

SOED  
RGT

## ACCORDO TERRITORIALE

Comune di Cuneo



in attuazione della Legge 9 dicembre 1998 n° 431

e del Decreto 16 Gennaio 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei  
Trasporti

Fra le seguenti organizzazioni:

A.P.P.C. in persona del Presidente Maurizio DONETTI

A.S.P.P.I. in persona del Presidente Davide CALVI

CONFABITARE in persona del Presidente Valerio RACCA

CONFAPPI in persona del Presidente Secondo CAPRA

CONFEDILIZIA in persona del Presidente Fabrizio SACCATO

FEDERCASA in persona del Presidente Fiorenzo BOSIO

FEDERPROPRIETA' in persona del Presidente Roberto SALERNO

UNIONCASA in persona del Presidente Giancarlo PELLEGRINI

U.P.P.I. in persona del Presidente Vincenzo VALENZA

e

ANIAC in persona del Presidente Barbara LETTIERI

FEDER.CASA in persona del Segretario Franco Giuseppe BRUNO

SICET in persona del Segretario Daniele RACCA

SUNIA in persona della Segretaria Dany GIUGE

UGL - ASSOCASA in persona del Segretario Pietro Carlo MALVOLTI

UNIAT in persona del Segretario Giovanni VENTURA

## Premessa

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dai territori amministrativi del Comune di Cuneo.

Constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Cuneo di tutte le Associazioni, organizzazioni ed enti operativi sul territorio;

Accertate le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone catastali;

Esaminate ed acquisite le indicazioni di cui al DM 16/01/2017, si conviene e si stipula quanto segue.

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3 della Legge 431/1998, che tengano conto delle specificità del mercato delle locazioni nell'area cuneese e, nell'ambito dei principi stabiliti dalla Legge e dal DM 16/01/2017 si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

- favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfritti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi;
- 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 Piemonte e le agevolazioni che Enti o Fondazioni Bancarie territoriali potranno in essere;
- ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare;
- migliorare lo stato manutentivo degli immobili, in conformità alle norme sulla sicurezza, della tutela della salute e del risparmio energetico.

*[Handwritten signature]*



- Zona 3 + Zona 5 + Zona 6 + Zona 7 + Zona 9 (San Rocco Castagnaretta)
- Zona 8
- Madonna dell'Olmo – Borgo San Giuseppe – Madonna delle Grazie –  
Confreria
- Altre frazioni + Zona agricola

aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali, trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, tipi edilizi, come meglio delimitate in elaborato cartografico che si allega come parte integrante del presente (allegato 1).

**B) CIRCA I VALORI DEL CANONE:**

B1) Convengono di determinare (con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee) per ognuna delle suddette aree come individuate in cartografia i valori minimi e massimi del canone espressi in € mensili per ogni metro quadro utile, come da tabelle riepilogative che si allegano come parte integrante del presente (allegato 2). Tali valori sono stati determinati fatte le opportune valutazioni in merito:

- alle attuali condizioni locali del mercato degli affitti;
- ai canoni di locazione in generale esistenti su piazza;
- alle agevolazioni fiscali ad oggi specificatamente esistenti (a favore del locatore e del conduttore), per le parti contrattuali private che intendono ricorrere alla contrattazione prevista nell'art. 2 comma 3 Legge 431/98.

*Lucio*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

B2) Convengono che il canone di locazione, come definito dalle parti private contrattuali ai sensi del presente accordo, possa venire aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente: l'aggiornamento decorrerà a seguito di richiesta scritta (salvo che si opti per il regime di cedolare secca).

B3) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in € a mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi criteri negli usi locali su piazza. I suddetti valori minimi potranno essere variati utilizzando i parametri rettificativi (allegato 3). Il canone risultante non potrà essere in ogni caso né inferiore al valore minimo, né superiore al valore massimo della fascia di oscillazione (unica eccezione: l'eventuale maggiorazione per l'arredamento pari al 15% in caso di immobile parzialmente arredato, o 30% nell'ipotesi di alloggio completamente arredato).

Per il Comune di Cuneo è comunque previsto un tetto massimo di locazione pari ad € 500,00 mensili.

**C) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE**

C1) Si ritiene opportuno definire convenzionalmente il concetto di metro quadro utile. A tal fine le parti hanno concordato di calcolare al 100% i metri relativi alle abitazioni come previsto dall'art. 13 legge 392/78. Alla superficie di cui al punto a) dell'art. 13 della Legge 392/78 si applicano i seguenti coefficienti:

- 1,40 per l'unità immobiliare inferiore a mq. 46, con un limite massimo di mq. 60;



- 1,20 per l'unità immobiliare di superficie compresa tra mq. 47 e mq. 70 con i seguenti limiti: minimo mq. 60 – massimo mq. 75
- 1,00 per l'unità immobiliare di superficie compresa tra i mq. 71 e mq. 120, con un limite minimo di mq. 75;
- 0,90 per l'unità immobiliare di superficie superiore a mq. 120 con limite minimo di mq. 120.

Per le mansarde o alloggi mansardati, con riferimento alla Legge Regionale n.21 del 06/08/1998 e s.m.i. i metri saranno calcolati al 100%.

Saranno calcolati al 100% i metri relativi a veranda (verificabile su planimetria catastale), 50% i metri relativi agli immobili accatastati in categoria C/6, al 20% i metri relativi ad aree urbane adibite a posti auto ma non accatastate in categoria C/6, al 25% i metri relativi alle cantine, solai, balconi e terrazzi ed altri accessori, al 15% i metri relativi alle superfici adibite ad area verde o cortile esclusivo.

Le misurazioni si intendono al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Nel caso di appartamento su 2 livelli, la metratura della scala di collegamento tra i due piani dovrà essere conteggiata una sola volta.

In caso di presenza di un'area di pertinenza esclusiva, di un terrazzo, di una cantina o di un solaio di superficie superiore all'alloggio, ai fini del calcolo, dovrà essere riportata al massimo la metratura dell'alloggio stesso prima dell'applicazione del coefficiente corrispondente.

