

**ACCORDO PER IL COMUNE DI ORVIETO**

in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del Decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (G.U. n. 62 del 15.03.2017)

**UNIONE INQUILINI**  
**IL SEGRETARIO REGIONALE**  
*Aurel Ribac*  
 Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA  
 Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

L'anno 2024, il giorno 28 del mese di febbraio,

TRA

Le associazioni della proprietà come di seguito rappresentate:

**ASPPI** – Il presidente provinciale Avv. Mauro Cingolani  
**APE** – Confedilizia – Presidente Provinciale Avv Andrea Messi  
**APPC** – Il presidente provinciale Mario Giangiuli  
**CONFAPPI** – Il Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci  
**UPPI** – Il presidente provinciale Michele Gaglianò

E

I sindacati degli inquilini, come di seguito rappresentati:

**SUNIA** – Il segretario provinciale Matteo Lattanzi  
**SICET** – Il Segretario Regionale Bernardini Gino  
**UNIAT** – Il Segretario provinciale Jacopo Desantis  
**UNIONE INQUILINI** – Il segretario Regionale Ribac Aurel  
**FEDER.CASA** – Segreteria comunale Terni Angela Peroni

**A.S.P.P.I.**  
**ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI**  
 Via Beccaria, 22 - 05100 TERNI  
 Tel. 0744 423763  
 e.f. 91010740582 - P.IVA 00633250562  
 info@asppiterni.it

**UNIAT A.P.S. UMBRIA**  
 Via R. D'Adda 5/A  
 C.F. 04136600545 N.3 - TERNI  
*Jacopo Desantis*

**UPPI**  
**UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI**

*A. P. P. C.*  
*IL PRESIDENTE PROVINCIALE*  
*(Mario Giangiuli)*

**Vista** la legge 9 dicembre 1998, n. 431 e successive modificazioni, concernente la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 15 dicembre 1998, n. 292, supplemento ordinario, n. 203/L; **Visto** in particolare l'art. 2, comma 3, della citata legge n. 431 del 1998 che dispone che le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'art. 5, commi 1, 2 e 3; **Visto** il Decreto 16/01/2017 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti avente ad oggetto: "Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge";

**Visto** che il suddetto decreto ha approvato la Convenzione nazionale sottoscritta ai sensi dell'art. 4, comma 1, della legge n. 431 del 1998 tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale e che, pertanto, è necessario provvedere alla stipula di un nuovo Accordo territoriale per il comune di Orvieto, in sostituzione di quello attualmente in vigore;

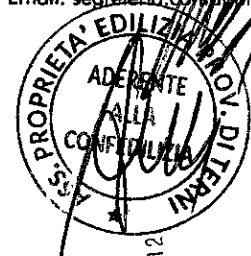
**Visto** l'art. 3, specificatamente i commi 6 e 6-bis, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 e s.m.i che, tra l'altro, ha introdotto la facoltà per il locatore di optare per il regime fiscale della "cedolare secca";

**Evidenziato** che, il presente Accordo, nell'ambito dei principi stabiliti dalla Legge, si propone di favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni concordate ad uso abitativo, per avviare a soluzione il problema degli sfratti con particolare riguardo a quelli intimati per morosità incolpevole e di ricondurre alla legalità il mercato degli affitti irregolari.

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3 della legge 431/1998 e s.m.i., che tengano conto delle specificità del mercato delle locazioni nella Provincia di Terni, e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge e dal Decreto Ministeriale del 16 gennaio 2017, si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

**MATTEO LATTANZI**  
 SEGRETARIO PROVINCIALE  
**SUNIA TERNI**  
 FEDERATO CGIL

**SICET UMBRIA**  
 SINDACATO INQUILINI  
 CASA E TERRITORIO  
**CONFAPPI**  
 CONFEDERAZIONE DEI  
**PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI**  
 Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci  
 Tel. 355.331068  
 Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com



**FEDER.CASA**  
 SINDACATO INQUILINI  
**ANGELA PERONI**  
 SEGRETARIA COMUNALE TERNI 2  
 REGGENTE SEGRETERIA COMUNALE TERNI  
 Via del Raggio Vecchio, 9 - TERNI  
 Tel. 371 3541486

1. Favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi, a tal fine è stata prestata particolare attenzione alle zone Centro Storico, Centrale, Semicentro.
2. Avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione e soprattutto dovuti a morosità, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti, anche utilizzando gli strumenti del F.I.M.I. e delle ASLO così come strutturati dalla Regione.
3. Contribuire a ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare.
4. Contribuire a migliorare lo stato manutentivo degli immobili, in conformità delle norme sulla sicurezza, della tutela della salute e del risparmio energetico.
5. Contrastare le forme di discriminazione basate su colore della pelle, nazionalità, origine, religione, sesso, orientamento sessuale, identità di genere e disabilità nell'accesso al mercato delle locazioni.  
Per favorire il raggiungimento di questi obiettivi, le organizzazioni sindacali firmatarie del presente Accordo ritengono utile, come previsto dai commi 7-8 dell'art. 1 del Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017, l'assistenza delle stesse per la verifica dei parametri dei contratti di locazione stipulati e la loro rispondenza all'accordo territoriale.  
Per consentire la più elevata diffusione e utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente Accordo, le parti riconoscono l'importanza del ruolo dell'Amministrazione Comunale nel favorire le tipologie contrattuali di cui all'art. 2, comma 3 della L. 431/98 mediante la determinazione di una aliquota IMU agevolata.

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.

Tutto ciò premesso e considerato

#### **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:**

##### **1. Oggetto**

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

##### **2. Ambito di applicazione**

I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione si applicano agli immobili locati ad uso abitativo, tenendo conto, in quanto applicabili, delle disposizioni di cui all'art. 2, comma 3, all'art. 5, comma 2 e all'art. 5 comma 1, della Legge 431/98 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017;

##### **3. Termini di validità dell'accordo locale**

Il presente accordo depositato con le modalità previste dall'art 7 comma 2 del DM 16/01/2017 ha durata di anni 2 (due) a decorrere dal giorno successivo a quello di deposito.

