

**ALLEGATO A**

**LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA**  
**Come da accordo territoriale per il comune di SOLIERA,**  
**depositato il 02.10.2023, con decorrenza dal 16.10.2023.**

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3; DM del 16 gennaio 2017)

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

A) **l'unità immobiliare** posta in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. ) ..... non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

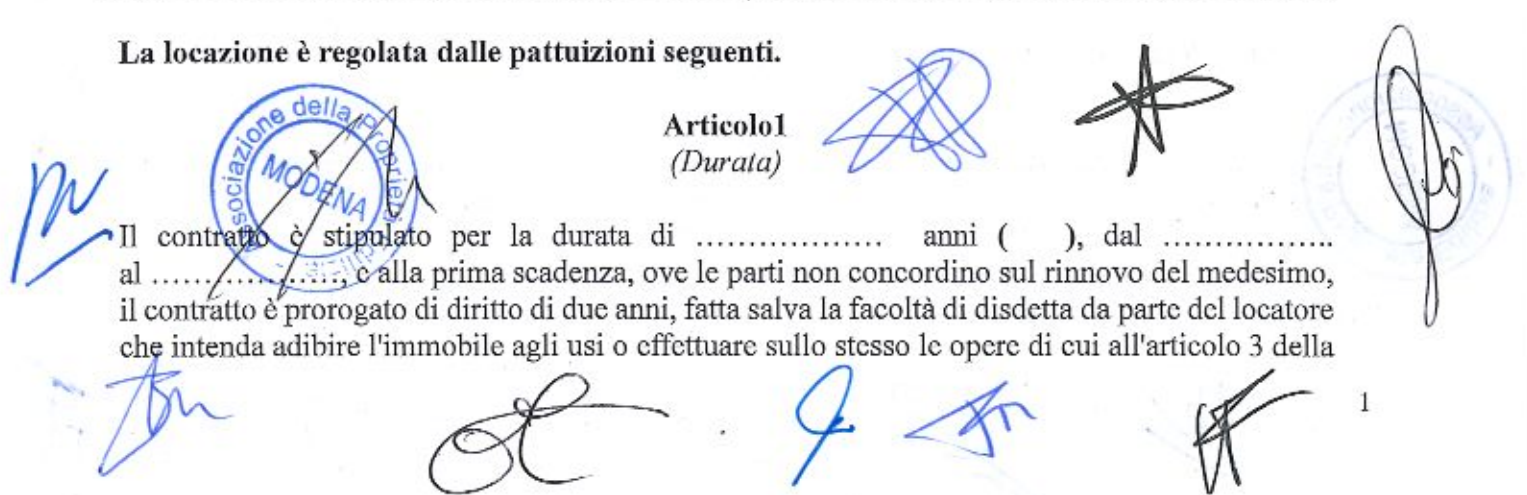
B) **una porzione dell'unità immobiliare** posta in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. ... **STANZA/E arredata ad uso esclusivo**, oltre a **servizi igienici (specificare se ad uso esclusivo o condiviso)** e cucina, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo (5) : ..... ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: FG .....; MAP .....; SUB .....; CAT .....; REND .....
- b) prestazione energetica: APE n° ..... del ..... Classe .....; il conduttore da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestato di prestazione energetica degli edifici, trattandosi di unità immobiliare già dotata di attestato.
- c) sicurezza impianti: documentazione depositata presso domicilio del locatore
- d) tabelle millesimali: proprietà .....; riscaldamento .....; acqua .....; altre .....

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

**Articolo 1**  
*(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di ..... anni ( ), dal ..... al ..... e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della



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

**Articolo 2**  
(Canone)

**A.** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'accordo territoriale depositato il 02/10/2023 presso il **Comune di SOLIERA**, con decorrenza 16/10/2023 è convenuto in euro ....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: ..... (4)

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

*Ai fini del presente contratto il locatore dichiara di optare per l'applicazione della cedolare secca. Per tale periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, cessa la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.*

*L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto. Qualora il locatore dovesse revocare l'opzione della cedolare secca **il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT.***

Le parti contraenti dichiarano a propria responsabilità che le dimensioni dell'alloggio oggetto della locazione, sono di mq ..... e pertanto si colloca: zona.....; pregio SI / NO; fascia d'oscillazione....., subfascia.....;

L'immobile è dotato dei seguenti parametri oggettivi (barrare con una X la risposta positiva):



Tipologia A/7 e A/8 (desunta da visura catastale).	SI / NO	Impianto di condizionamento dell'aria o impianto a pompa di calore.	SI / NO
Accesso al Piano terra, al primo piano fuori terra oppure superiori con ascensore	SI / NO	Cortile con parcheggio utilizzabile dall'unità locata.	SI / NO

Autorimessa o box auto ( <i>posto auto per il centro</i> ).	SI / NO	Cantina e/o soffitta.	SI / NO
Doppi servizi.	SI / NO	Giardino e/o area ortiva ad uso esclusivo e/o condominiale ( <i>l'area cortiliva e le sole aiuole non rientrano tra i parametri</i> ).	SI / NO
Terrazza e/o balcone o lastricato solare o veranda o loggia di pertinenza esclusiva.	SI / NO	Porta blindata e/o cancello di sicurezza.	SI / NO
Unità immobiliare con certificazione energetica classe <b>A,B,C</b> .	SI / NO	Abitazione nuova di massimo 10 anni o ristrutturata completamente da massimo 10 anni, con rifacimento degli impianti, e/o con miglioramento della classe energetica.	SI / NO
Impianto allarme interno all'alloggio c/o inferriate presenti in tutte le finestre.	SI / NO	Ascensore accessibile a persone con disabilità motoria e/o servo scala ( <i>secondo la normativa vigente</i> ).	SI / NO
Servizio igienico accessibile a persone con disabilità motoria ( <i>secondo la normativa vigente</i> ).	SI / NO		

### Articolo 3

(*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a ..... mensilità (9) del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

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

### Articolo 4

(*Oneri accessori*)

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente (11). Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota.....(12) di



euro....., salvo conguaglio.

### 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 locatore e conduttore in misura del 50% ciascuno.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà, ai sensi dell'art. 13 Legge 431/98.

Il locatore, nei sessanta giorni successivi alla registrazione del contratto di locazione, ha l'obbligo di fornire documentata comunicazione della stessa, al conduttore e all'amministratore del condominio (se costituito), anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'art. 1130, comma 6, del cc e art. 1, comma 59, legge 208/2015.