C2) E' obbligatorio ai sensi dell'art.1 comma 10 del DM 16/01/2017 utilizzare il contratto tipo di cui all'allegato A in cui vengono espressamente indicati in contratto la misura dei metri quadri utili attribuiti all'unità immobiliare oggetto del singolo

*Luca*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

contratto, nonché il valore applicato per singolo metro quadro utile: ciò al fine di chiarezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso. Una variazione della superficie utile difforme in più o in meno del 5% di quelle indicate in contratto, non comporterà la modifica del canone annuo convenuto.

D) *CIRCA LA DURATA CONTRATTUALE.*

D1) Convengono di prevedere che le parti possano stabilire durate contrattuali superiori a quella fissata dalla legge e cioè da un minimo di 3+2 fino ad un massimo di 6+2, passando per il 4+2 o per il 5+2. Nel caso di rinnovazioni del contratto, successive alla proroga, la durata sarà pari al periodo contrattuale iniziale.

E) *CIRCA LE RIPARTIZIONI ED ONERI ACCESSORI.*

E1) Convengono di prevedere, in materia gestione spese, manutenzioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione delle tabelle degli oneri accessori previste dal D.M. 16/01/2017 come da allegato D.

F) *CIRCA IL CONTRATTO TIPO.*

F1) i contratti di locazione verranno stipulati esclusivamente utilizzando i contratti tipo previsti così come modificati ed allegati al presente accordo ai sensi del D.M. 16 gennaio 2017 (allegati A – B – C).

F2) i contratti di locazione faranno riferimento all'Art. 1 del D.M. 16/01/2017 per quanto attiene la locazione abitativa stabile, all'Art. 2 del D.M. 16/01/2017 per quanto attiene la locazione ad uso transitorio e potranno avere durata minima di 30 giorni e massima 18 mesi, all'Art. 3 del D.M. 16/01/2017 per quanto attiene la locazione universitaria o scolastica e potranno avere durata minima 6 mesi e massima di 3 anni.

*Handwritten signatures and initials:*  
- A large signature on the left.  
- A signature in the middle, with the word "CIRCA" written above it.  
- The initials "BL" to the right of the middle signature.  
- A signature on the far right.

*Vertical handwritten notes on the right margin:*  
- "Cassa" at the top.  
- "Società" in the middle.  
- "Assolo" at the bottom.

F3) Il presente accordo non si applica alla locazione parziale di unità abitative.

*G) COMMISSIONI DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE.*

Si farà espressamente riferimento all'Art.6 D.M. 16/01/2017 (Allegato E).

*H) REVISIONE DELL'ACCORDO*

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula del successivo, emanato a seguito di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di Convenzione nazionale o potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune deliberi aliquote relative all'imposta comunale sugli immobili (ora IMU) specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della Legge 431/1998 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni del mercato locale delle locazioni o quando lo si ritenga necessario da parte delle organizzazioni sindacali firmatarie.

*I) REVISIONE DEI CANONI*

Le Associazioni firmatarie del presente accordo territoriale convengono che nel caso di variazione in misura superiore al 5% in aumento o in diminuzione dell'imposizione fiscale nazionale e/o locale, rispetto a quella in atto al momento della firma del presente accordo, su iniziativa anche soltanto di una delle parti, le stesse si convocheranno per discutere i parametri utili per la definizione dei canoni dei nuovi contratti di locazione e di quelli già firmati al momento del loro rinnovo, trascorsi i tre anni di durata previsti dalla legge.

*L) ATTESTAZIONE ai sensi ART. 2 comma 8 D.M. 16/01/2017*



Per poter usufruire delle agevolazioni fiscali previste, i contratti stipulati ai sensi del presente accordo dovranno obbligatoriamente contenere l'attestazione ai sensi dell'Art.2 comma 8 D.M. 16/01/2017 di cui all'Allegato 4 sottoscritta da almeno un'Associazione della proprietà o da un'Associazione degli inquilini nel caso si tratti di un canone calcolato a parametro. Nell'eventualità che si deroghi al canone calcolato a parametro, pur rimanendo nella fascia tra il limite minimo e massimo, è obbligatorio che l'attestazione venga vidimata da due delle Associazioni firmatarie del presente accordo (una a tutela della parte locatrice e una a tutela della parte conduttrice), sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali (Allegato 5).

La sottoscrizione da parte di due Associazioni è anche richiesta nel caso in cui il presente accordo sia utilizzato dai soggetti individuati dall'art.1 comma 5 del D.M. 16/01/2017. Tutti i soggetti individuati dal presente articolo, nel caso applichino il presente accordo, dovranno considerare il canone risultante con Iva inclusa.

Risulta pertanto l'obbligo per i contraenti, di acquisire l'attestazione in argomento anche per poter dimostrare all'Agenzia delle Entrate, in caso di verifica fiscale, la correttezza delle agevolazioni fruitive.

#### *M) ABITAZIONE PRINCIPALE*

M1) I contratti stipulati ai sensi del presente accordo e con esplicito riferimento all'Art. 5 del D.M. 16/01/2017 comma 9 potranno solo essere stipulati per locali adibiti ad "Abitazione principale" ovvero quella nella quale il soggetto titolare del contratto di locazione o i suoi familiari dimorano abitualmente (Circ. Min. Interno n. 21/2001).

*[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature in the center and several smaller ones to the right.]*

*[Vertical handwritten notes and signatures on the right margin, including the name 'Acquabene' and other illegible signatures.]*

Rimane comunque inteso che per i tipi di contratto transitorio e universitario di cui all'Art. 2 e 3 del D.M. 16/01/2017 non è richiesto tale requisito.

M2) Si dà atto che, al fine di godere dell'aliquota agevolata ai fini IMU, il locatore e il conduttore dovranno rispettare tutte le prescrizioni contenute nel vigente regolamento IUC del Comune di Cuneo.

#### N) AGEVOLAZIONI FISCALI

In materia di agevolazioni fiscali si fa espresso riferimento all'Art. 5 del D.M. 16/01/2017 e sue successive modifiche o integrazioni ed eventuali Leggi in materia di finanza pubblica.

Per quanto attiene alle imposte locali si fa riferimento alle disposizioni di Bilancio che ogni anno verranno deliberate dagli organi Comunali e ai vigenti regolamenti.

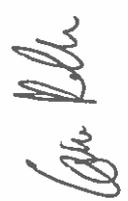
Con riferimento all'IMU, eventuali variazioni dell'aliquota relativa agli immobili locati con contratto concordato, o modifiche dei criteri ai sensi dei quali si riconosce o meno un beneficio (comunicazioni proroghe, risoluzioni...), dovranno essere comunicate alle Organizzazioni Sindacali firmatarie dell'Accordo Territoriale.

