



**FEDER.CASA**  
Sindacato Nazionale Inquilini  
SEGRETARIA PROVINCIALE  
TERNI

**U.P.P.I.**  
Sede Provinciale di Terni  
Il Presidente  
Dr. Michele Gaglianò  
Cell. 320 1730378

## ACCORDO TERRITORIALE SULLE LOCAZIONI ABITATIVE

Applicabile nel Comune di Orvieto

Sottoscritto il 05/02/2019

In attuazione dell'art. 2, comma 3 Legge 431/98, art. 5 comma 2 Legge 431/98 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16/01/2017 (G.U. n. 62 del 15/03/2017)

Stipulato tra:

Organizzazioni sindacali e associazioni degli inquilini:

**FEDER.CASA, ANIA**

Associazioni dei proprietari:

**UPPI, CONFAPPI**

### Premessa

Premesso che il 16/01/2017 è stato approvato il decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell' Economia e delle Finanze, in attuazione di quanto previsto all'art. 4 comma 2 della Legge n. 431 del 9 dicembre 1998, si manifesta la necessità di provvedere alla sottoscrizione di un accordo territoriale per il comune di Orvieto.

### Si conviene e stipula quanto segue

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3 della legge 431/98, che tengano conto delle suddivisione in aree urbane omogenee dei territori comunali interessati e delle caratteristiche proprie di ciascuna unità immobiliare, nonché della volontà negoziale delle parti.

Le Associazioni/Organizzazioni Sindacali firmatarie dei presenti Accordi si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

- favorire l'ampliamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni concordate ad uso abitativo ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
- avviare a soluzione il problema degli sfratti, in particolare quelli dovuti a morosità incolpevole o a seguito di esproprio immobiliare, promuovendo la trasformazione dei contratti in corso, in nuovi contratti a canoni più sostenibili ed incoraggiando misure di garanzia e sostegno per la corresponsione dei canoni;
- ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso ed irregolare;
- disincentivare le locazioni ad uso turistico, favorendo i contratti ad uso di abitazione principale;
- migliorare lo stato manutentivo degli immobili in conformità alle norme sulla sicurezza, sulla tutela della salute e sul risparmio energetico.

Per consentire la più ampia diffusione ed utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo, le parti riconoscono l'importanza del ruolo delle Amministrazioni Comunali nel favorire le tipologie contrattuali di cui all'art. 2 c. 3 e art. 5 c. 2 e c. 3 della L. 431/98 e all'art. 1 e 3 del D.M. del 16/01/2017, attraverso la determinazione di una aliquota IMU agevolata e mediante il riconoscimento delle attestazioni di conformità dei contratti sia alla normativa vigente che ai parametri del presente accordo, di cui agli art. 1 c. 8, art. 2 c. 8, art. 3 c. 5 del D.M. del 16/01/2017, per mezzo di apposite delibere e protocolli d'intesa da sottoscrivere con le Organizzazioni sindacali e le Associazioni firmatarie del presente accordo.

### **I firmatari del presente accordo altresì convengono**

- Sulla opportunità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo e sulla necessità che i benefici fiscali siano riconosciuti solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni.
- Sull'importanza che sia assicurata continuità operativa allo strumento del fondo sociale finalizzato al contributo in conto affitto e alla riduzione della c.d. morosità



**FEDER.CASA**  
Sindacato Nazionale Inquilini  
SEGRETARIA PROVINCIALE  
TERNI

**U.P.P.I.**  
Sede Provinciale di Terni  
Il Presidente  
Dr. Michele Gagliardi  
Cell 320 1730378



incolpevole, auspicando un incremento della relativa dotazione.

- Sull'indispensabilità di garantire con continuità risorse statali e regionali per la manutenzione e l'incremento del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica.
- Sulla necessità di perseguire, per quanto di competenza, i suddetti obiettivi curando la promozione dello strumento contrattuale di cui all'art. 2 c. 3 Legge n. 431/98 e la verifica della sua corretta applicazione come previsto del D.M. del 16/01/2017 di cui agli art. 1 c. 8, art. 2 c. 8, art. 3 c. 5.

### Parte prima

### NORME GENERALI

#### Art. 1 – Oggetto –

Il presente Accordo, in attuazione dell'art. 2 c. 3 della L. 431 del 9 dicembre 1998 e del D.M. del 16/01/2017, troverà applicazione per i contratti di locazione relativi a beni immobili ubicati nel territorio amministrativo dei Comuni ivi menzionati.

#### Art. 2 – Durata, rinnovo ed aggiornamento dell'Accordo –

1. Il presente Accordo, depositato con le modalità previste dall'art. 7 c. 2 del D.M. 16/01/2017, ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito. Prima della scadenza ciascuna delle Organizzazioni firmatarie potrà chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.
2. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie potrà procedere di propria iniziativa alla convocazione.
3. In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare con apposita richiesta, ogni Organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero successivamente aderente, potrà richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre eventuali modifiche ed integrazioni.

4. Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'Organizzazione istante può procedere di propria iniziativa.
5. Poiché i parametri relativi al canone indicati nel presente accordo presuppongono l'esistenza ed il mantenimento dell'opzione fiscale c.d "cedolare secca", di cui all'art. 3 D.Lgs. 23/2011 in favore dei locatori, le Organizzazioni firmatarie del presente accordo, qualora le predette agevolazioni fiscali venissero eliminate o ridotte in modo significativo, convengono sulla necessità di revisionare i valori adottati nelle fasce di oscillazione, al fine di riequilibrare le posizioni delle parti contraenti. Se, infatti, da un lato è necessario mantenere l'interesse e la convenienza degli strumenti contrattuali a canone concordato rispetto a quelli a canone libero, dall'altro, si dovrà tutelare la sostenibilità del livello dei canoni per la parte conduttrice. A tal fine, nel caso in cui dovessero essere revocate o ridotte le agevolazioni fiscali di riferimento, le Organizzazioni firmatarie del presente accordo si impegnano a richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie, ovvero a procedere direttamente alla convocazione, per concordare ed introdurre un accordo integrativo.
6. Il presente Accordo resterà in vigore fino alla sottoscrizione di un nuovo Accordo.

## **Parte seconda**

### **DETERMINAZIONE DEI CANONI**

#### **Art. 3 – Canone –**

1. Il canone di locazione degli immobili è determinato, secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi:
  - ubicazione sul territorio: la zonizzazione di riferimento per i Comuni oggetto del presente accordo viene determinata in base alla tavola di rappresentazione grafica delle microzone comunali o comunque sulla base delle zonizzazioni comunicate dalle Amministrazioni
  - classificazione per caratteristiche;
  - superficie;



**FEDERICASA**  
Sindacato Nazionale Inquilini  
SEGRETARIA PROVINCIALE  
TERNI



- dotazione di mobilio;
- durata del contratto.