Il presente accordo resta in vigore sino alla definizione del nuovo accordo comunale debitamente sottoscritto dalle associazioni interessate, ed al successivo deposito presso l'ufficio protocollo e/o inviato via PEC. In presenza di specifiche e rilevanti esigenze, si può procedere alla verifica dei contenuti dell'accordo. Pertanto, mediante motivata domanda, ogni organizzazione firmataria può richiedere al comune una nuova convocazione delle parti per introdurre modifiche ed integrazioni. Nel caso di mancata convocazione da parte del comune e trascorsi trenta giorni dalla richiesta, è la stessa organizzazione istante a poter procedere alla convocazione.

Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al comune di provvedere alla convocazione delle Organizzazioni interessate per l'avvio della procedura di rinnovo. Trascorsi inutilmente trenta giorni dalla richiesta, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

#### 4. **Obbligatorietà dei tipi di contratto**

In conformità alle disposizioni del Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017, i contratti di locazione a canone concordato devono obbligatoriamente essere redatti con le suddette modalità, ovvero utilizzando esclusivamente **i contratti tipo, allegati A), B) e C)**, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

#### 5. **Modalità di calcolo per la determinazione del canone di locazione**

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

Le parti potranno concordare il canone di locazione entro i valori minimi e massimi stabiliti per ciascuna sub-fascia, del presente accordo. Il canone potrà essere annualmente aggiornato in base alle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dell'aumento del costo della vita per famiglie di impiegati ed operai nella misura massima del 75%.

#### 6. **Individuazione di aree urbane omogenee**

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

- **ZONA CENTRO STORICO** (Corrispondente alla lettera B fasce omi-2023)
- **ZONA PERIFERICA** (Corrispondente alla lettera E fasce omi-2023)
- **ZONA RURALE** (Corrispondente alla lettera R fasce omi-2023)

Per l'individuazione delle suddette zone/aree omogenee si fa esplicito riferimento alle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate per la Provincia di Terni.

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.

#### 7. **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 ai seguenti elementi oggettivi dell'immobile:

- a) Vano con destinazione cucina o angolo cottura con almeno una finestra;
- b) Appartamento sito in un edificio servito da ascensore;
- c) Doppio bagno di cui almeno uno con finestra e completo di tutti gli elementi (W.C. , bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia);

- d) Interventi di manutenzione straordinaria interna di almeno una tipologia tra rifacimento integrale di almeno un bagno; rifacimento integrale cucina, rifacimento infissi o pavimenti per almeno 50%, il tutto documentato con autorizzazioni amministrative, con fatturazione da non oltre 10 anni o risultante con autodichiarazione del proprietario;
- e) 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 con autorizzazioni amministrative, con fatturazione da non oltre 10 anni o risultante con autodichiarazione del proprietario;
- f) Porta blindata, porta rinforzata o comunque dotata di sistemi antieffrazione;
- g) Doppi vetri o vetri termici;
- h) Appartamento sito in edificio con vetustà inferiore a 10 anni.
- i) Abitazione sita in un comparto in cui siano presenti almeno tre dei seguenti servizi: esercizi commerciali, uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali;
- j) Edifici conformi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- k) Edificio sottoposto ad intervento di adeguamento antisismico debitamente documentato;
- l) Immobile unifamiliare (casa singola) o ingresso indipendente;
- m) Sistema di sicurezza o sistema d'allarme;
- n) Impianto di climatizzazione del quale fruiscono almeno 50% dei vani utili;
- o) Impianto solare termico per la produzione di acqua calda;
- p) Impianto solare fotovoltaico per la produzione di energia elettrica.
- q) Riscaldamento Autonomo;
- r) Conferma del precedente conduttore in possesso di regolare contratto di locazione ai sensi dell'Art. 2 comma 1 del 431/98 o ai sensi dell'Art. 2 comma 3 del 431/98.

Per l'applicazione del punto **d)** è sufficiente l'esecuzione di almeno una categoria di opere tra quelle elencate; per l'applicazione del punto **e)** almeno una. Per gli immobili costruiti negli ultimi 10 (dieci) anni, anteriori alla stipula del contratto di locazione, si applicheranno, ai soli fini della determinazione del canone, gli elementi di cui ai punti **d)** e **e)** del presente articolo. Si precisa che la data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, del certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici comunali, oppure quella comunque accertata. L'applicazione del punto **h)** non è cumulabile con il punto **d)** ed il punto **e)** e viceversa.

#### **7. Calcolo della superficie convenzionale**

La superficie convenzionale, da considerare ai fini del calcolo per la determinazione del canone, è quella così definita:

Per superfici utili di appartamento inferiori a mq 50 si applica il 20% di aumento fino ad un massimo di mq 50, per superfici tra mq 50 e mq 70 si applica il 10% di aumento fino ad un massimo di mq 70. Per superfici maggiori di mq 100 si applicherà una riduzione del 10% (dieci per cento) sino ad una superficie utile da considerare comunque non inferiore a mq 100.

Alla superficie di cui sopra dovrà essere sommato:

- a) 25% (venti cinque per cento) della superficie dei balconi, e terrazzi (coperti e scoperti), cantine ed altri accessori simili e non può superare la superficie utile dell'immobile;
- b) 20% (venti per cento) soffitta, indipendentemente da altezza vani;
- c) 50% (cinquanta per cento) della superficie delle autorimesse singole;
- d) 20% (venti per cento) della superficie del posto macchina ad uso esclusivo;

- e) 15% (quindici per cento) della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore e non può superare la superficie utile dell'immobile;
- f) 10% (dieci per cento) della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

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

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

Nel contratto dovrà essere riportata la classe energetica.