#### O) NORMA TRANSITORIA

Il presente accordo avrà decorrenza a far data dal 01/06/2019.

Si allegano, come parte integrante del presente accordo territoriale:

- cartografia con individuazione delle aree omogenee (Allegato 1)
- tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi dei canoni, espressi in euro mensili per ogni metro quadro utile (Allegato 2)
- tabella dei parametri rettificativi (Allegato 3)
- attestazione unilaterale di rispondenza (Allegato 4)
- attestazione bilaterale di rispondenza (Allegato 5)



- contratto – tipo (Allegato A)
- contratto – tipo per usi transitori (Allegato B)
- contratto – tipo per studenti universitari (Allegato C)
- tabella oneri accessori: ripartizione fra locatore e conduttore (allegato D)
- procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale (Allegato E)

Cuneo, 14 maggio 2019

Per APPC:  

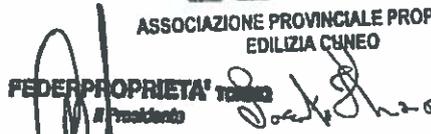
Per ASPPI:  

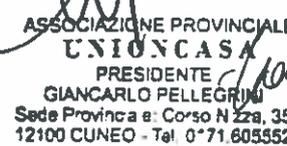
Per CONFABITARE: 

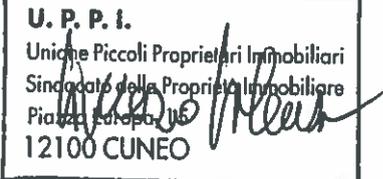
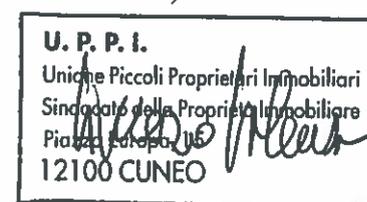
Per CONFAPPI: 

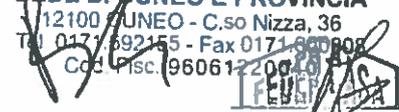
Per CONFEDILIZIA: 

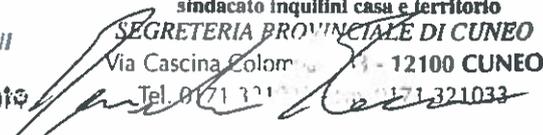
Per FEDERCASA: 

Per FEDERPROPRIETA':  

Per UNIONCASA:  

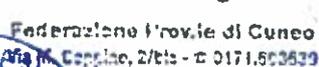
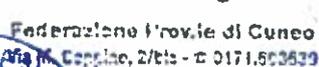
Per l'UPPI:  

Per l'ANIAC:  

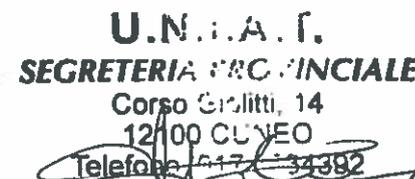
Per FEDER.CASA:  

Per il SICET:  

Per il SUNIA:  

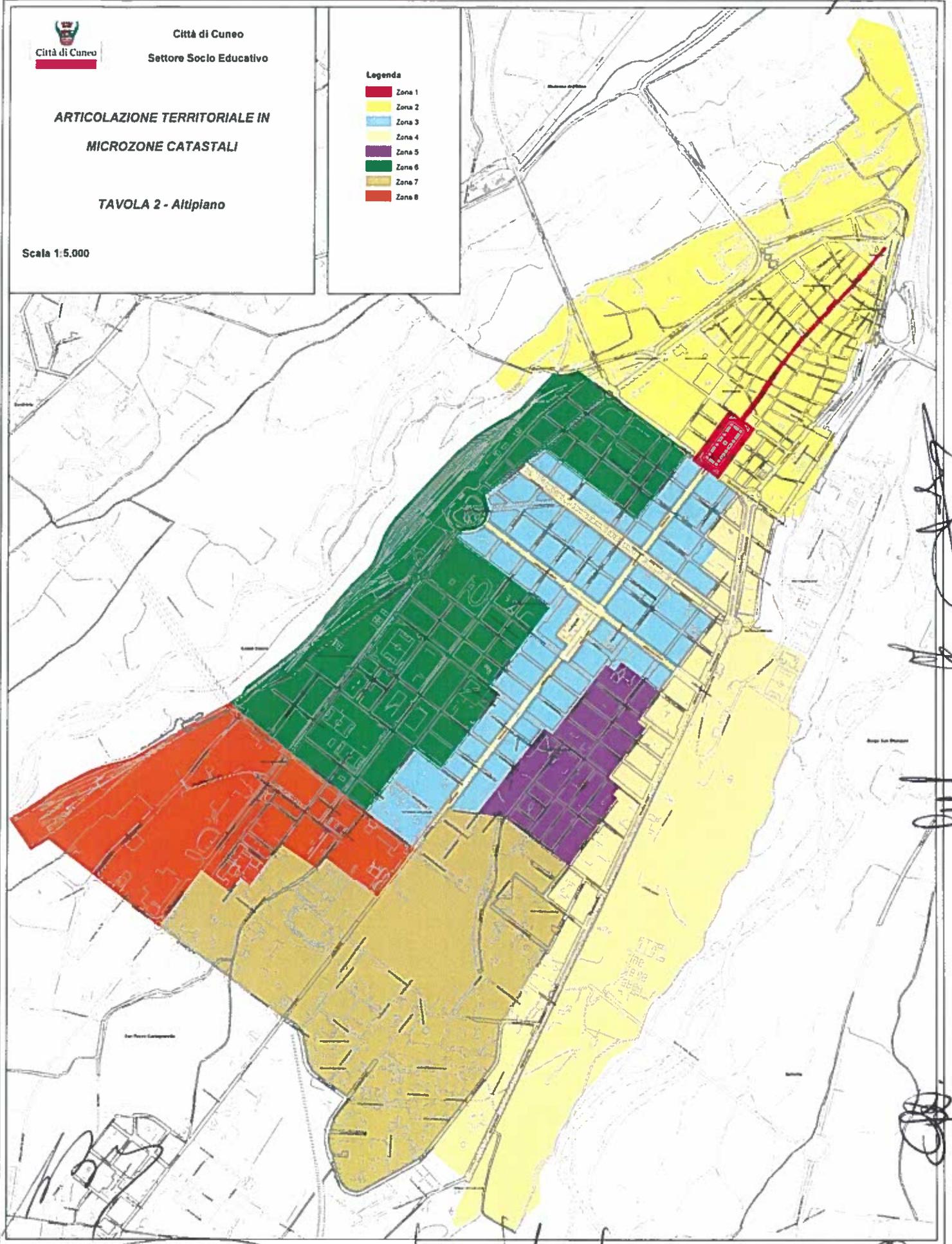
Per l'UNIAT:  

