il conduttore si autorizza reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali, in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione, ai sensi del D.Lgs 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento UE n. 679/2016.

Letto, approvato e sottoscritto

Letto, approvato e sottoscritto
....., li

Per espressa conferma di opzione per la
Cedolare secca :

Il locatore

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, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

A.

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/01/2017 PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE N. 62 DEL 15/03/2017 NEI CONTRATTI NON ASSISTITI

L'Organizzazione _____, firmataria dell'Accordo Territoriale per il Comune di Rende del _____, prot. N. _____, fatte salve le condizioni essenziali per usufruire della tassazione agevolata sia ai fini IMU + TASI che ai fini IRPEF,

ATTESTA

Che i contenuti economici e normativi del presente contratto, fra il locatore _____ e il conduttore _____, sulla base degli elementi oggettivi dagli stessi espressamente dichiarati veritieri, riferito all'immobile identificato catastalmente alla sezione di...., foglio n....., particella n....., sub n....., corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale depositato nel Comune di Rende in data _____ con protocollo n. _____-.

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 sei mesi e quella massima di trentasei mesi.

(6) Cancellare delle lettere A e B quella che nin interessa.

(7) Massimo tre mensilità.