#### 8. Determinazione del canone di locazione

Le parti contraenti individueranno la sub-fascia ove si colloca l'immobile - oggetto del contratto, sulla base della presenza nell'immobile stesso di un numero elementi di cui al precedente articolo 7) corrispondenti a quanto di seguito indicato:

##### ZONA 1 - (CENTRO STORICO):

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

Sub fascia 2 - un numero di elementi compreso tra 3 e 4;

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

##### ZONA 2 - (PERIFERICA):

Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 4;

Sub fascia 2 - un numero di elementi superiore a 4;

Sub fascia 3 - un numero di elementi pari o superiore a 6;

##### ZONA 3 - (RURALE):

Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 4;

Sub fascia 2 - un numero di elementi superiore a 4;

Sub fascia 3 - un numero di elementi pari o superiore a 6;

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

Comune di Orvieto	Subfascia 1		Subfascia 2		Subfascia 3		Micro
	MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO	
<b>CENTRO STORICO</b>	€ 2,90	€ 3,32	€ 2,90	€ 3,74	€ 2,90	€ 5,41	<b>B</b>
<b>PERIFERICA</b>	€ 2,08	€ 2,60	€ 2,08	€ 3,12	€ 2,08	€ 4,16	<b>E</b>
<b>RURALE</b>	€ 1,66	€ 1,97	€ 1,66	€ 2,28	€ 1,66	€ 2,90	<b>R</b>

Solo per la **ZONA 3 (PERIFERICA)** è previsto per appartamenti fino a 50mq una maggiorazione del massimo 10% sul canone se in possesso di numero di elementi da 7 a 9. Per la **ZONA 3 (PERIFERICA)**, per metrature maggiori di 50 mq oltre il settimo elemento è prevista una maggiorazione di un punto percentuale per ognuno fino ad un massimo di 9 (nove) elementi.

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 di cui all'allegato 1) 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 così come determinata. Nell'ipotesi in cui il numero degli elementi coincide con quello minimo per l'accesso alla sub-fascia, il canone concordato dovrà essere sempre inferiore e mai pari al valore massimo stabilito per la sub fascia considerata.*

#### **9. Immobile arredato**

Quando l'alloggio è arredato completamente, per consistenza e qualità idonee all'uso convenuto, nonché con elettrodomestici funzionanti (escluso lavatrice e lavastoviglie), le parti possono concordare una maggiorazione dei valori delle sub-fasce fino ad un massimo del 25% (venticinque per cento) se il mobilio non nuovo, e del 30% (trenta per cento) con mobilio nuovo, acquistato negli ultimi 3 (tre) anni (comprovato dalla documentazione idonea) a valere per l'intera durata contrattuale. Quando l'immobile è parzialmente arredato, la maggiorazione percentuale potrà oscillare come di seguito indicato: con la sola cucina arredata completa di elettrodomestici +8% (otto per cento), con ulteriori ambienti arredati è facoltà delle parti concordare la maggiorazione con percentuale fino al 20% (venti per cento).

#### **10. Maggiore Durata**

Ove le parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a quella minima di legge, che è stabilita in 3 (tre) anni, il canone, calcolato secondo le modalità di cui sopra, potrà essere incrementato, a partire dal primo anno, di una percentuale del 3% (tre per cento) per ogni anno di aumento fino ad un massimo del 9%.

#### **11. Maggiorazione canone per recesso conduttore**

Qualora le parti contraenti a seguito di specifica contrattazione all'atto della conclusione del contratto di locazione si accordino sul termine di preavviso del recesso del conduttore di 3 mesi dal contratto e senza gravi motivi, da parte del conduttore verrà riconosciuto una maggiorazione del 2% nei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dove è ubicato l'immobile, da valere per l'intera durata contrattuale.

#### **12. Connessione internet**

Per tutte le zone definite, per gli alloggi dotati di sistema/i di connessione internet con fibra ottica con contratto di utenza a carico del locatore il canone potrà essere maggiorato del 2,5 % mensile.

#### **13. Classe energetica**

Per tutte le zone definite, in base alla classificazione energetica risultante dall'APE in corso di validità alla data della stipula del contratto di locazione, il canone base sarà oggetto delle seguenti variazioni:

- **A3 - A4** il canone base complessivo potrà essere **umentato del 8%**;
- **A1 - A2** il canone base complessivo potrà essere **umentato del 6%**;
- **B - C** il canone base complessivo potrà essere **umentato del 5%**;
- **C- D** il canone base complessivo potrà essere **umentato del 3%**;
- **E - F** il canone base complessivo **rimarrà invariato**;
- **G** il canone base complessivo sarà ridotto del **3%**.

#### 14. Locazione parziale

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente articolo 8) e del canone che deriva con l'applicazione degli articoli 9, 10, 11, 12, 13 e 14 del presente accordo, nel caso di locazione di porzione di immobile, la superficie convenzionale massima dell'intero appartamento è frazionata in base alla superficie di ciascuna porzione locata. La superficie convenzionale di pertinenza del conduttore/i è assegnata quindi in proporzione alle superfici esclusive previste contrattualmente. **La somma dei canoni parziali non potrà in ogni caso superare il canone che sarebbe riferibile all'appartamento nel suo complesso, tenendo conto dell'intera superficie convenzionale massima dell'immobile riportata anche nel contratto parziale.**

*Al fine di rendere possibile la verifica del calcolo ed evitare contestazioni (Disciplina D.P.R. sulla agibilità su superficie minima), le parti dovranno attenersi alle seguenti linee guida.*

La locazione parziale per una persona deve avere una superficie minima calpestabile comprensiva dei servizi non inferiore a 28 mq; per due persone non inferiore a 38 mq ed a salire 10 mq ulteriori calpestabili per ogni persona in più superiore a 2(due).