Per UGL - ASSOCASA:  





*Mirini Acordo Cpa* *Dr. Giulio Teseo*



*Infrastruttura* *gestione* *San.*

Enoch

W. Second Op

Reli

John

By

has film

signed.

John

By

~~John~~

Members

~~John~~

100

<b>MICROZONE</b> vedesi planimetria con delimitazioni	Valore MINIMO €/mq	FASCIA DI OSCILLAZIONE Diff tra min e mass.	Valore MASSIMO €/mq
ZONA 1: numeri civici di Via Roma e Piazza Galimberti	€ 3,15	€ 1,97	€ 5,12
ZONA 2	€ 2,79	€ 1,76	€ 4,55
Numeri civici di P.ZZA EUROPA e C SI NIZZA, DANTE, GIOLITTI, BRUNET + ZONA 4	€ 3,21	€ 2,01	€ 5,22
ZONE 3/5/6/7/9 + SAN ROCCO CASTAGNARETTA	€ 2,76	€ 1,74	€ 4,50
ZONA 8	€ 2,54	€ 1,61	€ 4,15
MADONNA DELL'OLMO - BORGO S GIUSEPPE - MADONNA GRAZIE - CONFRERIA	€ 2,42	€ 1,53	€ 3,95
ALTRE FRAZIONI E ZONA AGRICOLA	€ 2,31	€ 1,45	€ 3,76

*Acquaforte*      *Alcibiade*      *Antonio Caporali*  
*Giuseppe*      *Roberto*      *Giuseppe*  
*Giuseppe*      *Giuseppe*      *Roberto*  
*Roberto*      *Roberto*      *Roberto*  
*Roberto*      *Roberto*      *Roberto*



AUTORIMESSA	15%
POSTO AUTO ASSEGNATO	7%
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO CONTABILIZZATO O AUTONOMO	10%
CERTIFICAZIONE ENERGETICA (almeno classe B)	20%
DOPPI SERVIZI (o ulteriori)	10%
ASSENZA DOPPI VETRI (o serramenti a taglio termico)	-10%
PRESENZA DI BOMBOLA DEL GAS	-10%
CANTINA	5%
SOLAIO	5%
ASCENSORE DAL 2° PIANO F.T.	10%
DAL 3° PIANO F.T. SENZA ASCENSORE (a piano)	-25%
AREA ESTERNA DI PERTINENZA ESCLUSIVA (*)	5%
PORTA BLINDATA	5%
VIDEOCITOFONO	3%
ANTENNA SATELLITARE CENTRALIZZATA	2%
CONDIZIONAMENTO	3%
RISCALDAMENTO ASSENTE	-20%
<b>TOTALE PARAMETRI RETTIFICATIVI</b>	

ALLOGGIO COMPLETAMENTE ARREDATO	30%
ALLOGGIO PARZIALMENTE ARREDATO	15%

(\*) la superficie dell'area di pertinenza esclusiva non può essere superiore alla superficie dell'abitazione

*Luca Ves*

*Maria Reali* *Antonio Capa*  
*Stefano Di...* *Gianni...* *Gianni...* *Gianni...*  
*Gianni...* *Gianni...* *Gianni...* *Gianni...*



**ATTESTAZIONE UNILATERALE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/01/2017**

l'Organizzazione \_\_\_\_\_ in persona di \_\_\_\_\_  
firmatana dell'Accordo territoriale per la Città di Cuneo depositato il 14/05/2019 ed in vigore dal 01/06/2019.

**premessi che**

Il Sig./ra \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_  
in Via/P.zza \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ nella sua qualità di Locatore dell'immobile  
sito a \_\_\_\_\_ in Via/P.zza \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ identificato al foglio \_\_\_\_\_ mapp. \_\_\_\_\_  
sub \_\_\_\_\_ Categoria \_\_\_\_\_ Classe \_\_\_\_\_ Rendita Catastale \_\_\_\_\_

ha stipulato un contratto di locazione con

Il Sig./ra \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_  
in Via/P.zza \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ nella sua qualità di Conduttore

- registrato il \_\_\_\_\_ al n° serie \_\_\_\_\_ identificativo telematico presso l'Ag. delle Entrate di \_\_\_\_\_
- in corso di registrazione essendo i termini non ancora scaduti;

ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, Legge 431/98 a codesta associazione sindacale dichiarando ai sensi del dpr 445/2000 e s.m.i. sotto la sua responsabilità, quanto contenuto nel Contratto, nei Calcoli e nei Parametri

Il Sig./ra \_\_\_\_\_ dichiara di aver preso visione e di essere stato informato sul contenuto dell'Accordo territoriale sottoscritto il 14/05/2019 ed in vigore dal 01/06/2019.

Firma del Locatore  
\_\_\_\_\_

Firma del Conduttore  
\_\_\_\_\_

Tutto ciò premesso, l' Organizzazione come sopra

rappresentata, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti nel contratto, nei calcoli e nei parametri, 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 la Città di Cuneo depositato in data 14/05/2019 ed in vigore dal 01/06/2019.

p. l'Organizzazione \_\_\_\_\_

*Licealea*

Il locatore dovrà.

- Per l'applicazione dell'aliquota agevolata IMU trasmettere una copia della presente attestazione, del contratto e la planimetria catastale all'Ufficio Protocollo del Comune di Cuneo
- Per la riduzione IRPEF dovrà conservare una copia della presente "attestazione" a disposizione di una verifica dell'Ufficio imposte

*M. P. ...*  
*Stefano ...*  
*Example ...*  
*Acquas ...*  
*Giuseppe ...*  
*...*



**ATTESTAZIONE BILATERALE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/01/2017**

L'Organizzazione \_\_\_\_\_ in persona di \_\_\_\_\_ e  
l'Organizzazione \_\_\_\_\_ in persona di \_\_\_\_\_  
firmatarie dell'Accordo territoriale per la Città di Cuneo depositato il 14/05/2019 ed in vigore dal 01/06/2019.