2. Il calcolo del canone deve essere effettuato moltiplicando i metri quadri conteggiati secondo le modalità di cui al successivo art. 4, per il valore al mq. relativo alla zona, alla sub-fascia ed alla tipologia dell'immobile. Su tale canone base potranno intervenire le maggiorazioni eventuali, relative alla durata, alla classe energetica, all'arredo, ai metri quadri o alla tipologia contrattuale, calcolate secondo le modalità di cui ai successivi articoli. Lo stesso potrà essere annualmente aggiornato in base alle variazioni accertate dall'indice dall'ISTAT nella misura massima del 75%.

#### Art. 4 – Parametri –

##### 1. 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, delle dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, esercizi commerciali, ecc.), denominate come segue ed in "allegato 3":

- **ZONA CENTRALE** corrispondente alla lettera B fasce omi-2018/1
- **ZONA SEMICENTRO** corrispondente alla lettera C fasce omi-2018/1
- **ZONA PERIFERIA** corrispondente alla lettera D ed E fasce omi-2018/1
- **ZONA RURALE** corrispondente alla lettera R fasce omi-2018/1.

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 l'individuazione del numero delle aree omogenee con le quali è stato suddiviso il 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-fasce di seguito riportate.

## 2. 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 all'elenco degli elementi oggettivi relativi all'immobile di seguito specificato:

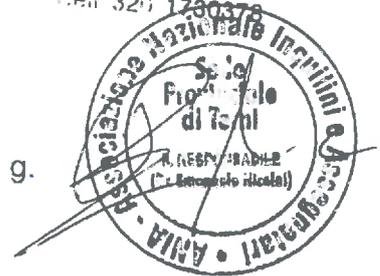
- a. vano con destinazione cucina con almeno una finestra;
- b. appartamento con ingresso al piano terra, rialzato o al piano primo, con presenza di ascensore per unità immobiliari situate dal secondo piano fuori terra;
- c. impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie 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 propri dell'edificio, facciate, coperture, scale e spazi comuni interni, ultimati da non oltre dieci anni, documentabili a norma di legge;
- h. porte blindate
- i. doppi vetri;
- j. abitazione sita in un comparto in cui siano presenti almeno tre dei seguenti servizi: esercizi commerciali, uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali;
- k. appartamento sito in edificio con vetustà inferiore a 10 anni o integralmente ristrutturato negli ultimi 10 anni, così come definito dalla L. 392/78;
- l. edifici conformi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- m. edificio sottoposto ad intervento di adeguamento antisismico debitamente documentato;
- n. immobile unifamiliare (casa singola);
- o. conferma del precedente conduttore, ovvero di conduttore già in possesso di regolare contratto di locazione nei due anni che precedono la nuova stipula.

Per l'applicazione del punto f. è sufficiente l'esecuzione di almeno due categorie di opere



**FEDER.CASA**  
Sindacato Nazionale Inquilini  
SEGRETARIA PROVINCIALE  
TERRACINA

**U.P.P.I.**  
Sede Provinciale di Teramo  
il Presidente  
Dr. Michele Gagliano  
Tel. 320 1700370



tra quelle elencate e almeno una per l'applicazione del punto g.

### 3. Calcolo superficie convenzionale.

La superficie convenzionale da considerare ai fini del calcolo per la determinazione del canone è quella definita nel capitolo "Criteri utili per la misurazione degli immobili" contenuto nel listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria e pubblicato a cura delle Camere di Commercio di Perugia e Teramo nel III trimestre 2014 (con esclusione delle lettere b-c-d). Per superfici utili di appartamento inferiori a mq. 50 sarà applicata una maggiorazione del 20% (venti per cento), per superfici da mq. 51 a 70 sarà applicata una maggiorazione del 10% (dieci per cento), per superfici tra mq. 71 e 110 non verrà applicata alcuna maggiorazione e per le superfici superiori a mq. 110 verrà applicata una riduzione del 10% (dieci per cento) entro il limite minimo di mq. 110.

Alla superficie di cui sopra dovrà essere sommato:

- 50% (cinquanta per cento) della superficie del box auto/garage esclusivo
- 30% (trenta per cento) della superficie del posto auto assegnato e coperto
- 30% (trenta per cento) della superficie di soffitte e cantine comunicanti
- 15% (quindici per cento) della superficie di soffitte e cantine non comunicanti
- 30% (trenta per cento) della superficie dei balconi e terrazze comunicanti e coperti fino a mq. 25
- 15% (quindici per cento) della superficie dei balconi e terrazze non comunicanti e coperti fino a mq. 25
- 15% (quindici per cento) della superficie posto macchina in autorimesse di uso comune
- 15% (quindici per cento) della superficie non coperta 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.

La superficie non coperta 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% (tre per cento) della superficie convenzionale stessa. La superficie convenzionale, calcolata secondo le indicazioni di cui sopra, dovrà essere espressamente riportata in contratto.

#### 4. 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:**

- Sub-fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 3;
- Sub-fascia 2 - un numero di elementi compreso tra 4 e 6;
- Sub-fascia 3 - un numero di elementi superiore a 6.

#### TABELLA COSTI €/mq IN BASE ALLE AREE DI APPARTENENZA E ALLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE:

Com. Orvieto	Sub-fascia 1		Sub-fascia 2		Sub-fascia 3	
	Min.€/mq	Max.€/mq	Min.€/mq	Max.€/mq	Min.€/mq	Max.€/mq
Centro	€ 2,90	€ 3,32	€ 2,90	€ 3,74	€ 2,90	€ 5,41
Semicentrale	€ 2,08	€ 2,60	€ 2,08	€ 3,12	€ 2,08	€ 4,16
Periferica	€ 1,91	€ 2,26	€ 1,91	€ 2,62	€ 1,91	€ 3,33
Rurale	€ 1,66	€ 1,97	€ 1,66	€ 2,28	€ 1,66	€ 2,90

Per gli immobili costruiti negli ultimi 15 (quindici) anni o in tale periodo integralmente ristrutturati si applicheranno, ai fini della determinazione del canone, gli elementi di cui alle



**FEDER.CASA**  
Sindacato Nazionale Inquilini  
SEGRETARIA PROVINCIALE  
TERNI

**U.P.P.I.**  
Sede Provinciale di Terni  
Il Presidente  
Dr. Michele Gagliano  
Cell. 320 1730378



lettere f., g. h. e i. del precedente punto 2. Si precisa che la data di ultimazione di quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, dal certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici comunali, o, in alternativa, quella comunque accertabile.

Le parti, tenendo conto della superficie convenzionale, della zona omogenea ove ricade l'immobile, e degli elementi oggettivi sopra elencati, concordano il canone di locazione nei limiti del minimo e massimo al mq. stabilito per ciascuna sub-fascia, come riportato nell'elenco in "allegato 4" parte integrante del presente accordo.