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

### Articolo 6

*(Pagamento)*

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

### Articolo 7

*(Uso)*

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

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, 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, come previsto dall'articolo 11 (Recesso del Conduttore) dell'Accordo Territoriale per il **Comune di SOLIERA**, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata o PEC ..... mesi prima (compreso tra un minimo di un mese ed un massimo di sei mesi).

### 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,



Handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page.

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:

- Condizioni pavimenti .....
- Condizioni pareti .....
- Condizioni porte .....
- Condizioni finestre .....
- Condizioni sanitari .....
- Altezza piano dell'abitazione .....
- Stato manutentivo dell'alloggio .....
- Stato manutentivo dell'intero stabile.....
- Livello delle finiture dello stabile.....
- Livello delle finiture dell'alloggio.....

ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

L'immobile viene consegnato tinteggiato/non tinteggiato

**Articolo 10**  
*(Modifiche e danni)*

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

**Articolo 11**  
*(Assemblee)*

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

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

**Articolo 12**  
*(Impianti)*

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

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata



della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

**Articolo 13**  
*(Accesso)*

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

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

.....

**Articolo 14**  
*(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

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

L'operato della Commissione è disciplinato dal Regolamento allegato F al citato Decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

**Articolo 15**  
*(Varie)*

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

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

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

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 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 definito in sede locale.

Altre clausole: .....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li, .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

#### NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) Descrivere la porzione locata, che si intende stanza arredata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso o **esclusivo** di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato **sulla base delle fasce della tabella 7-B**.

(6) La durata minima è di anni tre.

(7) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).

(8) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto.

(9) Massimo tre mensilità.

(10) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.

(11) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della Legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione sostitutiva dell'intero articolo:

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

7       7 

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente. La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

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

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

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

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

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

- al .....euro .....
  - al .....euro .....
  - al .....euro .....
  - al .....euro .....
- salvo conguaglio.

(12) indicare: mensile, bimestrale, trimestrale ecc.

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



ALLEGATO B

**LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA**  
**Come da accordo territoriale per il comune di SOLIERA,**  
depositato il 02.10.2023, con decorrenza dal 16.10.2023.

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1; DM del 16 gennaio 2017)

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

A) **l'unità immobiliare** posta in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. ) ..... non ammobiliata/ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) **una porzione dell'unità immobiliare** posta in ....., via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. ... **STANZA/E arredata ad uso esclusivo**, oltre a **servizi igienici (specificare se ad uso esclusivo o condiviso)** e cucina, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. ) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo (5) ..... ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

FG .....; MAP .....; SUB .....; CAT .....; REND .....

b) prestazione energetica: APE n° ..... del ..... Class. ....; il conduttore da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestato di prestazione energetica degli edifici, trattandosi di unità immobiliare già dotata di attestato.

c) sicurezza impianti: documentazione depositata presso domicilio del locatore

d) tabelle millesimali: proprietà .....; riscaldamento .....; acqua .....; altre .....

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

**Articolo 1**

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di ..... mesi/giorni (6), dal ..... al ....., allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

**Articolo 2**

(Esigenza del locatore/conduttore) (4)

A) Il locatore/conduttore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'allegato B - e dall'Accordo territoriale depositato il 02/10/2023 presso il **Comune di SOLIERA**,



con decorrenza 16/10/2023, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto ....., e che documenta allegando .....

**B) CANCELLATO**

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

**Articolo 3**

*(Inadempimento delle modalità di stipula)*

Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'Art. 2, comma 1, della legge n. 431/98, nel caso di inadempimento delle modalità di stipula del contratto previste dall'art. 2 commi **1, 2, 4, 5 e 6** del decreto dei Ministri delle Infrastrutture e dell'Economia e delle Finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98.

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

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

**Articolo 4**

*(Canone)*

A. CANCELLATO

B. CANCELLATO

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

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

*Ai fini del presente contratto il locatore dichiara di optare per l'applicazione della cedolare secca.*

*L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto.*

Le parti contraenti dichiarano a propria responsabilità che le dimensioni dell'alloggio oggetto della locazione, sono di mq ..... e pertanto si colloca: zona.....; pregio SI / NO; fascia d'oscillazione....., subfascia.....;

L'immobile è dotato dei seguenti parametri oggettivi (barrare con una X la risposta positiva):



Handwritten signatures and initials in blue ink.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Tipologia A/7 e A/8 ( <i>desunta da visura catastale</i> ).	SI / NO	Impianto di condizionamento dell'aria o impianto a pompa di calore.	SI / NO
Accesso al Piano terra, al primo piano fuori terra oppure superiori con ascensore	SI / NO	Cortile con parcheggio utilizzabile dall'unità locata.	SI / NO
Autorimessa o box auto ( <i>posto auto per il centro</i> ).	SI / NO	Cantina c/o soffitta.	SI / NO
Doppi servizi.	SI / NO	Giardino c/o area ortiva ad uso esclusivo e/o condominiale ( <i>l'area cortiliva e le sole aiuole non rientrano tra i parametri</i> ).	SI / NO
Terrazza e/o balcone o lastricato solare o veranda o loggia di pertinenza esclusiva.	SI / NO	Porta blindata e/o cancello di sicurezza.	SI / NO
Unità immobiliare con certificazione energetica classe <b>A,B,C</b> .	SI / NO	Abitazione nuova di massimo 10 anni o ristrutturata completamente da massimo 10 anni, con rifacimento degli impianti, c/o con miglioramento della classe energetica.	SI / NO
Impianto allarme interno all'alloggio c/o inferriate presenti in tutte le finestre.	SI / NO	Ascensore accessibile a persone con disabilità motoria e/o servo scala ( <i>secondo la normativa vigente</i> ).	SI / NO
Servizio igienico accessibile a persone con disabilità motoria ( <i>secondo la normativa vigente</i> ).	SI / NO		

### Articolo 5

(*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a n. .... mensilità del canone (8), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

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

### Articolo 6

(*Oneri accessori*)

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Circular stamp: Società Edilizia ...]*

*[Handwritten signature]*

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

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

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

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

### Articolo 7

*(Spese di bollo e registrazione)*

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del locatore e conduttore in misura del 50% ciascuno.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 Legge 431/98.