**premesse che**

Il Sig./ra \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_  
in Via/P.zza \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ nella sua qualità di Locatore dell'immobile  
sito a \_\_\_\_\_ in Via/P.zza \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ identificato al foglio \_\_\_\_\_ mapp. \_\_\_\_\_  
sub \_\_\_\_\_ Categoria \_\_\_\_\_ Classe \_\_\_\_\_ Rendita Catastale \_\_\_\_\_

ha stipulato un contratto di locazione con

Il Sig./ra \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_  
in Via/P.zza \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ nella sua qualità di Conduttore

registrato il \_\_\_\_\_ al n° serie \_\_\_\_\_ identificativo telematico presso l'Ag. delle Entrate di \_\_\_\_\_

in corso di registrazione essendo i termini non ancora scaduti,

hanno presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, Legge 431/98 a codeste associazioni sindacali dichiarando ai sensi del dpr 445/2000 e s.m.i. sotto la loro responsabilità, quanto contenuto nel Contratto, nei Calcoli e nei Parametri.

Il Sig./ra \_\_\_\_\_ e il Sig./ra \_\_\_\_\_  
dichiarano di aver preso visione e di essere stati informati sul contenuto dell'Accordo territoriale sottoscritto il 14/05/2019 ed in vigore dal 01/06/2019.

Firma del Locatore  
\_\_\_\_\_

Firma del Conduttore  
\_\_\_\_\_

Tutto ciò premesso, le Organizzazioni come sopra

rappresentate, sotto la propria responsabilità e sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti nel contratto, nei calcoli e nei parametri, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

**ATTESTANO**

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto dichiarato dal proprietario e dall'inquilino e di aver informato le parti dei criteri di applicazione del D.M. 16/01/2017 come previsto dall'Accordo territoriale vigente per la Città di Cuneo depositato in data 14/05/2019 ed in vigore dal 01/06/2019.

p. l'Organizzazione  
\_\_\_\_\_

p. l'Organizzazione  
\_\_\_\_\_

Il locatore dovrà.

- Per l'applicazione dell'aliquota agevolata IMU trasmettere una copia della presente attestazione, del contratto e la planimetria catastale all'Ufficio Protocollo del Comune di Cuneo
- Per la riduzione IRPEF dovrà conservare una copia della presente "attestazione" a disposizione di una verifica dell'Ufficio imposte

*[Area containing multiple handwritten signatures in various colors and styles, including blue, black, and red ink.]*



## LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3 – articolo 4 comma 2 e 3)  
(per la quale si richiede la riduzione dell'imposta di registro come previsto dalla legge medesima)

Il sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ - cod. fisc. \_\_\_\_\_ di seguito denominato locatore (assistito da \_\_\_\_\_ in persona di \_\_\_\_\_) concede in locazione al sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ - cod. fisc. \_\_\_\_\_ di seguito denominato conduttore (assistito da \_\_\_\_\_ in persona di \_\_\_\_\_), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Cuneo – Via \_\_\_\_\_, al piano \_\_\_\_\_ composta da: \_\_\_\_\_, non ammobiliata/ammobiliata come da elenco/documentazione fotografica a parte sottoscritto/a dalle parti.

- a) ESTREMI CATASTALI identificativi dell'unità immobiliare:  
alloggio: foglio \_\_\_\_\_ - particella \_\_\_\_\_ - subalterno \_\_\_\_\_ - cat. \_\_\_\_\_ - rendita € \_\_\_\_\_;  
garage: foglio \_\_\_\_\_ - particella \_\_\_\_\_ - subalterno \_\_\_\_\_ - cat. C/6 – rendita € \_\_\_\_\_.
- b) PRESTAZIONE ENERGETICA: \_\_\_\_\_;
- c) SICUREZZA IMPIANTI: gli impianti rispondono ai requisiti di legge;
- d) TABELLE MILLESIMALI: si utilizzano quelle in vigore nel condominio.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Articolo 1 – Durata** – Il contratto è stipulato per la durata di anni tre, dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della Legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata 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 riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

**Articolo 2 – Canone** – Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra le Associazioni Sindacali Proprietà e Associazioni Sindacali Inquilini e depositato il \_\_\_\_\_ presso il Comune di Cuneo, è convenuto in € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo bonifico bancario/nel domicilio del locatore in dodici rate mensili anticipate di € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_/00) ciascuna, scadenti il giorno \_\_\_\_\_ (cinque) di ogni mese. Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri, secondo quanto stabilito dal citato accordo:

*[Handwritten signatures and initials]*  
St. Vito's, Dali, K, Guido Cape, Quercia, P. L. M., Lina, bles, Giuseppe, B. B. 3

superfici	coefficiente	mq reali	mq calcolo
alloggio <46mq (max 60)	1,4		
alloggio 47mq<x<70mq (min 60, max 75)	1,2		
alloggio 70mq<x<120mq (min 75)	1		
alloggio >120mq (min 120)	0,9		
autorimessa singola	0,5		
autorimessa comune	0,2		
cantina *	0,25		
balconi *	0,25		
solaio *	0,25		
terrazzi *	0,25		
area verde esclusiva *	0,15		
cortile esclusivo *	0,15		
<b>totale mq utili</b>			

(\*) le superfici di aree di pertinenza esclusiva non possono mai essere superiori alla superficie dell'abitazione

MICROZONA vedesi planimetria con delimitazioni	Valore MINIMO €/mq	FASCIA DI OSCILLAZIONE Diff. tra min. e mass.	Valore MASSIMO €/mq
ZONA 1: numeri civici di Via Roma e Piazza Galimberti	€ 3,15	€ 1,97	€ 5,12
ZONA 2	€ 2,79	€ 1,76	€ 4,55
Numeri civici di P.ZZA EUROPA e C SI NIZZA, DANTE, GIOLITTI, BRUNET + ZONA 4	€ 3,21	€ 2,01	€ 5,22
ZONE 3/5/6/7/9 + SAN ROCCO CASTAGNARETTA	€ 2,76	€ 1,74	€ 4,50
ZONA 8	€ 2,54	€ 1,61	€ 4,15
MADONNA DELL'OLMO - BORGO S. GIUSEPPE - MADONNA GRAZIE - CONFRETTA	€ 2,42	€ 1,53	€ 3,95
ALTRE FRAZIONI E ZONA AGRICOLA	€ 2,31	€ 1,45	€ 3,76