Definire in modo preciso le misurazioni della/le camera/e che si affittano e gli spazi comuni, allegando anche separatamente al contratto, la planimetria dell'appartamento sottoscritta dalle parti; quantificare le spese condominiali, salvo conguaglio. Il proprietario non potrà riservarsi l'uso di una o più camere senza uso dei servizi comuni condivisi

#### 15. Unità abitative di particolare pregio e/o zone aventi particolari caratteristiche

Con l'accordo di almeno due delle organizzazioni sindacali intervenute, una per il proprietario ed una per il conduttore, si potranno convenire maggiorazioni al canone di locazione e sino ad un massimo del 20% (venti per cento), per unità abitative di particolare pregio e/o ubicati in zone aventi particolari caratteristiche. Tale accordo dovrà essere contenuto in apposito verbale sottoscritto dalle parti e da almeno due delle associazioni suddette, e dovrà essere obbligatoriamente allegato al contratto di locazione, pena la decadenza dal beneficio.

#### 16. Contratto di locazione agevolato ad uso abitativo

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente articolo 8) e del canone che deriva dall'applicazione degli articoli 9,10, 12, 13 e 14 del presente accordo, le parti stipuleranno i contratti di locazione di cui al presente articolo utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al presente accordo (**Allegato A**), provvedendo ad integrarlo con l'indicazione della superficie convenzionale, della zona, della sub-fascia, con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previste nel presente accordo, nonché delle disposizioni di legge.

#### 17. Contratti transitori ordinari

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente articolo 8) e del canone che deriva con l'applicazione degli articoli 9, 10, 12, 13 e 14 del presente accordo, le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione di cui al presente articolo utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al presente accordo (**Allegato B**), provvedendo ad integrarlo con l'indicazione della superficie convenzionale, della zona, della sub-fascia, con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previste nel presente accordo,

nonché delle disposizioni di legge. Detti contratti, in conformità all'art. 5, comma 1, della legge n. 431/98, e all'art 2 del D.M. 16 gennaio 2017, non possono avere una durata superiore a 18 mesi.

Il canone dei contratti transitori ordinari, per favorire la mobilità sul territorio, è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui al presente accordo. Nel contratto dovrà espressamente essere riportato il motivo di transitorietà che potrà riferirsi indifferentemente a ciascuna delle parti contrattuali e sia riferendosi alle esigenze del locatore che del conduttore. In ogni caso, le esigenze di transitorietà individuate all'atto della stipula del contratto di locazione, dovranno riferirsi ai seguenti motivi:

**A. Esigenze di transitorietà del locatore:**

- 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 – suffragata, 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 eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso.

**B. Esigenze di transitorietà del conduttore:**

- 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;
- 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;
- quando il conduttore ha esigenza transitoria collegata ad un evento certo, a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto – suffragata, se possibile, da idonea documentazione;
- acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro massimo 18 mesi;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- impegni collegati con campagne elettorali;
- incarico professionale a termine;



- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore legata ad un evento certo a data prefissata, espressamente documentata e riportata in contratto.

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 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, sono assistite da almeno una associazione della proprietà edilizia e da una dei conduttori firmatarie del presente accordo che ne attestano il supporto fornito in ordine alla effettiva esigenza di transitorietà del contratto.

In particolare, le modalità di assistenza sindacale consistono:

- a) accertamento delle dichiarazioni non comprese nell'elenco di cui sopra o difficilmente documentabili ai criteri generali di cui alla Legge 431/98 ed all'art 2, comma 1, del DM 16/01/2017, con trascrizione nel contratto delle esigenze transitorie definite;
- b) attestazione delle dichiarazioni delle parti ai fini della prova testimoniale in un eventuale procedimento giudiziario.

#### **18. Contratti transitori per studenti universitari**

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente articolo 8) e del canone che deriva con l'applicazione dei articoli 9, 10, 12, 13 e 14 del presente accordo, le parti stipuleranno contratti di locazione per esigenze transitorie di studenti universitari di cui sopra utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al presente accordo (**Allegato C**), integrato con l'indicazione della superficie convenzionale, della zona, della sub-fascia, con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previste nel presente accordo, nonché delle disposizioni di legge. Detti contratti, in conformità all'art. 5, comma 2, della legge n. 431/98, non possono avere una durata inferiore a sei mesi e superiore a trentasei, prorogabili per lo stesso periodo. Possono, inoltre, essere sottoscritti dal singolo o da gruppi di studenti e dalle aziende per il diritto allo studio universitario; con espressa previsione negli stessi del preavviso di risoluzione da parte del conduttore/i non superiore ad un mese.

Tali contratti, a condizione che il comune sia sede di Università, possono essere validamente conclusi qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento anche post laurea ricompresi quelli riconosciuti dalla L.508/1999 ed erogati pertanto da Accademie di belle Arti, Accademia nazionale di arte drammatica, ISIA, Conservatori di musica e Istituti musicali parificati, o corsi di specializzazione post laurea in un comune diverso da quello di residenza

#### **19. Canone massimo dell'alloggio sociale e accordo integrativo**

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente articolo 8) e del canone che deriva con l'applicazione dell'articolo 9 del presente accordo. I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'art. 2, comma 3, del decreto 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'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 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 all'articolo 9 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. 16 gennaio 2017.

## 20. Accordi integrativi grandi proprietà

Per le compagnie assicurative, i fondi immobiliari, le associazioni e le fondazioni di previdenza, gli istituti di credito, gli enti previdenziali pubblici, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi le proprietà in capo ad un medesimo soggetto, di più di 80 (ottanta) unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale), i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e per le eventuali aggregazioni di microzone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della Convenzione nazionale o comunque firmatarie degli accordi territoriali relativi. Tali accordi integrativi prevedono, di norma, speciali condizioni migliorative per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di modificare ed integrare il tipo di contratto. Gli accordi integrativi possono individuare valori massimi del canone, all'interno delle fasce, ai fini dell'applicazione dell'art. 2, comma 3 del decreto 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 24 giugno 2008, n. 146.

## 21. Riparazioni ordinarie e straordinarie

Per quanto concerne la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria le parti convengono di provvedere applicando la "Tabella Oneri Accessori" allegato D), del Decreto 16 gennaio 2017.

Per quanto non previsto nella citata Tabella Oneri Accessori, la parti fanno riferimento alle norme vigenti e agli usi locali.