*Il canone di locazione concordato tra le parti, dovrà essere compreso all'interno del valore minimo della sub-fascia 1 e quello massimo della sub-fascia determinata.*

*Nell'ipotesi in cui il numero degli elementi coincide con quello minimo che da diritto all'accesso alla sub-fascia, il canone concordato non potrà essere pari al valore massimo stabilito per la sub fascia considerata.*

#### 5. 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 30% (trenta 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.

#### 6. Maggiore durata.

Ove le parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a quella minima di legge, ovvero superiore ad 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 fino ad un massimo del 9% (nove per cento).

#### 7. Classe energetica.

Quando l'unità immobiliare è ricompresa entro le classi energetiche A e 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 le classe energetiche C e D.

Se l'immobile è in classe G si applicherà un decremento al canone di locazione pari al 2% (due per cento).

#### 8. Locazione parziale.

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita ai precedenti punti e del canone che deriva dall'applicazione del presente accordo, le parti possono considerare anche la superficie parziale dell'immobile tenendo conto della superficie effettivamente locata, ovvero la superficie in comune sarà suddivisa in parti uguali sulla base delle persone che abitano l'immobile; la superficie ad uso esclusivo sarà calcolata per intero.

*La somma dei canoni parziali non potrà in ogni caso superare il canone che sarebbe derivato dalla locazione dell'intero appartamento.*

*Al fine di rendere possibile la verifica del calcolo ed evitare possibili contestazioni, le parti dovranno:*

- definire in modo preciso la/le camera/e oggetto della locazione e gli spazi comuni, allegando anche separatamente al contratto, le planimetrie dell'appartamento sottoscritte dalle parti;
- quantificare le spese condominiali e le utenze;
- indicare espressamente nel contratto le modalità per la gestione dell'utilizzo degli spazi e dei servizi, con particolare attenzione a quelli in uso comune.

### **Parte terza**

#### **TIPOLOGIE DI CONTRATTI**

##### **Art. 5 – Contratti transitori per studenti universitari –**

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita ai precedenti punti e del canone che deriva dal presente accordo, tali contratti, a condizione che il



**FEDER.CASA**

Sindacato Nazionale Inquilini

SEGRETARIA PROVINCIALE

TERNI



**U.P.P.I.**

Sede Provinciale di Terni

Il Presidente

Michele Gagliano

tel. 320 1730378

comune sia sede di Università o limitrofo ad un comune sede di Università, possono essere validamente conclusi qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea, o di perfezionamento anche post laurea tale da ricondursi a quelli riconosciuti dalla L. 508/1999, quali Accademie di belle Arti, Accademia nazionale di arte drammatica, ISIA, Conservatori di musica e Istituti musicali pareggiati, ovvero di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza. Detti contratti hanno durata da sei mesi a tre anni, possono essere sottoscritti o dal singolo o da gruppi di studenti o dalle aziende per il diritto allo studio. Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione in conformità all'art. 5 comma 2 legge 431/98 e utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al D.M. 16/01/2017, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e pattuizioni previste nelle norme generali, con esclusione del punto relativo alla maggiore durata e con la riduzione del preavviso in misura non superiore ad un mese in luogo di tre.

#### **Art. 6 – Contratti transitori ordinari –**

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita ai precedenti punti e del canone che deriva dall'applicazione del presente accordo, in conformità con le disposizioni di cui all'art. 5 c. 1 legge 431/98 e all'art. 2 del D.M. del 16 gennaio 2017 la durata della locazione non può essere superiore a diciotto mesi. Ai fini dell'art. 2 c. 2 del D.M. del 16/01/2017 il canone dei contratti transitori ordinari è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione del presente accordo con un aumento fino al 5% (cinque per cento) nei valori minimi e massimi, per favorire la mobilità sul territorio. L'ambito di applicazione dell'accordo nei contratti transitori ordinari, è relativo ad immobili ricadenti in Comuni con un numero di abitanti superiori a 10.000, come risultante dai dati dell'ultimo censimento. La transitorietà del contratto può essere motivata rispettivamente e separatamente sia da esigenze del locatore che del conduttore, individuate all'atto della stipula del contratto come segue.

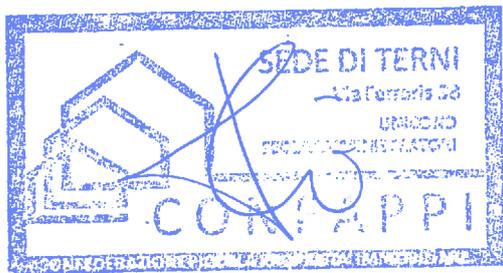
Esigenze di transitorietà del locatore, si manifestano quando il locatore debba disporre

dell'immobile per i seguenti motivi:

- quando il locatore, entro diciotto mesi, intenda destinare l'immobile ad uso abitativo proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta;
- quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità;
- quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito, o del quale debba essere assicurata la stabilità, e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;
- quando il locatore ha esigenza transitoria collegata ad un evento certo, a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto, suffragato, se possibile, da idonea documentazione;
- quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge, e per dette manutenzioni, sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso.

Esigenze di transitorietà del conduttore si manifestano quando il conduttore abbia la necessità di una abitazione per un periodo non superiore a diciotto mesi, per i seguenti motivi:

- frequenza a corsi di studi e/o di formazione;
- necessità di cure mediche o assistenza a familiari presso strutture pubbliche o private presenti nel Comune;
- previsioni di trasferimento o trasferimento, anche temporaneo, della sede di lavoro;
- contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
- assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi dimostrato con compromesso regolarmente registrato;



**FEDER CASA**  
Sindacato Nazionale Inquilini  
SEGRETARIA PROVINCIALE  
TERNI

**U.P.I.**  
Sede Provinciale di Terni  
Il Presidente  
Dr. Michele Gagliano  
Cell. 320 1730378



- quando il conduttore ha esigenza transitoria collegata ad un evento prefissata ed espressamente indicata nel contratto, suffragato, se possibile, da idonea documentazione;
- acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro massimo diciotto mesi, ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- impegni collegati con campagne elettorali o incarico professionale a termine.

Il contratto tipo deve prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore o del conduttore.

L'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto.

In applicazione dell'art. 2 c. 5 del D.M. del 16/01/2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste esplicitamente dal presente accordo e/o difficilmente documentabili, saranno assistite dalla rispettiva organizzazione sindacale, associazione della proprietà edilizia o dei conduttori firmataria del presente accordo, che attesterà l'esigenza transitoria e la sua riconducibilità a quelle ivi previste, della quale, comunque, si darà atto nel contratto concluso tra le parti.

Resta inteso che per la stipula dei contratti di cui sopra è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze transitorie in capo anche ad una sola delle parti.