Il locatore, nei sessanta giorni successivi alla registrazione del contratto di locazione, ha l'obbligo di fornire documentata comunicazione della stessa, al conduttore e all'amministratore del condominio (se costituito), anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'art. 1130, comma 6, del cc e art.1, comma 59, legge 208/2015.

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

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

### Articolo 8

*(Pagamento)*

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

### Articolo 9

*(Uso)*

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

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si



applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

**Articolo 10**  
*(Recesso del conduttore)*

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata o PEC (compreso tra un minimo di un mese ed un massimo di tre mesi).  
*(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

**Articolo 11**  
*(Consegna)*

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

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

- Condizioni pavimenti .....
- Condizioni pareti .....
- Condizioni porte .....
- Condizioni finestre .....
- Condizioni sanitari .....
- Altezza piano dell'abitazione .....
- Stato manutentivo dell'alloggio .....
- Stato manutentivo dell'intero stabile.....
- Livello delle finiture dello stabile.....
- Livello delle finiture dell'alloggio.....

L'immobile viene consegnato tinteggiato/non tinteggiato

**Articolo 12**  
*(Modifiche e danni)*

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

**Articolo 13**



(Assemblee)

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

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

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

**Articolo 14**

*(Impianti)*

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

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

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

**Articolo 15**

*(Accesso)*

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

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

..... (4).

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

**Articolo 16**

*(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

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

Le parti, ai sensi dell'art. 6 comma 5 del citato decreto, possono adire la Commissione per accertare le condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà.

L'operato della Commissione è disciplinato dal Regolamento allegato E allo stesso decreto.

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



contrattuali.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

### Articolo 17

(Varie)

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

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

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

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

Altre clausole .....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (*Esigenza del locatore/conduttore*), 3 (*Cessazione delle condizioni di transitorietà*), 4 (*Canone*), 5 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 6 (*Oneri accessori*), 8 (*Pagamento*), 9 (*Uso*), 10 (*Recesso del conduttore*), 11 (*Consegna*), 12 (*Modifiche e danni*), 14 (*Impianti*), 15 (*Accesso*), 16 (*Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale*) e 17 (*Varie*) del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....

NOTE

- (1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.
- (2) L'assistenza è facoltativa.
- (3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.
- (4) Cancellare la parte che non interessa.
- (5) Descrivere la porzione locata, che si intende stanza arredata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso o esclusivo di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato **sulla base delle fasce della tabella 7-B.**
- (6) La durata massima è di mesi diciotto.
- (7) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).
- (8) Massimo una mensilità, con contratto di durata fino a 6 mesi. Due mensilità con durata fino a 18 mesi
- (9) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.
- (10) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della Legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione sostitutiva dell'intero articolo:

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

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

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

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

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si

Handwritten signatures and stamps are present at the bottom of the page. A circular stamp from the 'Associazione Proprietari Edilizia - Modena' is visible over the list items. Several blue ink signatures are scattered across the bottom section.



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

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

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

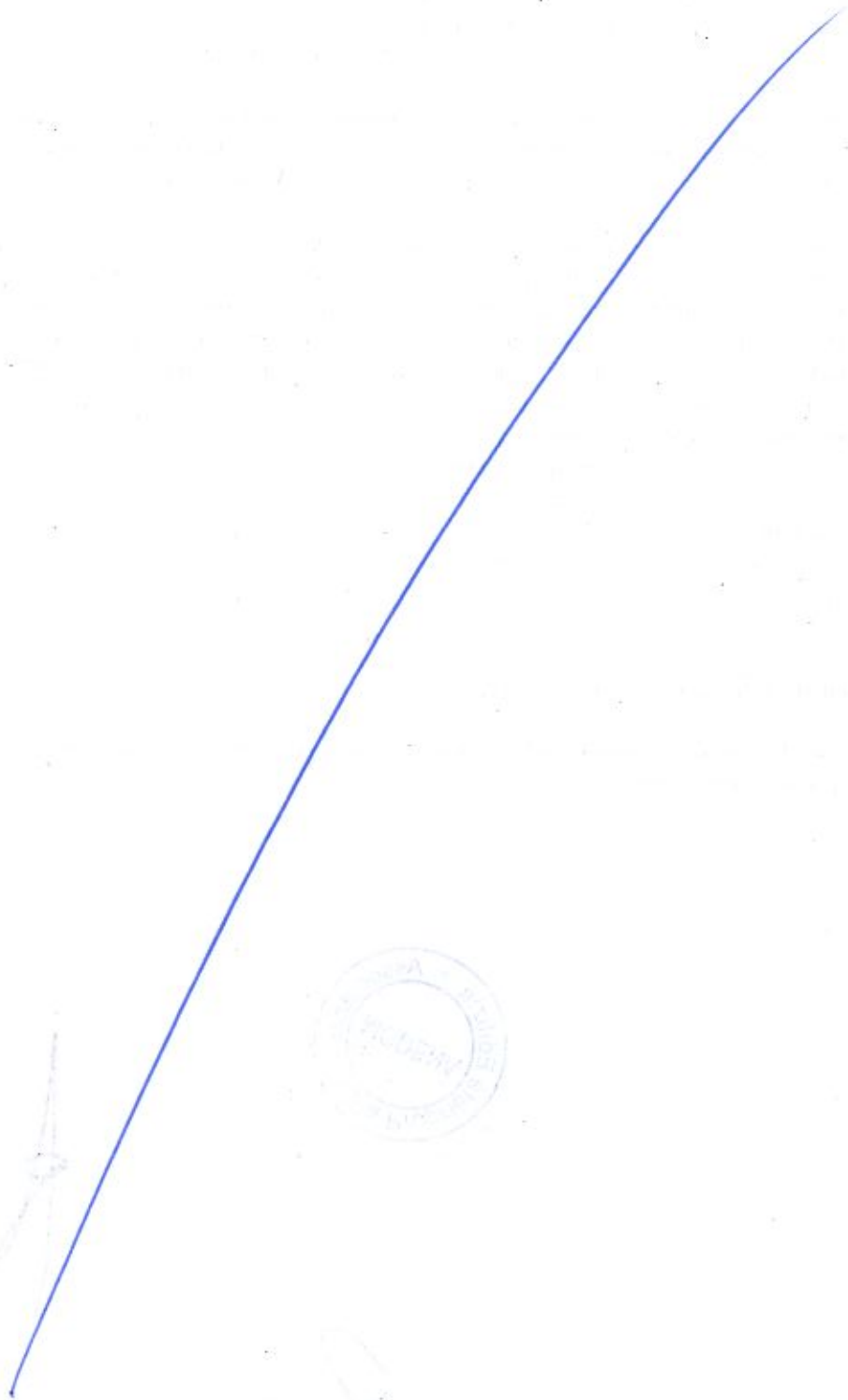
Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro ....., da corrispondere in .....rate alle seguenti scadenze:

al .....euro .....  
al .....euro .....  
al .....euro .....  
al .....euro .....  
salvo conguaglio.

