ASPPI
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Terni – Via Beccaria n.22
Tel/Fax 0744.423763
E-mail:asppiterni@virgilio.it

Alle Gentili Sig. re Sindache ed ai Preg.mi
Signori Sindaci dei Comuni di :

Terni, lì 26/10/2017

ZONA A : San Venanzo, Porano, Parrano, Monte Leone di Orvieto, Ficulle, Fabro, Castel Giorgio, Castel Viscardo, Baschi, Allerona, Montegabbione.
ZONA B : Penna in Teverina, Lugnano in Teverina, Giove, Guardea, Calvi dell'Umbria, Attigliano, Alviano, Otricoli, Montecchio, Avigliano Umbro.
ZONA C : Stroncone, Acquasparta Sangemini, Montecastrilli.
ZONA D : Arrone, Montefranco, Ferentillo, Polino .

La scrivente Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari (A.S.P.P.I.), in proprio ed in nome e per conto delle Associazioni di Categoria della proprietà immobiliare e dell'inquilinato della Provincia di Terni, nella specie UNIAT, APPC, SICET, CONFEDILIZIA, SUNIA, con la presente provvede, mediante invio alla PEC dei summenzionati comuni, al deposito dell'accordo provinciale relativo al c.d. canone concordato relativamente alle locazioni abitative ai sensi dell' art. 2, comma 3, della legge n. 431/1998 e del D.L. n. 47/14 convertito con L. n. 80/2014, successive modifiche ed integrazioni alla luce del recente decreto interministeriale del ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministero dell'economia e delle Finanze del 16 gennaio 2017.

Le associazioni di categoria firmatarie il detto accordo sollecitano i destinatari della presente a prevedere ed adottare, nella misura maggiore possibile, i necessari sgravi ed agevolazioni fiscali di loro competenza.

Ciò nel superiore interesse della collettività coincidente con la massima espansione dello strumento locativo agevolato finalizzato a diffondere ai massimi livelli la locazione di immobili privati e pubblici e quindi di contrastare l'emergenza o comunque il disagio abitativo nonchè il fenomeno dell'evasione fiscale.

Si allega l'accordo provinciale con i relativi allegati

Distinti Saluti

Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari (A.S.P.P.I.)
nella persona del Presidente Provinciale
Avv. Mauro Cingolani

ACCORDO LOCALE PER I COMUNI DELLA PROVINCIA DI TERNI INDICATI ALL'ALLEGATO 1)

(ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9.12.1998 n. 431 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 16.01.2017, nonché del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80)

L'anno 2017, il giorno 19 del mese di ottobre,

In attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431, della legge 23 maggio 2014, n. 80 e del decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell' Economia e Finanze

le sottoscritte associazioni della proprietà edilizia e i sindacati degli inquilini

Visto il decreto 16 gennaio 2017 del ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e Finanze el'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 per la sola parte concernente la possibilità per le parti di stipulare contratti di locazione definendo il valore del canone sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative, con una durata non inferiore ai tre anni, prorogabile di due, ai sensi del comma 5 del medesimo articolo.

Visto l'art. 3, specificatamente i commi 6 e 6-bis, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 e s.m.i che, tra l'altro, ha introdotto la facoltà per il locatore di optare per il regime fiscale della "cedolare secca".

Visto l'art. 9, comma 2-bis, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80 che ha esteso la possibilità di applicare il regime fiscale opzionale della cedolare secca: "anche ai contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, lo stato di calamità a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c) della legge 24 febbraio 1992, n. 255".