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione di cui sopra utilizzando esclusivamente il contratto tipo in allegato al D.M. del 16/01/2017, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, indicando con precisione sia i motivi di transitorietà, che tutti gli elementi e le pattuizioni che hanno consentito la determinazione del canone. In particolare, le modalità bilaterali di supporto possono consistere in :

- accertamento della rispondenza delle dichiarazioni non comprese nell'elenco di cui sopra o difficilmente documentabili ai criteri generali di cui alla Legge 431/98 e all'art. 2 c. 1 del D.M. 16/01/2017 e loro formulazione nel contratto;
- attestazione delle dichiarazioni delle parti ai fini della prova testimoniale in un

eventuale procedimento giudiziario.

#### **Art. 7 – Canone massimo dell'alloggio sociale e accordo integrativo –**

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita ai precedenti punti e del canone che deriva dall'applicazione del presente accordo, i canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'art. 2 c. 3 del Decreto Ministeriale del 22 aprile 2008 sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche in riferimento a quanto stabilito dall'art. 1 c. 7 secondo periodo del D.M. del 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite nel presente accordo.

Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste del presente accordo ma il canone di locazione massimo in nessun caso potrà essere superiore al canone medio così come determinato dalla fascia di appartenenza.

Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'art. 4 del D.M. del 16 gennaio 2017.

#### **Art. 8 – Unità abitative di particolare pregio e/o zone aventi peculiari 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.

#### **Art. 9 – Riparazioni ordinarie e straordinarie –**

Per quanto concerne la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria le



parti convengono di applicare la "Tabella Oneri Accessori" allegato G al Decreto Interministeriale del 30 dicembre 2002. Per quanto non previsto nella citata "Tabella Oneri Accessori", la parti fanno riferimento alle norme vigenti e agli usi locali.

#### **Art. 10 – Contratto di locazione ad uso abitativo –**

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione di cui sopra utilizzando esclusivamente il contratto tipo "allegato 1" al presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e delle pattuizioni previste nel presente accordo, nonché delle disposizioni di legge.

Le stesse parti possono altresì concordare un canone inferiore rispetto a quello risultante dall'applicazione del presente accordo ma mai superiore al suo limite massimo.

### **Parte quarta CONCLUSIONI**

#### **Art. 11 – Attestazione bilaterale di rispondenza –**

Nella normativa vigente i contratti concordati, di cui al presente accordo, costituiscono l'unico strumento per regolare e calmierare il mercato della locazione ad uso abitativo e, tenuto conto delle agevolazioni fiscali statali e comunali previste per coloro che si avvalgono di tali contratti, l'obiettivo di tutte le parti firmatarie e anche delle istituzioni centrali e locali deve essere quello di accertare la conformità al presente accordo territoriale così come previsto dal D.M. del 16/01/2017 dei canoni e di quant'altro previsto dai contratti di locazione sottoscritti tra le parti.

Per il raggiungimento di tale fine:

- le parti contrattuali possono essere assistite congiuntamente dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori;

- per i contratti non assistiti le modalità di attestazione sono da eseguirsi, come previsto dall'art. 1 c. 8 del D.M. del 16/01/2017, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali;
- le attestazioni previste dall'art.1 c. 8 dall'art. 2 c. 8 e dall'art. 3 c. 5 del D.M. del 16/01/2017 sono rilasciate alle parte richiedente da un'organizzazione degli inquilini o della proprietà firmataria del presente accordo, secondo le modalità e tramite l'elaborazione e consegna del modello di attestazione di cui in "allegato 2".

### Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa

In caso di qualsiasi controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti, di cui al seguente accordo, nonché in ordine all'esatta applicazione degli accordi territoriali o integrativi, ciascuna parte può ricorrere all'apposita Commissione di Negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale prevista dall'art. 6 del D.M. del 16/01/2017.

LETTO E SOTTOSCRITTO, Terni 05/02/2019

Segretario Provinciale  
**FEDER CASA**  
FEDER CASA  
Sindacato Nazionale Inquilini  
SEGRETARIA PROVINCIALE  
Sede di TERNI

Segretario Provinciale  
Provinciale  
di Terni  
IL RESPONSABILE  
Sede di Terni  
ANIA - ANIA - ANIA  
Associazioni e Associazioni

Presidente  
UPPI  
Sede di Terni

**U.P.P.I.**  
Sede Provinciale di Terni  
Il Presidente  
**Dr. Michele Gagliandò**  
Cell. 320 1730378

Presidente  
CONFAPPI  
Sede di Terni

**SEDE DI TERNI**  
Via Ferraris 28  
051000  
FEDERAZIONE  
CONFAPPI  
CONFEDERAZIONE PICCOLE E MEDIE IMMOBILIARI



ALLEGATO 1

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

Ai sensi della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30.12.2002 del Decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (G.U. n. 62 del 15.03.2017)

Il/La sig./soc. (1) ..... di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (2) ..... persona di ..... ) concede in locazione al/ alla sig. (1) ..... di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3) ..... (assistito/a da (2) ..... in persona di ..... ), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. .... Piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) .....

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di ..... anni (6), dal ..... al ..... e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato 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 Provinciale di Terni in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431, del Decreto del 30.12.2002 e del Decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (G.U. n. 62 del 15.03.2017) definito tra CONFAPPI U.P.P.I. FEDER.CASA ANIA deposito presso il protocollo comunale, mediante posta certificata trasmessa il ..... a nome e per conto di tutte le associazione firmatarie; 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



FEDER.CASA  
Sindacato Nazionale Inquilini  
SEGRETERIA PROVINCIALE

*[Handwritten signature]*



ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione. (8)

### **Articolo 3**

*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

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

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

### **Articolo 4**

*(Oneri accessori)*

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

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

Tutte le utenze (acqua, energia elettrica, gas, tasi, subentri e voltture) sono a carico del conduttore.

### **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. (13)

### **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 e di comodato sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

### **Articolo 8**

*(Recesso del conduttore)*

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

### **Articolo 9**

*(Consegna)*

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: .....

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

**Articolo 10**

*(Modifiche e danni)*

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

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

**Articolo 11**

*(Assemblee)*

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

**Articolo 12**

*(Impianti)*

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato DPR.

**Articolo 13**

*(Accesso)*

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere 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**

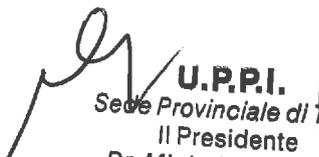
*(Commissione di conciliazione)*

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

**Articolo 15**

*(Varie)*

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del



1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 e del Decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (G.U. n. 62 del 15.03.2017)

all'Accordo Provinciale Terni.

Altre clausole: superficie alloggio mq. .... (determinata in base all'accordo tra ASPPI-CONFEDILIZIA-APPC-SUNIA-UNIAT-SICET).....