AUTORIMESSA	15%
POSTO AUTO ASSEGNATO	7%
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO CONTABILIZZATO O AUTONOMO	10%
CERTIFICAZIONE ENERGETICA (almeno classe B)	20%
DOPPI SERVIZI (o ulteriori)	10%
ASSENZA DOPPI VETRI (o serramenti a taglio termico)	-10%
PRESENZA DI BOMBOLA DEL GAS	-10%
CANTINA	5%
SOLAIO	5%
ASCENSORE DAL 2° PIANO F.T.	10%
DAL 3° PIANO F.T. SENZA ASCENSORE (a piano)	-25%
AREA ESTERNA DI PERTINENZA ESCLUSIVA	5%
PORTA BLINDATA	5%
VIDEOCITOFONO	3%
ANTENNA SATELLITARE CENTRALIZZATA	2%
CONDIZIONAMENTO	3%
RISCALDAMENTO ASSENTE	-20%
<b>TOTALE PARAMETRI RETTIFICATIVI</b>	

Il canone di locazione viene aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dei prezzi di consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi

*[Handwritten signature]*

nell'anno precedente, esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca".

**Articolo 3 – Deposito cauzionale ed altre forme di garanzia** – A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) la somma di € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_/00) non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al termine della 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.

**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. 431/98 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. Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_) salvo conguaglio.

**Articolo 5 – Spese di bollo e di registrazione** – Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti, sono a carico del 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 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.

**Articolo 6 – Pagamento** – Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone) costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

**Articolo 7 – Uso** – L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle 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 del 1978, 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. E' in ogni caso vietato al

*assemblea*

*[Handwritten signatures and initials on the left margin]*

*[Handwritten signature on the right margin]*

*[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]*

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: \_\_\_\_\_ (buono/ottimo stato di conservazione) ovvero di quanto risulta dell'eventuale 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 od indiretti che possano derivargli da fatti indipendenti 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 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 D.P.R. n. 412 del 1993, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato decreto del Presidente della Repubblica.

**Articolo 13 – Accesso** – Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano – motivandola – ragione.

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

**Articolo 14 – Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale** – La Commissione di 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 n. 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

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

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

**Articolo 15 – Varie** – A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

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

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

*[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several others on the right.]*

*[Vertical handwritten notes on the left margin, including the word "Spina" and other illegible scribbles.]*

*[Handwritten notes on the right margin, including a signature and the word "Lunedì".]*

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalla legge n. 392/78 e dalla legge 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.

**Articolo 16 - Attestato di Prestazione Energetica** - Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore copia dell'Attestato di Prestazione Energetica N° \_\_\_\_\_ rilasciato il \_\_\_\_\_ - classe energetica \_\_\_\_\_ - relativo all'unità immobiliare oggetto del presente contratto.

**Articolo 17 - Tassazione con "cedolare secca" (fino ad eventuale revoca)** - La parte locatrice dichiara di volersi avvalere della modalità di tassazione sui redditi da locazione di fabbricati prevista dal D. Lgs. n° 23 del 14/03/2011 denominata "cedolare secca". Pertanto, la registrazione fiscale del presente contratto non comporterà alcun pagamento di imposta di registro o imposta di bollo. Non verrà inoltre applicata, negli anni di decorrenza del contratto, alcuna maggiorazione del canone sulla base degli indici ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati. Se in futuro il locatore decidesse di revocare l'applicazione di tale regime di tassazione, sull'importo annuo del canone dovrà essere pagata l'imposta di registro nella misura del 2% (di cui metà a carico del locatore e metà a carico del conduttore), e verrà applicato l'aumento del canone in base all'indice ISTAT pari al 75% dell'indice stesso.

Letto, approvato e sottoscritto.

Cuneo, \_\_\_\_\_.

IL LOCATORE \_\_\_\_\_

IL CONDUTTORE \_\_\_\_\_

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

IL LOCATORE \_\_\_\_\_

IL CONDUTTORE \_\_\_\_\_



**LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA**

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

Il sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ - cod. fisc. \_\_\_\_\_ di seguito denominato locatore (assistito da \_\_\_\_\_ in persona di \_\_\_\_\_) concede in locazione al sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ - cod. fisc. \_\_\_\_\_ di seguito denominata conduttore (assistito da \_\_\_\_\_ in persona di \_\_\_\_\_), che accetta, per sé e aventi causa, l'unità immobiliare posta in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_, al piano \_\_\_\_\_ composta di: \_\_\_\_\_ non ammobiliata/ammobiliata come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

- ESTREMI CATASTALI identificativi dell'unità immobiliare:  
alloggio: foglio 78 - part. 572 - sub. 54 - cat. A/2 - rendita € 127,82.
- PRESTAZIONE ENERGETICA: \_\_\_\_\_
- SICUREZZA IMPIANTI: gli impianti rispondono ai requisiti di legge;
- TABELLE MILLESIMALI: si utilizzano quelle in vigore nel condominio.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

**Articolo 1**

(Durata)

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

**Articolo 2**

(Esigenza del locatore/conduttore)

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 stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra le Associazioni Sindacali Proprietà e Associazioni Sindacali Inquilini e depositato il 26 gennaio 2005 presso il Comune di Cuneo con successive modifiche (ultima modifica 28/11/2014), 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 Cuneo ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra \_\_\_\_\_ 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: \_\_\_\_\_.

**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'art. 2, comma 1, della legge 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di

locazione corrisposto.

**Articolo 4**  
*(Canone)*

A) Il canone di locazione è convenuto in € \_\_\_\_\_, 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 € \_\_\_\_\_ ciascuna, alle seguenti date: \_\_\_\_\_.