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

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

ALLEGATO C

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI  
Come da accordo territoriale per il comune di SOLIERA,  
depositato il 02.10.2023, con decorrenza dal 16.10.2023.

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3; DM del 16 gennaio 2017)

Il/La (1) ..... di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (3)..... in persona di ..... ) concede in locazione a (2) ..... di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (4) ..... (assistito/ a da (3) .....in persona di .....), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

A) **l'unità immobiliare** posta in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. ) ..... non ammobiliata/ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) **una porzione dell'unità immobiliare** posta in ....., via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... **STANZA/E arredata ad uso esclusivo**, oltre a **servizi igienici (specificare se ad uso esclusivo o condiviso)** e cucina, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. ) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo (6) ..... ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:  
FG .....; MAP .....; SUB .....; CAT .....; REND .....
- b) prestazione energetica: APE n°.....del.....Classe.....;  
il conduttore da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestato di prestazione energetica degli edifici, trattandosi di unità immobiliare già dotata di attestato.
- c) sicurezza impianti: documentazione depositata presso domicilio del locatore
- d) tabelle millesimali: proprietà .....; riscaldamento .....; acqua .....; altre .....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1  
(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di ..... mesi (7), dal .....al ..... Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica la propria intenzione con lettera raccomandata o PEC al locatore disdetta almeno un mese e non oltre tre mesi prima della data di scadenza del contratto.

**Articolo 2**  
(Natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, **depositato il 02/10/2023 presso il Comune di SOLIERA, con decorrenza 16/10/2023**, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile frequentando il corso di studi di ..... presso .....(8)

**Articolo 3**  
(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale e depositato il **02/10/2023 presso il Comune di SOLIERA**, è convenuto in euro ....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....(5)

**B. CANCELLATO**

*Ai fini del presente contratto il locatore dichiara di optare per l'applicazione della cedolare secca. Per tale periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, cessa la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.*

*L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto.*

*Qualora il locatore dovesse revocare l'opzione della cedolare secca il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT.*

Le parti contraenti dichiarano a propria responsabilità che le dimensioni dell'alloggio oggetto della locazione, sono di mq ..... e pertanto si colloca: zona.....; pregio SI / NO; fascia d'oscillazione....., subfascia.....;

L'immobile è dotato dei seguenti parametri oggettivi (barrare con una X la risposta positiva):

Tipologia A/7 e A/8 (desunta da visura catastale).	SI / NO	Impianto di condizionamento dell'aria o impianto a pompa di calore.	SI / NO
Accesso al Piano terra, al primo piano fuori terra oppure superiori con ascensore	SI / NO	Cortile con parcheggio utilizzabile dall'unità locata.	SI / NO
Autorimessa o box auto (posto auto per il centro).	SI / NO	Cantina e/o soffitta.	SI / NO
Doppi servizi.	SI / NO	Giardino e/o area ortiva ad uso esclusivo e/o condominiale (l'area cortiliva e le sole aiuole non rientrano tra i parametri).	SI / NO



Terrazza e/o balcone o lastricato solare o veranda o loggia di pertinenza esclusiva.	SI / NO	Porta blindata e/o cancello di sicurezza.	SI / NO
Unità immobiliare con certificazione energetica classe <u>A,B,C.</u>	SI / NO	Abitazione nuova di massimo 10 anni o ristrutturata completamente da massimo 10 anni, con rifacimento degli impianti, e/o con miglioramento della classe energetica.	SI / NO
Impianto allarme interno all'alloggio e/o inferriate presenti in tutte le finestre.	SI / NO	Ascensore accessibile a persone con disabilità motoria e/o servo scala (secondo la normativa vigente).	SI / NO
Servizio igienico accessibile a persone con disabilità motoria (secondo la normativa vigente).	SI / NO		

#### Articolo 4

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (5) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a n. .... mensilità del canone (10), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

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

#### Articolo 5

(Oneri accessori)

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. (12)

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

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



**Articolo 6**  
*(Spese di bollo e di registrazione)*

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del locatore e conduttore in misura del 50% ciascuno.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 Legge 431/98.

Il locatore, nei sessanta giorni successivi alla registrazione del contratto di locazione, ha l'obbligo di fornire documentata comunicazione della stessa, al conduttore e all'amministratore del condominio (se costituito), anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'art. 1130, comma 6, del cc e art.1, comma 59, legge 208/2015.

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

**Articolo 7**  
*(Pagamento)*

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

**Articolo 8**  
*(Uso)*

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, 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, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata o PEC (compreso tra un minimo di un mese ed un massimo di tre mesi). Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari ed in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione.

Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti: .....

**Articolo 10**  
*(Consegna)*

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal



Handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page.

caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

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

- Condizioni pavimenti .....
- Condizioni pareti .....
- Condizioni porte .....
- Condizioni finestre .....
- Condizioni sanitari .....
- Altezza piano dell'abitazione .....
- Stato manutentivo dell'alloggio .....
- Stato manutentivo dell'intero stabile.....
- Livello delle finiture dello stabile.....
- Livello delle finiture dell'alloggio.....

L'immobile viene consegnato tinteggiato/non tinteggiato

**Articolo 11**  
*(Modifiche e danni)*

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

**Articolo 12**  
*(Assemblee)*

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

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

**Articolo 13**  
*(Impianti)*

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

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del D.lgs 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della



detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

**Articolo 14**  
*(Accessi)*

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.  
Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: .....

**Articolo 15**  
*(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

La Commissione di negoziazione paritetica, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4 comma 2 della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.  
L'operato della Commissione è disciplinato dal Regolamento allegato al citato Decreto.  
La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.  
La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

**Articolo 16**  
*(Varie)*

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.  
Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.  
Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).  
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.  
Altre clausole .....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li .....

Il locatore .....

Il conduttore .....



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature and several smaller ones.



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

Il locatore .....

Il conduttore .....

## NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le Aziende per il diritto alla studio indicare: sede, codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(3) L'assistenza è facoltativa.

(4) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(5) Cancellare la parte che non interessa.

(6) Descrivere la porzione locata, che si intende stanza arredata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso o **esclusivo** di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato **sulla base delle fasce della tabella 7-B**.

(7) La durata minima è di sei mesi e quella massima di trentasei mesi.

(8) Indicare il corso di laurea o di perfezionamento ovvero di formazione post laurea (quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti) in un comune diverso da quello di residenza, presso Università, o sedi universitarie distaccate, e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal Regio decreto 31/08/1933 n. 1592 e dalle Legge 21/12/1999 n. 508.

(9) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).

(10) Massimo una mensilità, con contratto di durata fino a sei mesi. Due mensilità per i contratti di durata superiore ai sei mesi e sino ai diciotto mesi. Tre mensilità per gli altri.

(11) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.

(12) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della Legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione:



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

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

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

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

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

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

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 393/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

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

- al .....euro .....
  - al .....euro .....
  - al .....euro .....
  - al .....euro .....
- salvo conguaglio.



(13) indicare: mensile, bimestrale, trimestrale ecc.

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

## ATTESTATO DI RISPONDEZZA

L. 431/98 art.2, c. 3; DM 16 Gennaio 2017 art.1, c.8; art.2, c.8; art.3, c.5; art.5

### ALLEGATO F

Locatore: Nome ..... Cognome .....

Conduttore: Nome ..... Cognome .....

Immobile sito nel Comune di ....., in

Via ....., N° ....., interno ....., m.q. ....

zona....., tipologia dimensionale da mq. ... a mq. ... arredato/parz. arredato/non  
arredato .....

Contratto tipo ....., con decorrenza dal ....., registrato c/o AdE di .....,

il ..... al N° ..... Codice Identificativo : .....

Importo canone annuo € ..... (LETTERE .....) )

**Parametri** (barrare con una X la risposta positiva):

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tipologia A/7, A/8
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Impianto fisso condizionamento o pompa di calore
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piano terra, 1° piano fuori terra o ascensore ai piani superiori
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cortile con parcheggio utilizzabile dall'unità immobiliare
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Autorimessa o box auto o posto auto in Centro Storico
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cantina e/o soffitta
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Doppi servizi
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Giardino esclusivo o condominiale e/o area ortiva
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Terrazza o balcone o lastrico solare o loggia o veranda di pertinenza esclusiva
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Porta blindata o cancello di sicurezza
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Unità immobiliare con certificazione energetica classe A,B,C
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Abitazione nuova o ristrutturata completamente da massimo 10 anni e/o con miglioramento della classe energetica
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Allarme interno all'alloggio e/o inferriate in tutte le finestre esterne
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ascensore accessibile a persone con disabilità motoria
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Servizio igienico accessibile a persone con disabilità motoria

Totale parametri n. .... Sub fascia .....

Tutto ciò premesso l'organizzazione ....., firmataria dell'Accordo Territoriale del Comune di **SOLIERA** depositato il **02/10/2023**, con decorrenza dal **16/10/2023**, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali con relativa assunzione di responsabilità delle parti stesse della rispondenza dei dati dichiarati **ATTESTA** che i contenuti economici e normativi del contratto suddetto, corrispondono a quanto previsto nell'accordo vigente per il Comune di **SOLIERA**. La presente attestazione è valida solo se accompagnata dal contratto allegato.

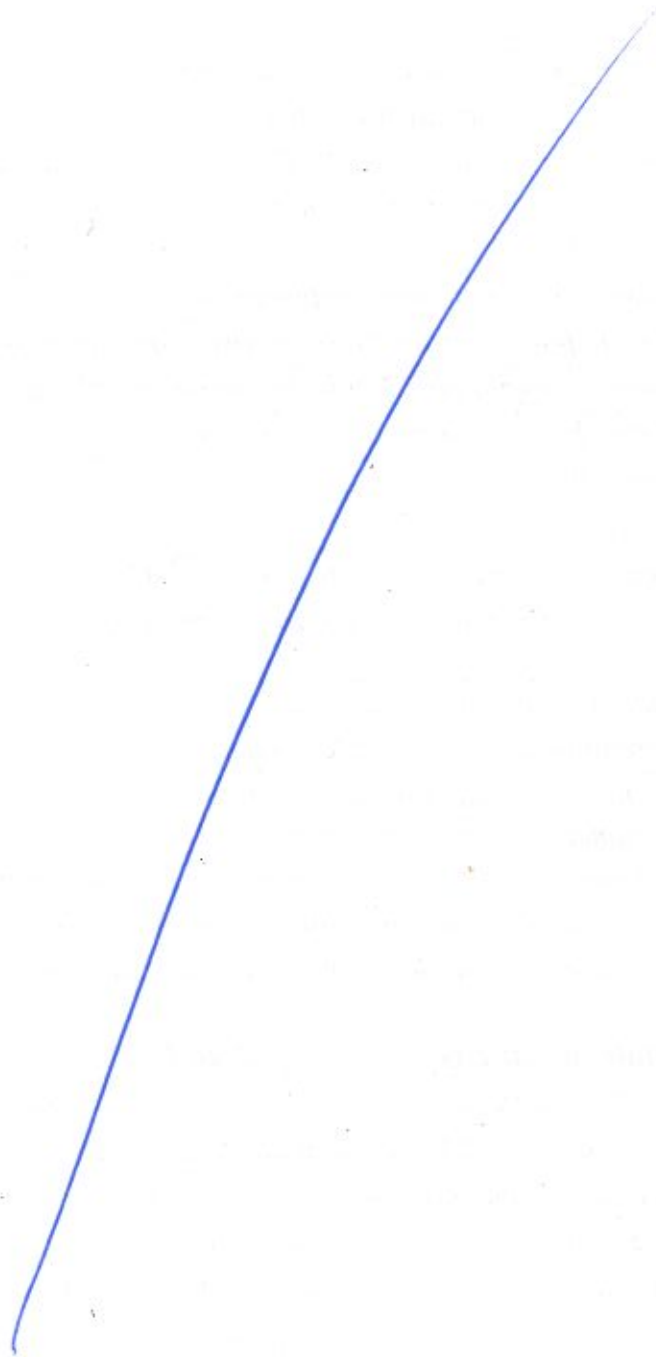
Verificato in data .....

L'organizzazione .....

Timbro e firma .....