Vista la nota, prot. CG/0057753 del 07/11/2014, della Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento protezione civile che ha trasmesso, all'Asppi di Perugia, l'elenco dei comuni nel territorio della Regione Umbria per i quali è intervenuta la dichiarazione dello stato di emergenza nel periodo dal 23 maggio 2009 al 23 maggio 2014;

Vista la Delibera del Consiglio dei Ministri del 6 luglio 2012, pubblicata nella Gazzetta ufficiale n. 160 dell'11 luglio 2012 con la quale è stato dichiarato lo stato di emergenza in tutto il territorio della Regione Umbria, in relazione ad una grave crisi idrica;

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

1. **Premesse**

   Le premesse, gli atti e i documenti richiamati, ancorché non materialmente allegati,

costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

2. **Oggetto**

Il presente accordo definisce le modalità per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato, tenendo conto della suddivisione in aree urbane omogenee dei territori comunali interessati e delle caratteristiche proprie di ciascuna unità immobiliare, nonché della volontà negoziale delle parti.

3. **Ambito di applicazione**

I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione si applicano agli immobili locati ad uso abitativo, tenendo conto, in quanto applicabili, delle disposizioni di cui all'art. 2, comma 3, e all'art. 5, comma 2, della Legge 431/98 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30.12.2002, nonché alle condizioni stabilite dal combinato disposto dell'art. 3, commi 6 e 6-bis, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 e s.m.i e dell'art. 9, comma 2-bis, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, situati nel territorio dei comuni di cui all'allegato 1), parte integrante e sostanziale del presente accordo.

4. **Termini di validità dell'accordo locale**

Il presente accordo è valido a decorrere dal giorno successivo a quello di deposito presso il protocollo comunale, mediante posta certificata trasmessa dall'A.S.P.P.I. a nome e per conto di tutte le sottoscritte associazioni firmatarie. Rimane in vigore sino al 31.12.2019, a condizione che non intervengano disposizioni di legge in contrasto con quanto in esso contenuto.

5. **Obbligatorietà dei tipi di contratto**

In conformità alle disposizioni del Decreto interministeriale 16.01.2017 che all'art. 7, comma 1, che stabilisce che l'adozione dei tipi di contratti allegati diviene obbligatoria, negli ambiti territoriali interessati, a partire dalla sottoscrizione, sulla base dei criteri indicati nel presente decreto, degli Accordi territoriali da parte delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori", i contratti di locazione a canone concordato devono obbligatoriamente essere redatti con le suddette modalità, ovvero utilizzando esclusivamente il contratto tipo, allegato 3), parte integrante e sostanziale del presente accordo.

6. **Modalità di calcolo per la determinazione del canone di locazione**

Il canone viene determinato €/mq/anno, sulla base della moltiplicazione della superficie convenzionale dell'immobile con i corrispondenti valori definiti per ciascuna area urbana omogenea e per le relative sub-fasce di riferimento, dedotte in base al numero degli elementi caratteristici dell'immobile.

Le parti potranno concordare il canone di locazione entro i valori minimi e massimi stabiliti per ciascuna sub-fascia, espressamente indicati nella tabella di cui all'allegato 1) del presente accordo.

7. **Individuazione delle aree urbane omogenee**

Ai fini della determinazione del canone di locazione, le aree urbane omogenee sono individuate tenendo conto dei valori di mercato, le dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, esercizi commerciali, ecc.), e denominate nella seguente maniera:

- **ZONA CENTRALE** (corrisponde alla lettera B) fasce omi-2017/1, colore arancione)
- **ZONA SEMICENTRO** (corrisponde alla lettera C) fasce omi-2017/1, colore giallo)
- **ZONA PERIFERIA** (corrisp.de alle lettere D) ed E) fasce omi-2076/1, colori blu e viola)
- **ZONA RURALE** (corrisponde alla lettera R) fasce omi-2017/1, colore verde)

Le corrispondenti planimetrie di ciascun comune sono allegate quale parte integrante e sostanziale del presente accordo, Allegato 2).
Nel caso che singoli edifici vengano attraversati dalla linea di confine delle aree si considererà l'intero edificio incluso nell'area ove trova ubicazione il civico di ingresso.
Si precisa che la individuazione del numero delle aree omogenee con le quali è stato suddiviso ciascun comune, si riscontra con la corrispondente indicazione dei valori della sub-fascia, ovvero che il territorio comunale interessato è stato suddiviso nelle sole aree urbane omogenee per le quali è stato indicato il valore delle sub-fascie all'allegato 1).Le indicazioni dei colori sono soltanto indicative avendo le stesse soltantolo scopo di facilitare l'individuazione delle microzone prevalendo per detto scopo l'indicazione delle lettere dell'alfabeto così come sopra indicate.