## 22. Attestazione bilaterale di rispondenza ex art. D.M. 16.01.2017

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 DM 16/01/2017 di canoni e quanto altro previsto dai contratti di locazione sottoscritti tra le parti.

Per il raggiungimento di tale fine:

1. Le parti contrattuali possono essere assistite a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Dell'assistenza si dà atto nel contratto che è sottoscritto dalle organizzazioni che l'hanno prestata con dichiarazione in calce al contratto stesso.
2. Le attestazioni previste dall'art. 1 comma 8, art. 2 comma 8, art. 3 comma 5 del Decreto Ministeriale 16/01 /2017 sono rilasciate alla parte richiedente da una organizzazione degli inquilini e da una della proprietà edilizia firmataria del presente accordo.
3. Le attestazioni previste dall'art. 1 comma 8, art. 2 comma 8, art. 3 comma 5 del Decreto Ministeriale 16/01 /2017, «può essere fatta valere per tutti i contratti di locazione, stipulati successivamente al suo rilascio, aventi il medesimo contenuto del contratto per cui è stata rilasciata, fino ad eventuali variazioni delle caratteristiche dell'immobile o dell'accordo

territoriale del comune a cui essa si riferisce».(Legge 4 agosto 2022 N.122, Capo II , art. 7, G.U.193 del 19/08/2022).

**23. Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa**

In caso di qualsiasi controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di locazione, di cui al presente accordo, nonché in ordine all'esatta applicazione degli accordi territoriali o integrativi, ciascuna parte, prima di adire l'autorità giudiziaria, può ricorrere all'apposta Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione stragiudiziale prevista dall'art. 6 del D.M. 16/01/2017 con le modalità stabilite dal Regolamento allegato E) del DM 16/01/2017.

Letto, confermato e sottoscritto, Orvieto 28.02.2024

**SINDACATI INQUILINI**

Per **S.U.N.I.A.**

Lattanzi Matteo

Per **S.I.C.E.T.**

Bernardini Gino

Per **U.N.I.A.T.**

Desantis Jacopo

Per **UNIONE INQUILINI**

Ribac Aurel

Per **Feder.Casa**

Peroni Angela

**ASSOCIAZIONI PROPRIETARI**

Per **CONFEDILIZIA**

Avv. Messi Andrea

Per **A.S.P.P.I.**

Avv. Cingolani Mauro

Per **A.P.P.C.**

Giangiuli Mario

Per **CONFAPPI**

Balducci Giuseppina

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

Gaglianò Michele

**MATTEO LATTANZI**

SEGRETARIO PROVINCIALE

**SUNIA TERNI**

SINDACATO REGIONALE

SINDACATO INQUILINI

CASA e TERRITORIO

**UNIATIA.P.S. UMBRIA**

Via R. D'Adda 5/A

C.F./94136690525 N.3 - TERNI

Jacopo Desantis

**UNIONE INQUILINI**  
IL SEGRETARIO REGIONALE

Aurel Ribac

Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA

075.5056392 - Cell. 348.24.237

SINDACATO NAZIONALE INQUILINI

**ANGELA PERONI**

REGGENTE SEGRETERIA COMUNALE TERNI 2

Via del Faggio Vecchio, 9 - TERNI

Tel. 371 3541486



**A.S.P.P.I.**  
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI

Via Beccaria, 21 - 05100 TERNI

Tel. 0744 423763

F. 91010740552 - RIVA OGGIO

info@asppterni.it

**A.P.P.C.**

IL PRESIDENTE PROV. L.

(Mario Giangiuli)

**CONFAPPI**  
CONFEDERAZIONE DELLA  
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci

Tel. 368.3351068

Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com



**UNIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI**

C\_C816 - - 1 - 2024-02-29 - 0009035

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA
TIPO DI CONTRATTO

(ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9.12.1998 n. 431 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30.12.2002 del Decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (G.U. n. 62 del 15.03.2017)

TRA LE PARTI

1)(LOCATORE) Sig ..... residente in....., Via ..... nato a .....il ..... CF:

2)(CONDUTTORE) Sig..... residente in ..... Via..... nato a il ..... C.F:

Domiciliato a tutti gli effetti nei locali oggetto della locazione - Nucleo familiare costituito da n°.....persone.

Si conviene e si stipula il seguente contratto di locazione con effetto dal «Data\_inizio\_contratto» avente ad oggetto l'immobile sito in ..... via ..... n°.....

L'immobile è censito al catasto urbano del Comune .....

Foglio ..... Particella ..... Sub .....Cat Cat..... Rendita catstale € .....

L'alloggio è ammobiliato si[] no[]

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti si[] no[]

Certificato di collaudo e certificazione energetica si[] no[]

Contestualmente alla firma del presente contratto viene consegnata al Conduttore copia della certificazione energetica

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di ..... anni, dal ..... al ....., e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, 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 Territoriale di Orvieto 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 ASSPI CONFEDILIZIA APPC SUNIA SICET UNIAT CONFAPPI UPPI UNIONE INQUILINI FEDER.CASA depositato il ..... a nome e per conto di tutte le associazioni firmatarie, è convenuto in «canone annuo», , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero «tipo\_di\_pagamento», in n.«rate\_n» rate eguali anticipate di «canone mensile» ciascuna, alle seguenti date: .....

(Il canone viene aggiornato ogni anno in base all'indice istat pari al 75%). Il canone mensile non subirà aumenti per tutta la durata del contratto perché il Locatore ha scelto di aderire al regime di cedolare secca Decreto Legislativo 23/2011 articolo 3 comma 11.

C\_C816 - - 1 - 2024-02-29 - 0009035

### Articolo 3

*(Deposito cauzionale)*

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

Altre forme di garanzia: .....

### Articolo 4

*(Oneri accessori)*

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

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

Tutte le utenze (acqua energia elettrica gas 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.