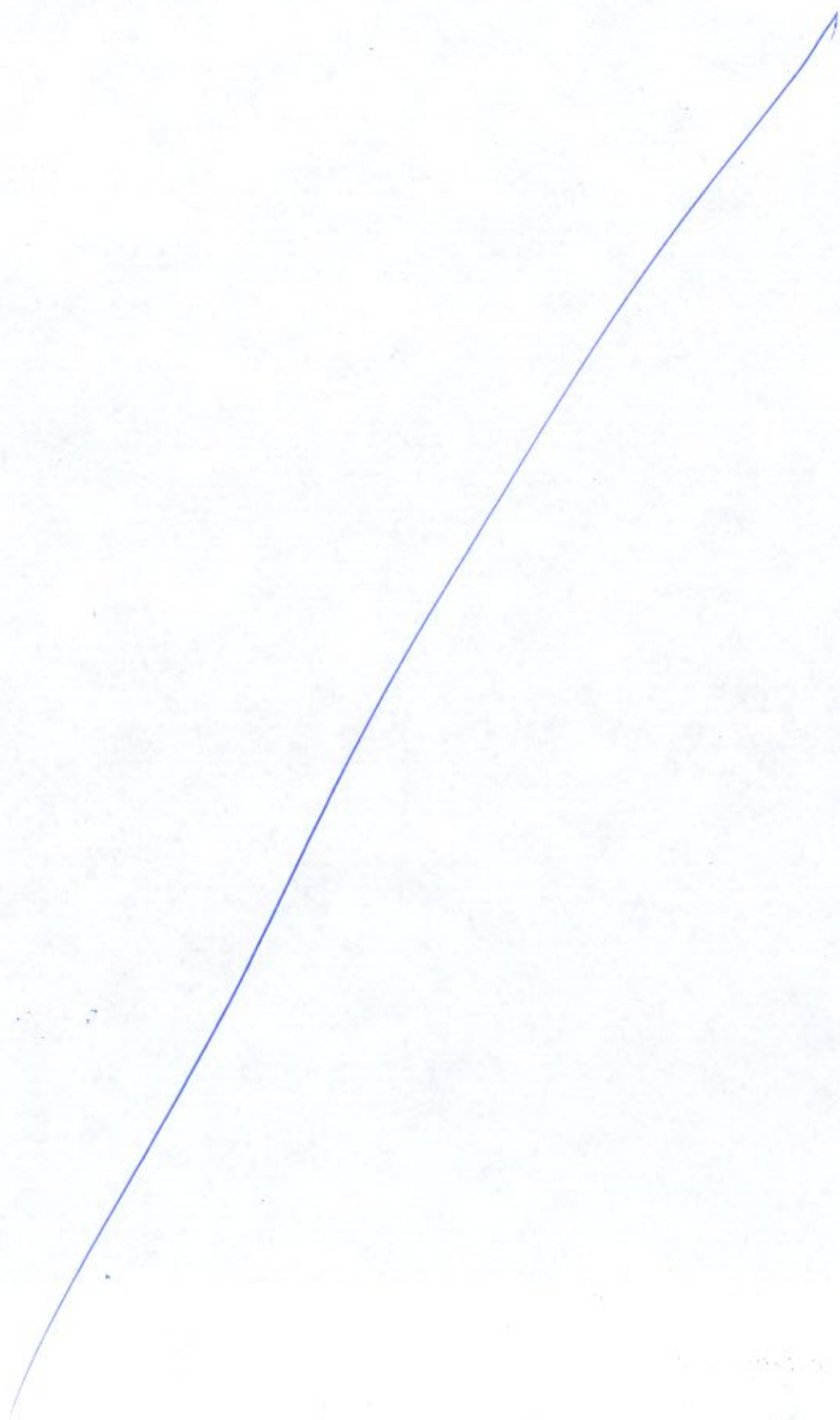
Allegato: copia registrata del contratto



**ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI SOLIERA**  
(firmato il 28.09.2023; depositato il 02.10.2023, con decorrenza 16.10.2023)



Handwritten signatures in blue and black ink, including a circular official stamp of the 'Associazione della Proprietà Edilizia - Modena'.



## ALLEGATO N

### PROTOCOLLO TECNICO PER LE ATTESTAZIONI DI RISPONDENZA

L. 431/98 art.2, c. 3; DM 16 Gennaio 2017 art.1, c.8; art.2, c.8; art.3, c.5; art.5

Accordi Territoriali dei Comuni di CARPI, CAMPOGALLIANO, NOVI e SOLIERA depositati il 02/10/2023, con decorrenza dal 16/10/2023,

Il seguente protocollo serve come guida per la compilazione delle attestazioni di rispondenza, come da Legge 431/98 art.2, c. 3 e DM 16 Gennaio 2017 art.1, c.8; art.2, c.8; art.3, c.5; art.5 e vincola le Organizzazioni firmatarie dell'accordo territoriale del comune di Modena, depositato il 28/07/2023, con decorrenza 01/09/2023.

### NORME GENERALI

- A. **NON possono essere rilasciate attestazioni sulla base del nuovo accordo per contratti sottoscritti prima dell'entrata in vigore degli accordi territoriali 2023.** (Per i comuni in oggetto: 16.10.2023.)
- B. Il contratto stipulando DEVE corrispondere fedelmente al tipo di contratto allegato agli accordi territoriali come modificati da integrazione del DM 16/01/2017, al quale non possono essere aggiunti altri articoli oltre a quelli presenti nei tipi di contratti allegati. Altri accordi tra le parti vanno riportati nell'articolo finale del tipo di contratto.
- C. È consentito rilasciare attestazioni in pendenza DI REGISTRAZIONE del contratto di locazione (cfr. Agenzia Entrate, risoluzione N.31/E, pag.5), purché non siano ancora scaduti i termini per la registrazione.
- D. L'attestazione, per i contratti non assistiti, È RILASCIATA ALLA PARTE RICHIEDENTE da una sola Organizzazione, come per legge.
- E. Per i parametri oggettivi (All. A, art.2; All. B, art.4; All. C, art.3) occorre barrare le risposte (SÌ / NO) che corrispondono alla situazione reale.
- F. Il deposito cauzionale NON può superare l'importo di 3 mesi di canone e NON può essere infruttifero, salvo non sia di durata di 5 anni o superiore (cfr. allegato A, art.3).
- G. Le altre forme di garanzia (p.es. garante, assicurazione, fideiussione, etc.) vanno riportate specificando esattamente l'oggetto della garanzia stessa.
- H. Le spese condominiali possono essere richieste con una quota fissa mensile, salvo conguaglio e rispettando le indicazioni dell'art.4.
- I. Non è ammesso un deposito cauzionale per spese condominiali oltre il deposito cauzionale previsto per legge.
- J. Nella compilazione dell'allegato F si può aggiungere il numero di protocollo di ogni organizzazione.
- K. Nella compilazione dell'allegato F si può inserire la dichiarazione che l'attestazione è valida solo se accompagnata dal contratto attestato.