- o ZONA CENTRO STORICO
- o ZONA CENTRALE
- o ZONA PERIFERIA
- o ZONA COLLINARE
- o ZONA DELLE FRAZIONI
- o ZONA RURALE

Elementi presenti previsti dalla tabella B

1- 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:

- o Vano con destinazione cucina con almeno un finestra;
- o Ascensore per unità immobiliari situate oltre il 2° piano fuori terra;
- o Impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto;
- o Riscaldamento centralizzato o autonomo;
- o Doppio bagno di cui almeno uno con finestra e completo di tutti gli elementi (w.c., bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia)
- o Interventi di manutenzione straordinaria interne di impianti tecnologici e sanitari propri dell'abitazione , infissi, pavimenti, pareti e soffitti, ultimati da non oltre dieci anni, documentabili a norma di legge \*;
- o Interventi di manutenzione straordinaria esterna di impianti tecnologici comuni propri dell'edificio, facciate, copertura, scale e spazi comuni interni, ultimati da non oltre dieci anni, documentabili a norma di legge #;
- o Porte blindate e/o doppi vetri;
- o Abitazione sita in un comparto in cui siano presenti almeno tre dei seguenti servizi: esercizi commerciali, uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali;
- o Appartamento sito in edificio con vetusta inferiore a 10 anni o integralmente ristrutturato negli ultimi 10 anni, così come definito dalla L. 392/78;
- o Edifici conformi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- o Edificio sottoposto ad intervento di adeguamento antisismico debitamente documentato;
- o Immobile unifamiliare (casa singola);
- o Conferma del precedente conduttore in possesso di regolare contratto di locazione nei due anni precedente alla stipula.

Per l'applicazione del punto con \*) è sufficiente l'esecuzione di almeno due categorie di opere tra quelle elencate e almeno una per l'applicazione del punto #).

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 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

Ass. Proprietà

**NOTE**

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(6) La durata minima è di anni tre.

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

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

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) .....

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal

Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

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

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

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.



**FEDER-CASA**  
Sindacato Nazionale Inquilini e Affittuari  
SEGRETERIA PROVINCIALE

**U.P.P.I.**  
Sede Provinciale di Terni  
Il Presidente  
Dr. Michele Gaillano

Comune di Orvieto - c\_gl48

**Prot. 0004600** del 07/02/2019 - Entrata

*Impronta informatica: 02456fdf3d674d87ab565246241cbccc187c981f2495bdd6a74a29afb0ed0ef5*

*Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di documento digitale*



ALLEGATO 2

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16.01.2017

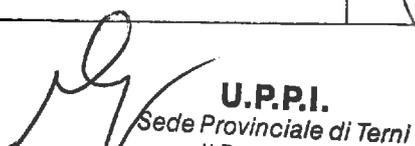
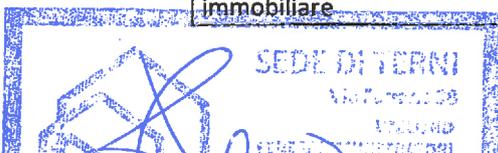
La Direzione Provinciale di Terni del sindacato ....., con sede ..... firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di Terni depositato .....

Premesso che

il Sig. .... C. F. .... residente a ..... in Via ..... n° ..... nella sua qualità di Locatore dell'immobile/porzione di immobile sito a ..... in via ..... n° ..... identificato al foglio ..... particella ..... Sub ..... Categoria ..... Rendita Catastale ..... ha stipulato un CONTRATTO DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO con il sig./ra ..... C.F. .... in data ..... con decorrenza ..... e scadenza ..... registrato il ..... codice identificativo ..... presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di TERNI (lasciare in bianco se non ancora registrato in quanto i termini non sono ancora scaduti) dichiara di aver preso visione ed essere stato informato sul contenuto dell'Accordo territoriale sopra riportato; e di aver presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16.01.2017, dichiarando sotto la sua responsabilità i seguenti elementi:

1 - Calcolo della superficie (indicare mq):

Superficie calpestabile appartamento (mq)	
posto auto esclusivo (mq)	
soffitte e cantine non comunicanti (mq)	
box auto esclusivo (mq)	
soffitte e cantine comunicanti (mq)	
balconi e terrazze comunicanti e coperte fino a 25 mq	
balconi e terrazze comunicanti e scoperte fino a 25 mq	
balconi e terrazzo non comunicanti coperti e scoperte fino a 25 mq	
posto macchina in autorimesse di uso comune (mq)	
superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore (mq) <small>(tale superficie non potrà superare, nel calcolo, la superficie netta dell'immobile)</small>	
superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare	



**2 - Elementi oggettivi dell'immobile ai fini dell'individuazione della sub-fascia:**

a	vano con destinazione cucina con almeno una finestra	
b	appartamento con ingresso al piano terra, rialzato o al primo piano con presenza di ascensore per unità immobiliari situate dal secondo 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 (almeno due categorie di opere)	
g	interventi di manutenzione straordinaria esterna di impianti tecnologici comuni propri dell'edificio, facciate, coperture; scale e spazi comuni interni, ultimati da non oltre dieci anni, documentabili a norma di legge (almeno una categoria di opera)	
h	porte blindate	
i	doppi vetri	
j	abitazione sita in un comparto in cui siano presenti almeno tre dei seguenti servizi: servizi commerciali, uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali	
k	appartamento sito in edificio con vetustà inferiore a 10 anni o integralmente ristrutturato negli ultimi 10 anni, così come definito dalla L. 392/78	
l	edifici conformi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche	
m	edificio sottoposto ad intervento di adeguamento antisismico debitamente documentato	
n	immobile unifamiliare (casa singola)	
o	conferma del precedente conduttore in possesso di regolare contratto di locazione nei due anni precedenti alla stipula	

Tutto ciò premesso, l'organizzazione ....., sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

**ATTESTA**

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di Terni, depositato in data 06/05/2018

Il Dichiarante

L'Organizzazione

Terni, .....

Io sottoscritto ..... autorizzo il trattamento dei dati personali ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali".