8. **Elementi oggettivi dell'immobile ai fini dell'individuazione della sub-fascia**
Le sub-fasce di oscillazione, per ciascuna area urbana omogenea, sono individuate con riferimento al sotto specificato elenco degli elementi oggettivi relativi all'immobile:
   a) vano con destinazione cucina con almeno una finestra;
   b) ascensore per unità immobiliari situate oltre il 2° piano fuori terra;
   c) impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto;
   d) riscaldamento centralizzato o autonomo;
   e) doppio bagno di cui almeno uno con finestra e completo di tutti gli elementi (w.c., bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia);
   f) interventi di manutenzione straordinaria interna di impianti tecnologici e sanitari propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti, ultimati da non oltre dieci anni, documentabili a norma di legge;
   g) interventi di manutenzione straordinaria esterna di impianti tecnologici comuni, spazi

100.

Alla superficie di cui sopra dovrà essere sommato:

- 20% (venti per cento) della superficie dei balconi e terrazzi (coperti e scoperti), cantine ed altri accessori simili;
- 50% (cinquanta per cento) della superficie delle autorimesse singole;
- 20% (venti per cento) della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- 15% (quindici per cento) della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- 10% (dieci per cento) della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

E' detratto il 30% (trenta per cento) dalla superficie dei vani con altezza inferiore a metri 1,70.

La superficie scoperta in godimento esclusivo del conduttore non potrà, nel calcolo, superare la superficie netta dell'immobile. Il calcolo della superficie convenzionale è da considerarsi comunque valido entro una tolleranza di più o meno il 3 per cento della superficie convenzionale stessa. La superficie convenzionale, calcolata secondo le indicazioni di cui sopra, dovrà essere espressamente riportata in contratto.

10. **Determinazione del canone di locazione**

Le parti contraenti individueranno la collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella relativa sub-fascia sulla base della presenza nell'immobile stesso di un numero dei suddetti elementi caratterizzanti come di seguito indicati:

ZONA CENTRALE:

Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 2;

Sub fascia 2 - un numero di elementi compreso tra 3 e 5;

Sub fascia 3 - un numero di elementi superiore a 5;

ZONA SEMICENTRO, PERIFERIA e RURALE:

11. **Immobile arredato**
Quando l'alloggio è arredato, per consistenza e qualità idonee all'uso convenuto, nonché con elettrodomestici funzionanti (escluso lavatrice e lavastoviglie), le parti possono concordare una maggiorazione dei valori delle sub-fasce fino ad un massimo del 25% (venticinque per cento) a valere per l'intera durata contrattuale. Quando l'immobile è parzialmente arredato la maggiorazione percentuale potrà oscillare fino ad un massimo del 20% (venti per cento). E' facoltà delle parti di concordare entrambe le maggiorazioni con percentuali comprese tra zero e il massimo consentito.
12. **Maggiore durata**
Ove le parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a quella minima di legge, ovvero di anni tre, il canone, calcolato secondo le modalità di cui sopra, potrà essere incrementato, a partire dal primo anno, di un percentuale del 3% (tre per cento) per ogni anno di aumento.
13. **Classe energetica**
Quando l'unità immobiliare è ricompresa entro la classe energetica B, il canone di locazione, a partire dal primo anno, potrà essere incrementato del 5% (cinque per cento) e del 3% (tre per cento) se l'immobile è ricompreso entro la classe energetica D.
14. **Locazione parziale**
Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente punto 9) del presente accordo, le parti possono considerare anche la superficie parziale dell'immobile tenendo conto della superficie effettivamente locata e cioè, la superficie in comune sarà suddivisa in parti uguali a seconda delle persone che abitano l'immobile e la superficie ad uso esclusivo sarà calcolata per l'intero. *Tale fattispecie è consentita solo nella circostanza che il proprietario, o parenti entro il primo grado, siano residenti nell'immobile e venga redatto un unico e solo contratto per il conduttore o conduttori.*
15. **Unità abitative di particolare pregio e/o zone aventi particolari caratteristiche**
Con l'accordo di almeno due delle organizzazioni sindacali intervenute, una per il proprietario ed una per il conduttore, si potranno convenire maggiorazioni al canone di locazione e sino ad un massimo del 20% (venti per cento), per unità abitative di particolare pregio e/o ubicati in zone aventi particolari caratteristiche. Tale accordo dovrà essere contenuto in apposito verbale sottoscritto dalle parti e da almeno due delle associazioni suddette, e dovrà essere obbligatoriamente allegato al contratto di locazione, pena la decadenza dal beneficio.
16. **Riparazioni ordinarie e straordinarie**
Per quanto concerne la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria le parti convengono di provvedere applicando la "Tabella Oneri Accessori" allegato G), al decreto 30 dicembre 2002.
Per quanto non previsto nella citata Tabella Oneri Accessori, la parti fanno riferimento alle norme vigenti e agli usi locali.
17. **Contratto di locazione ad uso abitativo**
Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione in conformità all'art. 2, comma 3, legge 431/98 e utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al presente accordo all'allegato A), provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previste nel presente accordo, nonché delle disposizioni del combinato disposto del D. Lgs n. 23/2011 e L. n. 80/2014