### Articolo 6

*(Pagamento, risoluzione e prelazione)*

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

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

### Articolo 7

*(Uso)*

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

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

### Articolo 8

*(Recesso del conduttore)*

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto, 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 motivato la ragione, nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: .....

## Articolo 14

(Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo. 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. 392/78 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 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.convenzionale** ..... (determinata in base all'accordo tra ASSPI CONFEDILIZIA APPC SUNIA SICET UNIAT CONFAPPI UPPI UNIONE INQUILINI FEDER.CASA)

- ZONA CENTRO Storico
- ZONA PERIFERIA
- 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:

- vano con destinazione cucina o angolo cottura con almeno una finestra;
- appartamento sito in un edificio servito da ascensore;

- Doppio bagno di cui almeno uno con finestra e dotato di WC e Lavabo; il secondo bagno dovrà garantire al minimo WC e lavabo e complessivamente nell'immobile dovranno essere presenti tutti gli elementi (w.c., bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia);
- Interventi di manutenzione straordinaria interna di almeno una tipologia tra rifacimento integrale di almeno un bagno; rifacimento integrale cucina, rifacimento infissi o pavimenti per almeno 50%, il tutto documentato con autorizzazioni amministrative, con fatturazione da non oltre 10 anni o risultante con autodichiarazione del proprietario;
- 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 con autorizzazioni amministrative, con fatturazione da non oltre 10 anni o risultante con autodichiarazione del proprietario;
- Porta blindata, porta rinforzata o comunque dotata di sistemi
- Doppi vetri o vetri termici;
- Appartamento sito in edificio con vetustà inferiore a 10 anni.
- Abitazione sita in un comparto in cui siano presenti almeno tre dei seguenti servizi: esercizi commerciali, uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali;
- edifici conformi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- edificio sottoposto ad intervento di adeguamento antisismico debitamente documentato;
- Immobile unifamiliare (casa singola) o ingresso indipendente;
- Sistema di sicurezza o sistema d'allarme;
- Impianto di climatizzazione del quale fruiscono almeno 50% dei vani utili;
- Impianto solare termico per la produzione di acqua calda;
- Impianto solare fotovoltaico per la produzione di energia elettrica;
- Riscaldamento autonomo;
- Conferma del precedente conduttore in possesso di regolare contratto di locazione ai sensi dell'Art. 2 comma 1 del 431/98 o ai sensi dell'Art. 2 comma 3 del 431/98.

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  
**Orvieto** .....

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE  
**MATTEO LATTANZI**  
 SEGRETARIO PROVINCIALE  
 SOMA TERME  
 FEDERATO CGIL

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 del presente contratto.

IL LOCATORE

**A.S.P.P.I.**  
 ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
 Via Beccaria, 22 - 05100 TERNI  
 Tel. 0744 423763  
 Ass. f. 01010740552 - P.IVA 00655750557  
 info@asppterni.it

IL CONDUTTORE  
**UNIAT A.P.S. UMBRIA**  
 Via R. D'Andrea 5/A  
 C.F. 04056690545 N.3 - TERNI  
**Jacopo Desantis**  
 Ass. Inquilinato



**A. P. P. C.**  
 IL PRESIDENTE PROVINCIALE  
 (Marta Giangiulini)

**UPP**  
 UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

**CONFEDERAZIONE DELLA PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**  
 Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci  
 Tel. 0762.3341058  
 Email: segreteria.confapipi.umbria@gmail.com

**SICET UMBRIA**  
 SINDACATO INQUILINI  
 CASA e TERRITORIO

**UNIONE INQUILINI**  
 IL SEGRETARIO REGIONALE  
**Aurel Ribae**  
 Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA  
 Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

**LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI  
TIPO DI CONTRATTO**

(ai sensi dell'art. 5, comma 2, della legge 9.12.1998 n. 431 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30.12.2002 del Decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (G.U. n. 62 del 15.03.2017)

TRA LE PARTI

1)(LOCATORE) Sig «Cognome\_e\_nome\_locatore» residente in «residente\_in», Via «via\_n°» nato a «nato\_a» il «Data\_di\_nascita»  
CF: «CodiceFiscale»

2) (CONDUTTORE) Sig. «Cognome\_e\_nome\_conduttore» residente in «residente\_in» Via «via n°» nato a «condutt\_nato\_a» il «Data\_di\_nascita\_condutt» C.F: «CodiceFiscale\_condutt»

Domiciliato a tutti gli effetti nei locali oggetto della locazione - Nucleo familiare costituito da n°«Numero\_\_occupanti» persone.

Si conviene e si stipula il seguente contratto di locazione con effetto dal «Data\_inizio\_contratto» avente ad oggetto l'immobile sito in «Città\_immobile» via «via» n° «Numero»

L'immobile è censito al catasto urbano del Comune «Città\_immobile»

**Foglio** «Numero» **Particella** «Numero» **Sub** «Numero» **Categoria** «Numero» **Rendita** € «Numero» **Vani** «Numero»

L'alloggio è ammobiliato si  no

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti si  no

Certificato di collaudo e certificazione energetica si  no

Contestualmente alla firma del presente contratto viene consegnata al Conduttore copia della certificazione energetica

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

**Articolo 1**

*(Durata)*

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

**Articolo 2**

*(Natura transitoria)*

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra **ASSPI CONFEDILIZIA APPC SUNIA SICET UNIAT CONFAPPI UPPI UNIONE INQUILINI FEDER.CASA** depositato il ..... presso il Comune di Orvieto, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i ..... frequentando il corso di studi di ..... presso l'Università di .....

**Articolo 3**

*(Canone)*

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo di cui all'articolo 2 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:.....

**Articolo 4**

*(Deposito cauzionale)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/ non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a ..... mensilità del canone (6), non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di garanzia: .....

**Articolo 5**

*(Oneri accessori)*

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al 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 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato E.