Firma

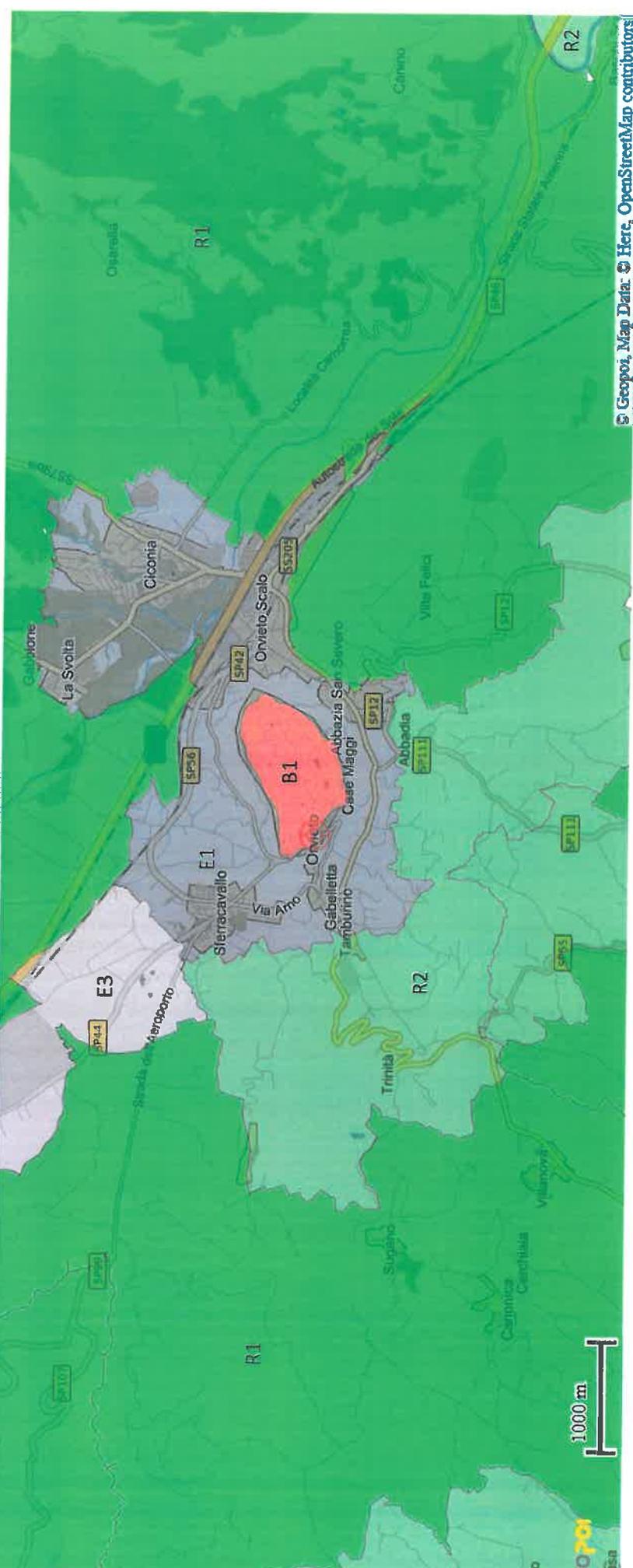
Terni, .....

ALLEGATO 3

Ricerca per toponimo  
 Ricerca Zone Omi  
 Comune: Orvieto (TR)  
 CodZona:  
 Vai Cancellai Vai Cancellai

E: 12.18111 N: 42.69156

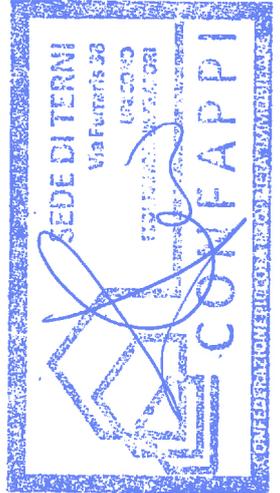
Visualizza fasce OMI  
 Download perimetri  
 Help



Geopoi, Map Data: © Here, OpenStreetMap contributors

delle Entrate - semestre 2018/1 - stampa del 05/02/2019

- A:  ZONA B1
- ZONA E1
- ZONA E3
- ZONA R1
- ZONA R2



**FEDER/CASA**  
 Sindacato Nazionale Proprietari Immobiliari della Provincia di Terni  
 SEGRETERIA PROVINCIALE DI TERNI

**U.P.P.I.**  
 Sede Provinciale di Terni  
 Il Presidente  
 Profrancesco Gaiglianò  
 Tel. 0746/32017320  
 Fax 0746/1730378

Comune di Orvieto - c\_g148

**Prot. 0004600** del 07/02/2019 - Entrata

*Impronta informatica: 02456fdf3d674d87ab565246241cbccc187c981f2495bdd6a74a29afb0ed0ef5*

*Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di documento digitale*



**FEDER-CASA**  
Sindacato Nazionale Inquilini  
SEGRETERIA PROVINCIALE  
TERNI

**U.P.P.I.**  
Sede Provinciale di Terni  
Il Presidente  
**Dr. Michele Gaglianò**  
Cell. 320 1730378

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

Serie generale - n. 62



**ALLEGATO C**  
**del D.M. del 16/01/2017**

**LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI**

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

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

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

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Articolo 1**

*(Durata)*

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

**Articolo 2***(Natura transitoria)*

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

**Articolo 3***(Canone)*

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra ..... e depositato il ..... presso il Comune di ....., ovvero dell'accordo integrativo sottoscritto tra .....(9) in data ....., è convenuto in euro ....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....(5)

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 4, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro ....., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date ..... (5)

**Articolo 4***(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

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

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

**Articolo 5***(Oneri accessori)*

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

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



**FEDER CASA**  
Sindacato Nazionale Inquilini  
SEGRETARIA PROVINCIALE  
TERNI

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

**U.P.P.I.**  
Sede Provinciale di Terni  
Il Presidente  
Dr. Michele Gagliardi  
Cell. 320 1730378



condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme al pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. (12)  
Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro .....).  
Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro..... (13), salvo conguaglio.

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

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431 del 1998.  
Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (14)

**Articolo 7**  
*(Pagamento)*

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

**Articolo 8**  
*(Uso)*

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

**Articolo 9**  
*(Recesso del conduttore)*

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

### **Articolo 10**

*(Consegna)*

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

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

### **Articolo 11**

*(Modifiche e danni)*

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

### **Articolo 12**

*(Assemblee)*

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

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

### **Articolo 13**

*(Impianti)*

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

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





**FEDER CASA**  
 Sindacato Nazionale Inquilini  
 SEGRETERIA PROVINCIALE  
 TERNI

**U.P.P.I.**  
 Sede Provinciale di Terni  
 Il Presidente  
 Dr. Michele Gagliandò  
 Cell. 320 1730378

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

Serie generale - n. 62



**Articolo 14**  
*(Accessi)*

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

**Articolo 15**

*(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

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

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

**Articolo 16**

*(Varie)*

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

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

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

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti 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 .....

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

#### NOTE

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

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

(3) L'assistenza è facoltativa.

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

(5) Cancellare la parte che non interessa.

(6) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

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

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

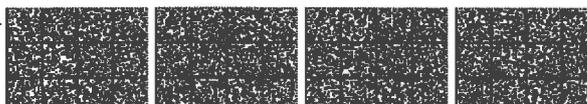
(9) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).

(10) Massimo tre mensilità.