- L. Per la convalida (*accordo territoriale, punto 7*) da parte di due organizzazioni (una per parte) dei canoni ridotti fino al 50% del minimo, nel caso venga richiesta assieme all'attestazione di rispondenza, le organizzazioni potranno, a discrezione, operare uno sconto sulle tariffe adottate.
- M. Nella stesura del contratto e nella compilazione dell'allegato F è possibile specificare se l'immobile sia parzialmente o completamente arredato e se ricri nelle zone di maggior pregio, e sarà anche possibile indicare la percentuale di maggiorazione applicata.
- N. È ammessa la richiesta del locatore di stipula da parte del conduttore di polizze assicurative a copertura di danni all'immobile, di responsabilità civile verso terzi e ricorso vicini.
- O. È possibile indicare nelle altre clausole dell'articolo finale del contratto la concessione o il diniego del diritto di prelazione, sia per nuova locazione che per vendita dell'immobile locato o le clausole risolutive espresse oppure le penali giornaliere.

## 2. AREE OMOGENEE

- Il confine dell'area comprende entrambi i lati della strada indicata come perimetro esterno, eccetto il confine comunale che delimita l'area suburbana e rurale.
- L'area di **Santa Croce a Carpi** è delimitata e rientra nei canoni del **centro di Carpi**.
- Quando il confine tra aree omogenee, tracciato sulle mappe, deve appoggiarsi su una strada, per ragioni tecniche è stato lasciato sulla mezzzeria delle strade stesse. Ma come previsto dall'art.2 dell'accordo, entrambi i lati del confine rientrano nell'area interna alla linea di confine.

## 3. SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO; 4. TIPOLOGIE DIMENSIONALI

- La superficie dell'alloggio, espressa in metri quadri, deve essere arrotondata in difetto o in eccesso al numero intero più vicino. Esempio:  $49,49 \text{ m}^2 = 49 \text{ m}^2$ .  $49,50 \text{ m}^2 = 50 \text{ m}^2$ .
- La superficie dell'alloggio è data dalla sola dimensione di calpestio dell'appartamento. Con riferimento allo stato legittimo dell'unità immobiliare.
- La superficie dell'alloggio è data dalla sola dimensione di calpestio dell'appartamento senza le pertinenze che vengono calcolate nei parametri al punto 5.



## 5. PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

- **NEL PARAMETRO 2** per il 50% dei vani utili, si intende che almeno la metà delle stanze che devono risultare climatizzate (cucina/cucinotto, tinello, sala/salotto, stanze da letto, bagno/bagni) sono climatizzate dall'aria condizionata o dalla pompa di calore. E viene indicato nel contratto nella tabella dei parametri.
- **NEL PARAMETRO 3** solo il piano terra e il primo piano fuori terra hanno diritto al parametro. Per tutti gli altri serve la presenza dell'ascensore o di un servo scala, che deve arrivare o nel pianerottolo del piano o nel mezzanino delle scale.
- **NEL PARAMETRO 4** il cortile deve essere quello pertinenziale allo stabile, deve essere accessibile e il parcheggio cui si fa riferimento si intende ad uso autoveicoli.
- **NEL PARAMETRO 5** si intende un ricovero per autovetture locato unitamente all'abitazione, anche presso un altro stabile. Nel contratto devono essere iscritti gli estremi catastali sia dell'appartamento che dell'autorimessa. Nel caso di proprietà diverse si apre un problema fiscale che deve essere risolto caso per caso.
- **NEL PARAMETRO 6** si intende l'uso della cantina pertinenziale e/o accessorio all'unità immobiliare locata.
- **NEL PARAMETRO 7** il secondo bagno deve essere dotato almeno del WC e del lavabo o in alternativa deve essere presente una lavanderia dedicata.
- **NEL PARAMETRO 8** l'area cortiliva e le sole aiuole non costituiscono parametro. Occorre considerare un'area verde calpestabile o fruibile e dotata di alberature o cespugli.
- **NEL PARAMETRO 9** costituiscono parametro oltre al balcone o alla terrazza, anche il lastrico solare o la loggia o la veranda di pertinenza ed esclusiva. Il portico di pertinenza ed esclusivo è equiparato al balcone.
- **NEL PARAMETRO 10** la porta blindata e/o il cancello di sicurezza deve essere presente in tutte le porte di ingresso.
- **NEL PARAMETRO 11** vengono calcolate solo le classi A, B, C.
- **NEL PARAMETRO 12** si fa riferimento all'abitazione nuova di massimo 10 anni o ristrutturata completamente sempre da massimo 10 anni. Per appartamento ristrutturato completamente, si deve fare riferimento all'art. 3, comma 1 del DPR n.380/2001, **in particolare la lettera b) "interventi di manutenzione straordinaria"**. Infine è idonea allo scopo anche il **miglioramento di classe energetica con salto di classe certificato da una nuova APE**.
- **NEL PARAMETRO 13** le inferriate devono essere presenti in tutte le finestre.



Associazione Edilizia - Modena



- **NEL PARAMETRO 14** il riferimento sono gli art. 8.1.12 e 8.1.13 del DM 236/1989:

#### **8.1.12 ASCENSORE**

**b) Negli edifici di nuova edificazione residenziale** l'ascensore deve avere le seguenti caratteristiche: - cabina di dimensioni minime di 1.30m di profondità e 0.95 m di larghezza: - porta con luce netta minima di 0.80 m sul lato corto: - piattaforma minima di distribuzione anteriormente alla porta della cabina di 1.50x1.50.

**c) L'ascensore in caso di adeguamento di edifici preesistenti**, ove non sia possibile l'installazione di cabine di dimensioni superiori, può avere le seguenti caratteristiche: - cabina di dimensioni minime di 1.20 m di profondità e 0.80 m di larghezza; - porta con luce netta minima di 0.75 m posta sul lato corto; - piattaforma minima di distribuzione anteriormente alla porta della cabina di 1.40x1.40 m.