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



quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

#### **Articolo 6**

*(Spese di bollo e di registrazione)*

Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

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

**Il Locatore ha scelto di aderire al regime di cedolare secca SI / NO**

#### **Articolo 7**

*(Pagamento, risoluzione e prelazione)*

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

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

#### **Articolo 8**

*(Uso)*

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

#### **Articolo 9**

*(Recesso del conduttore)*

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

#### **Articolo 10**

*(Consegna)*

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

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

#### **Articolo 11**

*(Modifiche e danni)*

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

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

#### **Articolo 12**

*(Assemblee)*

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

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

#### **Articolo 13**

*(Impianti)*

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

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso DPR.

#### **Articolo 14**

*(Accessi)*

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

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi ovvero con le seguenti modalità:.....

#### **Articolo 15**

*(Commissione di conciliazione)*

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

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

#### **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 (legge n. 675/96).

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

Altre clausole: Il subentro dovrà essere comunicato al locatore per iscritto da parte del conduttore/i iniziali e del conduttore subentrante, il quale dovrà dichiarare di accettare solidalmente ed integralmente i patti contrattuali.

Indipendentemente dai gravi motivi è concesso al conduttore/i di recedere dal contratto dandone preavviso al locatore quando si verifichi prima della scadenza contrattuale l'interruzione degli studi o il cambio sede universitario.

Altre clausole: **superficie alloggio mq.«superficie\_alloggio»**

(determinata in base all'accordo tra **ASSPI CONFEDILIZIA APPC SUNIA SICET UNIAT CONFAPPI UPPI UNIONE INQUILINI FEDER.CASA**)

- ZONA CENTRO STORICO**
- ZONA PERIFERIA**
- 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:

- vano con destinazione cucina o angolo cottura con almeno una finestra;
- appartamento sito in un edificio servito da ascensore;
- Doppio bagno di cui almeno uno con finestra e dotato di WC e Lavabo; il secondo bagno dovrà garantire al minimo WC e lavabo e complessivamente nell'immobile dovranno essere presenti tutti gli elementi (w.c., bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia);
- Interventi di manutenzione straordinaria interna di almeno una tipologia tra rifacimento integrale di almeno un bagno; rifacimento integrale cucina, rifacimento infissi o pavimenti per almeno 50%, il tutto documentato con autorizzazioni amministrative, con fatturazione da non oltre 10 anni o risultante con autodichiarazione del proprietario;
- 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 con autorizzazioni amministrative, con fatturazione da non oltre 10 anni o risultante con autodichiarazione del proprietario;

- Porta blindata, porta rinforzata o comunque dotata di sistemi
- Doppi vetri o vetri termici;
- Appartamento sito in edificio con vetustà inferiore a 10 anni.
- Abitazione sita in un comparto in cui siano presenti almeno tre dei seguenti servizi: esercizi commerciali, uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali;
- edifici conformi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- edificio sottoposto ad intervento di adeguamento antisismico debitamente documentato;
- Immobile unifamiliare (casa singola) o ingresso indipendente;
- Sistema di sicurezza o sistema d'allarme;
- Impianto di climatizzazione del quale fruiscono almeno 50% dei vani utili;
- Impianto solare termico per la produzione di acqua calda;
- Impianto solare fotovoltaico per la produzione di energia elettrica;
- Riscaldamento autonomo;
- Conferma del precedente conduttore in possesso di regolare contratto di locazione ai sensi dell'Art. 2 comma 1 del 431/98 o ai sensi dell'Art. 2 comma 3 del 431/98.

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  
Orvieto li .....

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del presente contratto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE  
**MATTEO LATTANZI**  
SEGRETARIO PROVINCIALE  
SUNIA/TERNI  
FEDERATO CGIL

Ass. Proprietari  
**A.S.P.P.I.**  
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
Via Beccaria, 42 - 05100 TERNI  
Tel. 0744 423722  
C.F. 91010740552 - P.IVA 00655750552  
Info@asppterni.it

Ass. Inquilinato

**UNIAT A.P.S. UMBRIA**  
Via R. D'Andreotto 5/A  
C.F. 94136690547 - R.3 - TERNI  
Jacopo Desantis

SICET UMBRIA  
SINDACATO INQUILINI  
CASA e TERRI  
**CON FAPPI**  
**CONFEDERAZIONE DELLA**  
**PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**  
Coordinatore Regionale Giuseppe Balducci  
Tel. 368.3351068  
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

**A. P. P. C.**  
IL PRESIDENTE PROTEMPORALE  
(Mario Giannelli)

**UPPI**  
UNIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI

**FEDIAS**  
SINDACATO NAZIONALE INQUILINI  
ANGELA PERONI  
REGGENTE SEGRETERIA COMUNALE TERNI 2  
Via del Raggio Vecchio, 9 - TERNI  
Tel. 371 3541486

**PROPRIETA' EDILIZIA PROV. DI TERNI**  
ADERENTE  
AL  
COMITATO  
INQUILINI  
**UNIONE INQUILINI**  
SEGRETARIO REGIONALE  
Aurel Rubac  
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA  
Tel. 075.5056392 Cell. 340.6072337

**LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA  
TIPO DI CONTRATTO**

(ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9.12.1998 n. 431 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30.12.2002 del Decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (G.U. n. 62 del 15.03.2017)

TRA LE PARTI

1)(LOCATORE) Sig. «Cognome\_e\_nome\_locatore» residente in «indirizzo» nato a «nato\_a» il «Data\_di\_nascita» CF «CodiceFiscale»

2) (CONDUTTORE) Sig. «Cognome\_e\_nome\_conduttore» nato a «condutt\_nato\_a» il «Data\_di\_nascita\_condutt» C.F. «CodiceFiscale\_condutt» .

Domiciliato a tutti gli effetti nei locali oggetto della locazione - Nucleo familiare costituito da n°«Numero\_occupanti» persone.