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

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

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





FEDER.CASA  
Sindacato Nazionale Inquilini  
SEGRETARIA PROVINCIALE  
TERRA

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

U.P.P.I.  
Sede Provinciale di Terni  
Il Presidente  
Dr. Michele Gagliano  
Cell. 320 1730378



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

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

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

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

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

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

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

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

Comune di Orvieto - c\_g148

**Prot. 0004600** del 07/02/2019 - Entrata

*Impronta informatica: 02456fdf3d674d87ab565246241cbccc187c981f2495bdd6a74a29afb0ed0ef5*

*Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di documento digitale*



FEDER.CASA  
Sindacato Nazionale Inquilini  
SEGRETARIA PROVINCIALE  
TERNI

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

*[Handwritten signature]*

U.P.P.I.  
Sede Provinciale di Terni  
Il Presidente  
Dr. Michele Gagliardi  
Cell. 320 1730378



**ALLEGATO B**  
**del D.M. del 16/01/2017**

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

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

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

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Articolo 1**  
*(Durata)*

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

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

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

**Articolo 3**

*(Inadempimento delle modalità di stipula)*

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

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

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

**Articolo 4**

*(Canone)*

A. Il canone di locazione è convenuto in euro ....., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero ....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....(4)

B. Nei Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale depositato il ..... presso il Comune di ....., ovvero dall'Accordo integrativo (7) sottoscritto tra..... in data....., è convenuto in euro ....., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero ....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....(4).

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

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

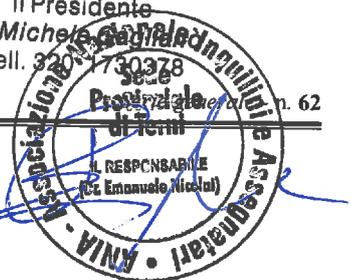
(Il periodo C non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)



**FEDER.CASA**  
 Sindacato Nazionale Inquilini  
 SEGRETERIA PROVINCIALE  
 TERNI

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

**U.P.P.I.**  
 Sede Provinciale di Terni  
 Il Presidente  
 Dr. Michele Gagnoli  
 Cell. 320 7730378



**Articolo 5**

*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

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

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

**Articolo 6**

*(Oneri accessori)*

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

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

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

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

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

**Articolo 7**

*(Spese di bollo e registrazione)*

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

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

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

**Articolo 8**

*(Pagamento)*

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

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

#### **Articolo 9**

*(Uso)*

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

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

#### **Articolo 10**

*(Recesso del conduttore)*

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

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

#### **Articolo 11**

*(Consegna)*

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

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

#### **Articolo 12**

*(Modifiche e danni)*

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





**FEDER.CASA**  
Sindacato Nazionale Inquilini  
SEGRETERIA PROVINCIALE  
TERNI

**U.P.P.I.**  
Sede Provinciale di Terni  
Il Presidente  
Dr. Michele Gaglianò  
C. S. 100/100378

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA



Serie generale - n. 62

**Articolo 13**  
(Assemblee)

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

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

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

**Articolo 14**  
(Impianti)

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

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

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

**Articolo 15**  
(Accesso)

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

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

..... (4)

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

**Articolo 16**  
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

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

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

**Articolo 17**

*(Varie)*

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

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

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

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti 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 .....

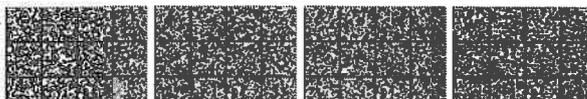
Il locatore .....

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, risoluzione*), 9 (*Uso*), 10 (*Recesso del conduttore*), 11 (*Consegna*), 12 (*Modifiche e danni*), 14 (*Impianti*), 15 (*Accesso*), 16 (*Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale*) e 17 (*Varie*) del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....





**FEDER.CASA**  
Sindacato Nazionale Inquilini  
SEGRETARIA PROVINCIALE  
TERNI

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA



Series generale - n. 62

**NOTE**

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di localarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(6) La durata massima è di mesi diciotto.

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

(8) Massimo tre mensilità.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile 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.

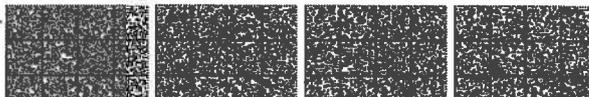
Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate 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.



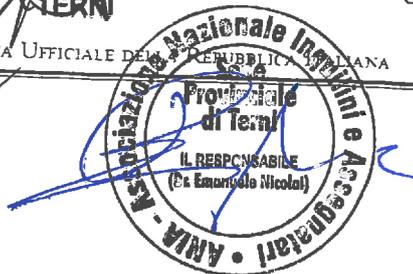


**FEDER.CASA**  
Sindacato Nazionale Inquilini  
SEGRETARIA PROVINCIALE  
TERNI

**U.P.P.I.**  
Sede Provinciale di Terni  
Il Presidente  
**Dr. Michele Gaglianò**  
Cell. 320 1730378

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

Serie generale - n. 62



**ALLEGATO E**  
**del D.M. del 16/01/2017**

## PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE NONCHE' MODALITA' DI FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE

### Articolo 1

*(Ambito di applicazione)*

Il presente Allegato stabilisce, in attuazione dell'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 n. 431 del 1998 "le procedure di negoziazione paritetica e di conciliazione stragiudiziale nonché le modalità di funzionamento della Commissione" attivate in relazione alle situazioni indicate dai commi 2,3,4,5 dello articolo 6:

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

### Articolo 2

*(Richiesta per l'avvio della procedura)*

La parte interessata ad attivare la procedura rivolge ad una delle Organizzazioni della proprietà immobiliare o dei conduttori firmatarie dell'accordo territoriale, richiesta per la procedura di negoziazione paritetica e conciliazione presentando istanza nelle forme previste dall'Organizzazione.

L'Organizzazione, valutata l'ammissibilità della richiesta, indica il negoziatore.  
La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

### **Articolo 3** *(Comunicazione)*

Il negoziatore indicato provvede, nel termine di 7 giorni dalla presentazione, a dare comunicazione all'altra parte della richiesta ricevuta allegando l'istanza sottoscritta dal richiedente, copia del presente Allegato E e dichiarazione di adesione alla procedura.

Tale dichiarazione contiene l'indicazione della Organizzazione scelta dal ricevente e la sottoscrizione da parte del negoziatore da questa nominato.

Trascorsi 20 giorni dal ricevimento, in assenza della adesione ovvero in caso di esplicito rifiuto, l'Organizzazione comunica alle due parti il mancato esito.

### **Articolo 4** *(Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori)*

I negoziatori non assumono poteri decisionali o arbitrari e sono tenuti a svolgere il loro ruolo con diligenza e imparzialità con la finalità di consentire alle parti, con il necessario apporto di competenza ed esperienza, il raggiungimento di un accordo.

E' loro obbligo astenersi dal partecipare alla procedura, ovvero di sospenderne il proseguimento se iniziata, ove ravvisino motivi, anche sopraggiunti, connessi ai rapporti con le parti, che costituiscano possibile pregiudizio all'imparzialità nello svolgimento dell'incarico.

E' loro obbligo astenersi dall'assumere il ruolo di difensore o arbitro o conciliatore in qualsiasi procedimento di natura contenziosa instaurato tra le parti.

E' loro obbligo portare a termine le procedure di negoziazione per le quali sono stati nominati. Solo nel caso di comprovata impossibilità a proseguire l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'Organizzazione di riferimento nomina un nuovo negoziatore.