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 Cuneo, ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra \_\_\_\_\_ il data \_\_\_\_\_, è convenuto in € \_\_\_\_\_, 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 € \_\_\_\_\_ ciascuna, alle seguenti date: \_\_\_\_\_.  
*(questo 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'art. 4, comma 3, della legge 431/1998, è convenuto in € \_\_\_\_\_,00 (euro \_\_\_\_\_/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo bonifico bancario in n. \_\_\_\_\_ rate eguali anticipate di € \_\_\_\_\_,00 (euro \_\_\_\_\_/00) ciascuna, alle seguenti date: \_\_\_\_\_.

Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri, secondo quanto stabilito dal citato accordo:

superfici	coefficiente	mq reali	mq calcolo
alloggio <46mq (max 60)	1,4		
alloggio 47mq<x<70mq (min 60, max 75)	1,2		
alloggio 70mq<x<120mq (min 75)	1		
alloggio >120mq (min 120)	0,9		
autorimessa singola	0,5		
autorimessa comune	0,2		
cantina *	0,25		
balconi *	0,25		
solaio *	0,25		
terrazzi *	0,25		
area verde esclusiva *	0,15		
cortile esclusivo *	0,15		
<b>totale mq utili</b>			

(\*) le superfici di aree di pertinenza esclusiva non possono mai essere superiori alla superficie dell'abitazione

MICROZONE vedesi planimetria con delimitazioni	Valore MINIMO €/mq	FASCIA DI OSCILLAZIONE Diff. tra min. e mass.	Valore MASSIMO €/mq
ZONA 1: numeri civici di Via Roma e Piazza Galimberti	€ 3,15	€ 1,97	€ 5,12
ZONA 2	€ 2,79	€ 1,76	€ 4,55
Numeri civici di P.ZZA EUROPA e C.SI NIZZA, DANTE, GIOLITTI, BRUNET + ZONA 4	€ 3,21	€ 2,01	€ 5,22
ZONE 3/5/6/7/9 + SAN ROCCO CASTAGNARETTA	€ 2,76	€ 1,74	€ 4,50
ZONA 8	€ 2,54	€ 1,61	€ 4,15
MADONNA DELL'OLMO - BORGO S. GIUSEPPE - MADONNA GRAZIE - CONFRERIA	€ 2,42	€ 1,53	€ 3,95
ALTRE FRAZIONI E ZONA AGRICOLA	€ 2,31	€ 1,45	€ 3,76

*[Handwritten signatures and notes on the left margin]*

*[Handwritten signatures and notes on the right margin]*

*[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page]*

AUTORIMESSA	15%
POSTO AUTO ASSEGNATO	7%
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO CONTABILIZZATO O AUTONOMO	10%
CERTIFICAZIONE ENERGETICA (almeno classe B)	20%
DOPPI SERVIZI (o ulteriori)	10%
ASSENZA DOPPI VETRI (o serramenti a taglio termico)	-10%
PRESENZA DI BOMBOLA DEL GAS	-10%
CANTINA	5%
SOLAIO	5%
ASCENSORE DAL 2° PIANO F T	10%
DAL 3° PIANO F T SENZA ASCENSORE (a piano)	-25%
AREA ESTERNA DI PERTINENZA ESCLUSIVA	5%
PORTA BLINDATA	5%
VIDEOCITOFONO	3%
ANTENNA SATELLITARE CENTRALIZZATA	2%
CONDIZIONAMENTO	3%
RISCALDAMENTO ASSENTE	-20%
<b>TOTALE PARAMETRI RETTIFICATIVI</b>	

#### Articolo 5

##### *(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di € \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_) pari a n. \_\_\_ mensilità del canone, 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.

#### 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.

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 art, il conduttore versa una quota di euro \_\_\_\_\_ (euro \_\_\_\_\_), salvo conguaglio.

#### 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, ed 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.

**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 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 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 del contratto, si applica l'art. 6 della legge 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 per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno \_\_\_\_\_ mesi 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'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue: \_\_\_\_\_/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 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 n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7, comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

#### Articolo 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 consentire la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: \_\_\_\_\_.

#### 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 e successive modifiche).

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

Altre clausole \_\_\_\_\_

#### Articolo 18

(Attestato di Prestazione Energetica)

Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore copia dell'Attestato di Prestazione Energetica N° \_\_\_\_\_ rilasciato il \_\_\_\_\_ - classe energetica \_\_\_\_\_ - relativo all'unità immobiliare oggetto del presente contratto.

#### Articolo 19

(Tassazione con "cedolare secca" - fino ad eventuale revoca)





**LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI**

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

Il/La sig./ soc. (1) .....di seguito denominato/ a locatore (assistito/ a da (2)..... in persona di ..... ) concede in locazione al/ alla sig. (2) ..... o ai sig. ri (1)..... di seguito denominato/ a/ i conduttore/ i, identificato/ a/ i mediante (3) ..... (assistito/a/ i da (2) .....in persona di.....), che accetta/ no, per sé e aventi causa, l'unità immobiliare posta in ..... via .....n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. ....vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. ) ..... non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

ESTREMI CATASTALI: \_\_\_\_\_;  
TABELLE MILLESIMALI: si utilizzano quelle in vigore nel condominio;  
SICUREZZA IMPINATI: gli impianti rispondono ai requisiti di legge;  
PRESTAZIONE ENERGETICA: \_\_\_\_\_.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Articolo 1**  
(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di ..... mesi (4), 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.

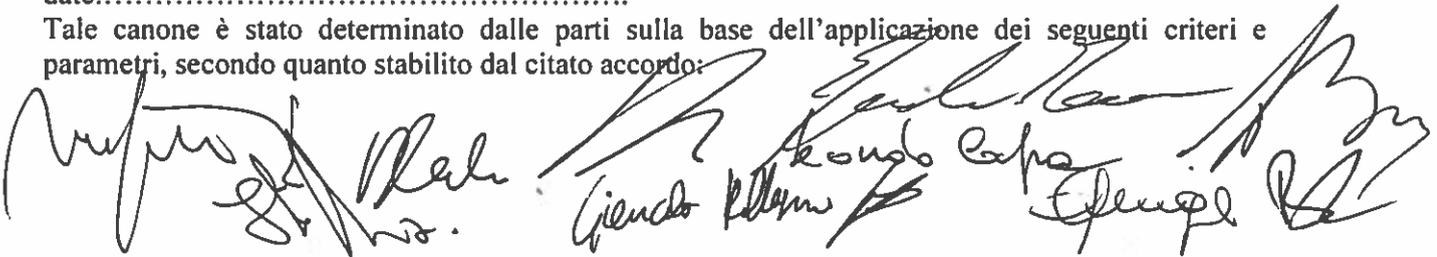
**Articolo 2**  
(Natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra ..... depositato il ..... presso il Comune di Cuneo, 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 l'Università di .....(5)