Si conviene e si stipula il seguente contratto di locazione con effetto dal «Data\_inizio\_contratto» avente ad oggetto l'immobile sito in «Città\_immobile» via «via» n°«Numero»

Catasto Comune di «Città\_immobile»Foglio «Numero»Particella«Numero» Sub. «Numero»Categoria «Numero» Rendita € «Numero»

scala \_\_\_\_int. \_\_\_\_ Costituito da vani n°«vani\_catastali» L'alloggio è ammobiliato si  no

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti si  no

Certificato di collaudo e certificazione energetica si  no

Contestualmente alla firma del presente contratto viene consegnata al Conduttore copia della certificazione energetica.

**La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti**

**Articolo 1**

*(Durata)*

Il contratto è stipulato per la durata di «durata\_contratto» mesi, dal «Data\_inizio». Al «Datafine»., allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

**Articolo 2**

*(Esigenza del locatore)*

Il locatore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'allegato C- e dall'Accordo tra **ASSPI CONFEDILIZIA APPC SUNIA SICET UNIAT CONFAPPI UPII UNIONE INQUILINI FEDER.CASA** depositato il \_\_\_\_\_ presso il Comune di Orvieto , dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

.....  
Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi di quanto ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata da inviarsi al conduttore entro ..... giorni prima della scadenza del contratto. In caso di mancato invio della lettera oppure del venire meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto s'intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98. In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

**Articolo 3**

*(Esigenza del conduttore)*

Ai sensi di quanto previsto dall'Accordo tra **ASSPI CONFEDILIZIA APPC SUNIA SICET UNIAT CONFAPPI UPII UNIONE INQUILINI FEDER.CASA** depositato il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ presso il Comune di Orvieto , le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'unità immobiliare per un periodo non eccedente i ..... mesi per il seguente motivo: .....che documenta allegando al presente contratto

**Articolo 4**

*(Canone)*

Il canone di locazione è convenuto in euro «canone\_annuo» , importo che conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero «tipo\_di\_pagamento» , in n.«rate\_n» rate eguali anticipate di euro «canone\_mensile» ciascuna, alle seguenti date: .....

**Il Locatore ha scelto di aderire al regime di cedolare secca SI / NO**

C\_C816 - - 1 - 2024-02-29 - 0009035

## **Articolo 5**

### *(Deposito cauzionale)*

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

## **Articolo 6**

### *(Oneri accessori)*

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

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

## **Articolo 7**

### *(Spese di bollo e registrazione)*

Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

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

## **Articolo 8**

### *(Pagamento, risoluzione e prelazione)*

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

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

## **Articolo 9**

### *(Uso)*

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

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

## **Articolo 10**

### *(Recesso del conduttore)*

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

## **Articolo 11**

### *(Consegna)*

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

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

## **Articolo 12**

### *(Modifiche e danni)*

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

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

#### **Articolo 13**

*(Assemblee)*

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

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

#### **Articolo 14**

*(Impianti)*

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

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso.

#### **Articolo 15**

*(Accesso)*

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

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

#### **Articolo 16**

*(Commissione di conciliazione)*

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta 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 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 (legge n. 675/96).

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

Altre clausole: **superficie alloggio mq.«superficie\_alloggio»**

(determinata in base all'accordo tra ASSPI CONFEDILIZIA APPC SUNIA SICET UNIAT CONFAPPI UPPI UNIONE INQUILINI FEDER.CASA)

- ZONA CENTRO STORICO**
- ZONA PERIFERICA**
- 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:

- vano con destinazione cucina o angolo cottura con almeno una finestra;
- appartamento sito in un edificio servito da ascensore;
- Doppio bagno di cui almeno uno con finestra e dotato di WC e Lavabo; il secondo bagno dovrà garantire al minimo WC e lavabo e complessivamente nell'immobile dovranno essere presenti tutti gli elementi (w.c., bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia);
- Interventi di manutenzione straordinaria interna di almeno una tipologia tra rifacimento integrale di almeno un bagno; rifacimento integrale cucina, rifacimento infissi o pavimenti per almeno 50%, il tutto documentato con autorizzazioni amministrative, con fatturazione da non oltre 10 anni o risultante con autodichiarazione del proprietario;
- 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 con autorizzazioni amministrative, con fatturazione da non oltre 10 anni o risultante con autodichiarazione del proprietario;
- Porta blindata, porta rinforzata o comunque dotata di sistemi
- Doppi vetri o vetri termici;
- Appartamento sito in edificio con vetustà inferiore a 10 anni.
- Abitazione sita in un comparto in cui siano presenti almeno tre dei seguenti servizi: esercizi commerciali, uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali;
- edifici conformi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- edificio sottoposto ad intervento di adeguamento antisismico debitamente documentato;
- Immobile unifamiliare (casa singola) o ingresso indipendente;
- Sistema di sicurezza o sistema d'allarme;
- Impianto di climatizzazione del quale fruiscono almeno 50% dei vani utili;
- Impianto solare termico per la produzione di acqua calda;
- Impianto solare fotovoltaico per la produzione di energia elettrica;
- Riscaldamento autonomo;
- Conferma del precedente conduttore in possesso di regolare contratto di locazione ai sensi dell'Art. 2 comma 1 del 431/98 o ai sensi dell'Art. 2 comma 3 del 431/98.

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

Orvieto, li «Data\_di\_stipula»

IL LOCATORE



IL CONDUTTORE

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del presente contratto.

IL LOCATORE

**A.S.P.P.I.**  
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
Via Beccaria, 22 - 05100 TERNI  
Tel. 0744.423763  
c.f. 91010740552 - A.IVA 00655750552  
info@asppterni.it

IL CONDUTTORE  
**MATTEO LATTANZI**  
SEGRETARIO PROVINCIALE  
SUNIA TERNI  
FEDERATO CGIL

Ass. Inquilinato



IL PRESIDENTE PROV. LE  
(Marta Giangiuli)



UNIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI  
CONFEDERAZIONE DELLA  
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE  
Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci  
Tel. 358.3351068  
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

SICET UMBRIA  
SINDACATO INQUILINI  
CASA e TERRITORIO

UNIONE INQUILINI  
IL SEGRETARIO REGIONALE  
Aureli Ribac  
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA  
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337