18. **Attestazione bilaterale di rispondenza ex art. D.M. 16.01.2017**
Le organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo, qualora ne facciano

richiesta una o più parti di un contratto di locazione di cui sopra, concluso senza la loro assistenza, qualora ne ricorrano i presupposti e sulla base delle dichiarazioni rese dai contraenti, provvederanno ad attestarne la rispondenza formale del contenuto economico e normativo all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.
Tale attestazione sarà resa contestualmente da un' organizzazione rappresentante la proprietà e da una organizzazione rappresentante l'inquilinato utilizzando il modello di attestazione allegato al presente accordo sub 4).

19. **Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa**
Allo scopo di prevenire l'insorgenza di contenziosi, o eventualmente favorirne il superamento, circa la corretta interpretazione e applicazione del presente Accordo, le Organizzazioni sindacali firmatarie dell'Accordo stesso, s'impegnano a promuovere presso i propri associati e a sviluppare, se richiesto dalle parti contraenti, la fase di contrattazione preventiva per la stipula dei contratti di locazione. Ognuna delle parti potrà attivare una procedura di accertamento contrattuale della conformità del canone all'Accordo locale, solo valendosi delle rispettive Associazioni, anche nel corso della locazione. Per consentire detta procedura di accertamento è specificatamente prevista nei contratti tipo locali la seguente clausola: *"Ciascuna delle parti potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo Locale, anche a riguardo del canone di locazione, la Commissione di conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti, scelti fra gli appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'accordo di cui trattasi, sulla base delle designazioni rispettivamente del locatore e del conduttore*

GRUPPO A

1) San. Venanzo
2) Porano
3) Parrano
4) Monte Leone Di Orvieto
5) Ficulle
6) Fabro
7) Castel Giorgio
8) Castel Viscardo
9) Baschi
10) Allerona
11) Montegabione

GRUPPO B

1) Penna In Teverina
2) Lugnano In Teverina
3) Giove
4) Guardea
5) Calvi Dell'Umbria
6) Attigliano
7) Alviano
8) Otricoli
9) Montecchio
10) Avigliano Umbro

GRUPPO C

1) Stroncone
2) Acquasparta
3) Sangemini
4) Montecastrilli

GRUPPO D

1) Arrone
2) Montefranco
3) Ferentillo
4) Polino

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE PROV.LE
(Mario Giangiuli)

CONFEMILI ZIA TERNI

A.S.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIAR
Via Beccaria, 22 - 05100 TERNI
Tel. 0744 423763
c.f.: 91010740552 - P.IVA: 00655750550