### **Articolo 5** *(Obblighi di riservatezza)*

La procedura di negoziazione è riservata e non è consentita la verbalizzazione di qualsiasi dichiarazione, comunicazione e scambio di informazioni.

E' vietato a negoziatori, parti, tecnici, consulenti e comunque ad ogni altro partecipante alla negoziazione ed agli incontri conseguenti, di comunicare a terzi quanto appreso nel corso della procedura.

E' altresì vietato, in ogni eventuale procedimento giudiziario o arbitrale o conciliativo relativo alla stessa controversia, avvalersi delle informazioni di cui i partecipanti abbiano avuto conoscenza in ragione della loro presenza alla procedura.

Le parti si impegnano ad astenersi dal chiamare il negoziatore ovvero chiunque abbia partecipato, a qualsiasi titolo, alla procedura, a testimoniare, nel corso del giudizio eventualmente promosso sulla stessa controversia, in merito ai fatti ed alle circostanze di cui essi siano venuti a conoscenza in ragione della procedura

I negoziatori ed ogni eventuale collaboratore sono tenuti al rispetto di quanto previsto dal D. lgs n.196 del 2003.



**FEDER.CASA**  
Sindacato Nazionale Inquilini  
**SEGRETERIA PROVINCIALE**  
**TERNI**  
GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

**U.P.P.I.**  
Sede Provinciale di Terni  
Il Presidente  
**Dr. Michele Gaglianò**  
730378  
Sede provinciale generale - n. 62

**Articolo 6**  
*(Avvio della procedura)*

Con il ricevimento dell'adesione da parte della Organizzazione sottoscritta richiedente, la Commissione, composta dai due negoziatori indicati, è formalmente costituita. I negoziatori, nel primo contatto, esaminate attentamente le caratteristiche della controversia, valutano in particolare se, data la natura della stessa ed in presenza di richiesta delle parti, sia possibile e opportuno formulare una proposta di definizione senza necessità di un incontro di negoziazione, comunicandola alle parti per l'accettazione. Ove si ritenga opportuno tenere un incontro di negoziazione, stabiliscono concordemente una data e una sede dandone comunicazione alle parti. Possono indicare alle parti documenti, certificazioni, conteggi e ogni altro elemento utile alla Commissione per una corretta e informata disamina della materia. I negoziatori concordano le modalità di svolgimento delle necessarie attività di segreteria connesse all'espletamento della procedura.

**Articolo 7**  
*(Nomina di consulenti)*

Ove la particolare natura della controversia lo richieda, le parti possono concordare la nomina di un consulente tecnico terzo sulla base di criteri di scelta condivisi e il cui onere ricade sulle due parti in uguale misura.

**Articolo 8**  
*(Proposta di risoluzione)*

Al termine della procedura, la Commissione, ove richiesto concordemente dalle parti, formula, non oltre 60 giorni dalla sua costituzione, una proposta di verbale di accordo che, sottoscritto dalle parti, definisce la controversia quale atto transattivo ai sensi dell'articolo 1965 del Codice civile. Il verbale stabilisce altresì ogni conseguente adempimento fiscale e contrattuale a carico delle parti, compresa la possibilità dei stipulare un nuovo contratto, per assicurare compiuta attuazione dell'accordo.

17A01858

Comune di Orvieto - c\_g148

**Prot. 0004600** del 07/02/2019 - Entrata

*Impronta informatica: 02456fdf3d674d87ab565246241cbccc187c981f2495bdd6a74a29afb0ed0ef5*

*Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di documento digitale*



**FEDER/CASA**  
Sindacato Nazionale Inquilini  
SEGRETARIA PROVINCIALE  
TERNI

**U.P.P.I.**  
Sede Provinciale di Termi  
Il Presidente  
Dr. Michele Gagliano  
Cell. 320 1730378

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



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

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

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

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

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

e facendo presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

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

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

\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_



**FEDER.CASA**  
Sindacato Nazionale Inquilini  
SEGRETERIA PROVINCIALE  
TERNI

**U.P.P.I.**  
Sede Provinciale di Terni  
Il Presidente  
Dr. Michele Gaglianò  
Cell. 320 1730378



*Allegato G - Decreto Interministeriale 30/12/2002 -*

## TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

### AMMINISTRAZIONE

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	

### ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
Ispezioni e collaudi		C

### AUTOCLAVE

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C

### IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme		C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L	
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni		C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili		C

### IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA

Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C

Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C
Lettura dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C

**IMPIANTI SPORTIVI**

Installazione e manutenzione straordinaria	L	
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)		C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)		C

**IMPIANTO ANTINCENDIO**

Installazione e sostituzione dell'impianto	L	
Acquisti degli estintori	L	
Manutenzione ordinaria		C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	C	

**IMPIANTO TELEVISIVO**

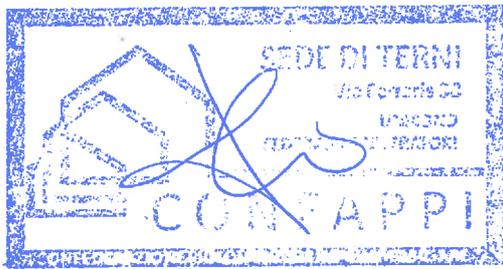
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato		C

**PARTI COMUNI**

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L	
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico		C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L	
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari		C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti		C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L	
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		C
Installazione e sostituzione di serrature	L	
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati		C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L	
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		C

**PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO**

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		C



FEDER.CASA  
Sindacato Nazionale Inquilini  
SEGRETARIA PROVINCIALE  
TERNI

U.P.P.I.  
Sede Provinciale di Terni  
Il Presidente  
Dr. Michele Gagliano  
Cell. 320 1730378



- Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario
- Rifacimento di chiavi e serrature
- Tinteggiatura di pareti
- Sostituzione di vetri
- Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico
- Verniciatura di opere in legno e metallo
- Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento

C  
C  
C  
L

**PORTIERATO**

- Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.
- Materiale per le pulizie
- Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.
- Manutenzione ordinaria della guardiola
- Manutenzione straordinaria della guardiola

L10% C90%  
C  
L10% C90%  
L10% C90%  
L

**PULIZIA**

- Spese per l'assunzione dell'addetto
- Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.
- Spese per il conferimento dell'appalto a ditta
- Spese per le pulizie appaltate a ditta
- Materiale per le pulizie
- Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia
- Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia
- Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie
- Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti
- Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva
- Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori
- Sacchi per la preraccolta dei rifiuti

L  
C  
L  
C  
C  
L  
C  
C  
C  
L  
C

**SGOMBERO NEVE**

- Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

C

**LEGENDA**

L = locatore  
C = conduttore

Comune di Orvieto - c\_g148

**Prot. 0004600** del 07/02/2019 - Entrata

*Impronta informatica: 02456fdf3d674d87ab565246241cbccc187c981f2495bdd6a74a29afb0ed0ef5*

*Sistema Protocollo - Riproduzione cartacea di documento digitale*