**Le porte di cabina e del piano** devono essere del tipo a scorrimento automatico: Nel caso di adeguamento la porta di piano può essere del tipo ad anta incernierata purché dotata di sistema per l'apertura automatica. *(continua)*.

#### **8.1.13 SERVO SCALA E PIATTAFORME ELEVATRICI SERVOSCALA**

Per servoscala si intende un'apparecchiatura costituita da un mezzo di carico opportunamente attrezzato per il trasporto di persone con ridotta o impedita capacità motoria, marciante lungo il lato di una scala o di un piano inclinato e che si sposta, azionato da un motore elettrico, nei due sensi di marcia vincolato a guida/e. I servo scala si distinguono nelle seguenti categorie:

**d) piattaforma servoscala a piattaforma ribaltabile: per il trasporto di persona su sedia a ruote;**

**e) piattaforma servoscala a piattaforma e sedile ribaltabile: per il trasporto di persona su sedia a ruote o persona seduta.** *(continua)*.

- **NEL PARAMETRO 15** il riferimento è l'art. 8.1.6 del DM 236/1989:

#### **8.1.6 SERVIZI IGIENICI**

Per garantire la manovra e l'uso degli apparecchi anche alle persone con impedita capacità motoria, deve essere previsto, in rapporto agli spazi di manovra di cui al punto 8.0.2, l'accostamento laterale alla tazza w.c., bidet, vasca, doccia, lavatrice e l'accostamento frontale del lavabo. A tal fine devono essere rispettati i seguenti minimi dimensionali: - lo spazio necessario all'accostamento e al trasferimento laterale dalla sedia a ruote alla tazza w.c. e al bidet, ove previsto, deve essere minimo 100 cm. misurati dall'asse dell'apparecchio sanitario; - lo spazio necessario all'accostamento laterale della sedia a ruote alla vasca deve essere minimo di 140 cm. lungo la vasca con profondità minima di 80 cm; - lo spazio necessario all'accostamento frontale della sedia a ruote al lavabo deve essere minimo di 80 cm misurati dal bordo anteriore del lavabo *(continua)*.



## 7. FASCE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE MENSILE

- Per la locazione intera dell'immobile si fa riferimento alla tabella allegata 7.A.
- Per la locazione parziale dell'immobile si fa riferimento alla tabella allegata 7.B.

**Il canone sarà calcolato sul numero delle stanze locate (una o più),** completamente arredate ad uso esclusivo del conduttore con servizio igienico condiviso ovvero esclusivo.

Le restanti parti dell'alloggio (cucina, cucinotto; sala, tinello, salotto; balconi, terrazza, lastrico solare, loggia, veranda; ingresso, disimpegno; cantina, solaio; giardino, cortile, posto auto, autorimessa, e altri spazi comuni) si considerano condivise salvo diversa pattuizione.

Per la locazione parziale dell'immobile, che fa riferimento alla tabella allegata 7.B, i canoni per la stanza sono già comprensivi dell'arredo, di conseguenza NON si applica la fattispecie particolare 8, A.

- Si precisa che la stanza oggetto di locazione parziale deve rispettare i criteri previsti dalla normativa vigente e dagli strumenti urbanistici e dal regolamento edilizio comunale.
- Si precisa che nei casi in cui il canone sia concordato tra le parti inferiore al minimo della fascia di riferimento, le condizioni elencate dovranno essere convalidate da due organizzazioni firmatarie il presente accordo, una scelta dalla parte conduttrice e una dalla parte locatrice.

## 8. FATTISPECIE PARTICOLARI DI VARIAZIONI DEL CANONE

- Nel caso siano presenti più di una variazione del canone, le percentuali di variazione dovranno essere prima sommate e poi applicate al canone una volta soltanto e NON in modo progressivo.
- **A. α.** L'immobile è considerato completamente arredato quando i locali dell'immobile sono tutti dotati di arredi c/o attrezzature funzionanti e funzionali all'abitare. La televisione, la lavatrice e la lavastoviglie non vengono considerati.
- **A. β.** L'immobile è considerato parzialmente arredato quando non tutti i locali sono arredati. La dotazione minima è data dall'arredamento completo al meno per cucina e camera da letto.
- **D.** La durata contrattuale ordinaria è quella triennale. Se le parti pattuiscono una durata superiore: 4, 5 o 6 anni, potrà essere applicata una maggiorazione. Resta ferma che la proroga è sempre quella biennale.



## 9. RIPARTIZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI

- Nella locazione parziale dell'immobile, la ripartizione delle spese comuni sarà effettuata sulla base del numero delle stanze, oppure con una pattuizione tra le parti. Per il riscaldamento, se presente un sistema di contabilizzazione del calore, potrà essere conteggiato il consumo effettivo di ogni singola stanza, ove possibile.

## 12. CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI

- Nelle esigenze di transitorietà del locatore, **al punto D**, visti i continui cambiamenti normativi, si chiarisce che si intende qualunque titolo abilitativo edilizio richiesto o comunicato alla Pubblica amministrazione.



**Le Organizzazioni Sindacali provinciali degli inquilini**

ASSOCASA, il Segretario territoriale – MASSIMILIANO UCCELLI

FEDERCASA CONFESAL, il Segretario territoriale – ROSARIO MARAGÒ

SICET, il Segretario territoriale – EUGENIA CELLA

SUNIA, il Segretario territoriale – MARCELLO BECCATI

UNIAT, il Segretario territoriale – PATRIZIA PEDRETTI



**Le Organizzazioni Sindacali provinciali dei proprietari**

ASPPI, il Presidente provinciale – FRANCESCO LAMANDINI

CONFABITARE, il Presidente provinciale – MARIA FEMMINELLA

CONFAPPI, il Presidente provinciale – RAFFAELE VOSINO

CONFEDILIZIA-APE, il Presidente provinciale – FRANCESCO BRUNTI

UPPI, il Presidente provinciale – LORENZO COTTIGNOLI



*[Faint, illegible handwriting]*

*[Faint, illegible handwriting]*

*[Faint, illegible handwriting]*

*[Faint, illegible handwriting]*

*[Faint, illegible handwriting]*



*[A large, prominent blue handwritten mark, possibly a signature or a large letter 'V', extending diagonally across the page.]*