ASPPI TERNI

Segr. Regionale
BARTOLUCCI ROMOLO
Segretario Provinciale
SUNIA - TERNI

Segr. Provinciale
SICET UMBRIA
SINDACATO INQUILINI
CASA e TERRITORIO

UNIAT PROVINCIALE
TERNI
DESANTIS SIRO

TERNI
SANTIS SIRO

nsile non ammobiliato	
€ 0,00	
ialmente ammobiliato 20%	
€ 0,00	
ılmente ammobiliato 25%	
€ 0,00	

ıe canone mensile

ıtrale

menti da 0 a 2
menti da 3 a 5
menti superiore a 5

entro periferica rurale

menti da 0 a 3
menti da 4 a 6
menti superiore a 6

:Monteleone D'Orvieto
,San Venanzo,Fabbro
ano,Castel Viscardo
,porano,Baschi, Allerona

Montecchio,Guardea,
ıliano Umbro, Attigliano
Teverina,Giove,Penna
coli Calvi Dell'Umbria

Stroncone Acquasparta
Montecastrilli

Montefranco, Arrone,
tillo.

BARTOLUCCI ROMOLO
Segretario Provinciale
SUNIA - TERNI

CONFEDERAZIONE TERNI

A.S.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Beccaria, 22 05100 TERNI
Tel/ 0744 423763
c.f. 91010740552 - P.IVA 00655750552

SUNIA Regionale
Lauri Renato

(ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9.12.1998 n. 431 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 16.01.2017, nonché del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80)

Il giorno **«il_giorno»** del mese di **«mese»** dell'anno **«anno»** in Terni, presso la sede **«sede»**
alla presenza e con l'assistenza dei sigg **«Cognome_e_nome_ooss_P»**, **«cognome_e_nome_oo_ss_inq»**
rispettivamente rappresentanti delle Associazioni di categoria del **«sigla_pr»** e del **«sigla_inquil»**

TRA LE PARTI

1)(LOCATORE) Sig **«Cognome_e_nome_locatore»** residente in **«residente_in»** nato a **«nato_a»** il **«Data_di_nascita»** CF: **«CodiceFiscale»**

2) (CONDUTTORE) Sig. **«Cognome_e_nome_conduttore»** nato a **«condutt_nato_a»** il **«Data_di_nascita_condutt»** C.F: **«CodiceFiscale_condutt»**
Domiciliato a tutti gli effetti nei locali oggetto della locazione - Nucleo familiare costituito da n°**«Numero_occupanti»** persone.
Si conviene e si stipula il seguente contratto di locazione con effetto dal **«Data_inizio_contratto»** avente ad oggetto l'immobile sito in **«Città_immobile»** via **«via»** n° **«Numero»**
L'immobile è censito al catasto urbano del Comune **«Città_immobile»**
Foglio «Numero» **Particella** «Numero» **Sub** «Numero» **Categoria** «Numero» **Rendita €** «Numero» **Vani** «Numero»
L'alloggio è ammobiliato si☐ no☐
Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti si☐ no☐
Certificato di collaudo e certificazione energetica si☐ no☐
Contestualmente alla firma del presente contratto viene consegnata al Conduttore copia della certificazione energetica

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di **«durata_contratto»** anni , dal **«Data_inizio»** al **«Datafine»** , 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

Articolo 3

(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di **«deposito_cauzionale»** pari a **«pari_a_canoni_mensili_n»** 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: .....

Articolo 4

(Oneri accessori)

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

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

Articolo 5

(Spese di bollo e di registrazione)

In caso di diniego alla scelta di aderire alla Cedolare Secca le spese di registrazione e di bollo per il presente contratto , sono divise al 50% tra le parti sono a carico del conduttore i bolli per le ricevute conseguenti

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 6

(Pagamento, risoluzione e prelazione)

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

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

Articolo 7

(Uso)

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

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

Articolo 8

(Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore [illegible]

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 motivato la 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: .....

Articolo 14

(Commissione di conciliazione)

[redacted]