**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:.....

Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri, secondo quanto stabilito dal citato accordo:



superfici	coefficiente	mq reali	mq calcolo
alloggio <46mq (max 60)	1,4		
alloggio 47mq<x<70mq (min 60, max 75)	1,2		
alloggio 70mq<x<120mq (min 75)	1		
alloggio >120mq (min 120)	0,9		
autorimessa singola	0,5		
autorimessa comune	0,2		
cantina *	0,25		
balconi *	0,25		
solaio *	0,25		
terrazzi *	0,25		
area verde esclusiva *	0,15		
cortile esclusivo *	0,15		
<b>totale mq utili</b>			

(\*) le superfici di aree di pertinenza esclusiva non possono mai essere superiori alla superficie dell'abitazione

MICROZONE vedesi planimetria con delimitazioni	Valore MINIMO €/mq	FASCIA DI OSCILLAZIONE Diff' tra min. e mass.	Valore MASSIMO €/mq
ZONA 1. numeri civici di Via Roma e Piazza Galimberti	€ 3,15	€ 1,97	€ 5,12
ZONA 2	€ 2,79	€ 1,76	€ 4,55
Numeri civici di P ZZA EUROPA e C SI NIZZA, DANTE, GIOLITTI, BRUNET + ZONA 4	€ 3,21	€ 2,01	€ 5,22
ZONE 3/5/6/7/9 + SAN ROCCO CASTAGNARETTA	€ 2,76	€ 1,74	€ 4,50
ZONA 8	€ 2,54	€ 1,61	€ 4,15
MADONNA DELL'OLMO - BORGO S. GIUSEPPE - MADONNA GRAZIE - CONFRERIA	€ 2,42	€ 1,53	€ 3,95
ALTRE FRAZIONI E ZONA AGRICOLA	€ 2,31	€ 1,45	€ 3,76

AUTORIMESSA	15%
POSTO AUTO ASSEGNATO	7%
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO CONTABILIZZATO O AUTONOMO	10%
CERTIFICAZIONE ENERGETICA (almeno classe B)	20%
DOPPI SERVIZI (o ulteriori)	10%
ASSENZA DOPPI VETRI (o serramenti a taglio termico)	-10%
PRESENZA DI BOMBOLA DEL GAS	-10%
CANTINA	5%
SOLAIO	5%
ASCENSORE DAL 2° PIANO F.T.	10%
DAL 3° PIANO F.T. SENZA ASCENSORE (a piano)	-25%
AREA ESTERNA DI PERTINENZA ESCLUSIVA	5%
PORTA BLINDATA	5%
VIDEOCITOFONO	3%
ANTENNA SATELLITARE CENTRALIZZATA	2%
CONDIZIONAMENTO	3%
RISCALDAMENTO ASSENTE	-20%
<b>TOTALE PARAMETRI RETTIFICATIVI</b>	

#### Articolo 4

(Deposito cauzionale ed altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/ non versa (6) al

2

*[Handwritten signatures and notes on the left margin]*

*[Handwritten signatures and notes on the right margin]*

*[Handwritten signatures and notes at the bottom of the page]*

locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro .....pari a ..... mensilità del canone (7), 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: .....(8)

### 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 C.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.(9)

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 \_\_\_\_\_(10), 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 - ed 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. (11)

### Articolo 7

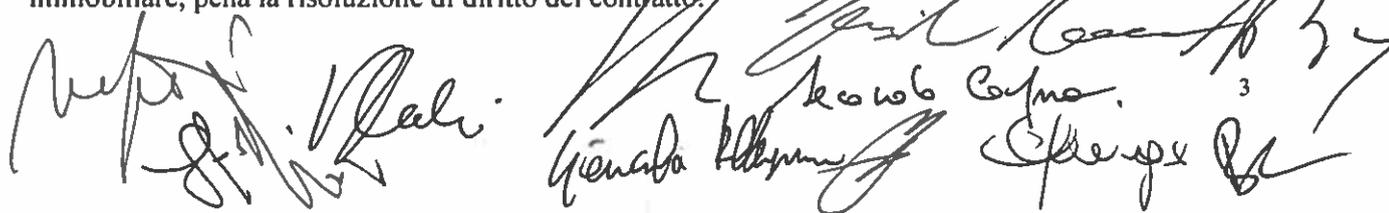
(Pagamento)

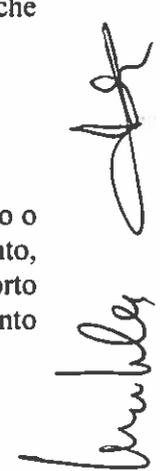
Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo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

### Articolo 8

(Uso)

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





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

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto 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. (6)

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

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

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

**Articolo 12**  
*(Assemblee)*

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

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

**Articolo 13**  
*(Impianti)*

Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza

autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

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

**Articolo 14**  
*(Accessi)*

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

Nel caso in cui il locatore intenda vendere 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 negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri 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 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 196/03 e successive modifiche).

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

Altre clausole .....

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

*[Handwritten signatures and initials]*

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 .....

**NOTE**

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

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

(5) 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 l'Università, o sedi universitarie distaccate, e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal Regio decreto 31/08/1993 n. 1592 e dalla legge 21/12/1999 n. 508.

(6) Cancellare la parte che non interessa.

(7) Massimo tre mensilità.

(8) indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.

(9) 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. — 109 — 15-3-2017 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA Serie generale - n. 62 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente. La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in

*[Handwritten signatures and initials on the left margin]*

*[Handwritten signatures and initials on the right margin]*

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.

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

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

*[Area containing multiple handwritten signatures and initials in various styles, including names like 'G. M...', 'L. M...', 'G. M...', 'L. M...', 'G. M...', 'L. M...', 'G. M...', 'L. M...', 'G. M...', 'L. M...']*



ALLEGATO D

TABELLA ONERI ACCESSORI  
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

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

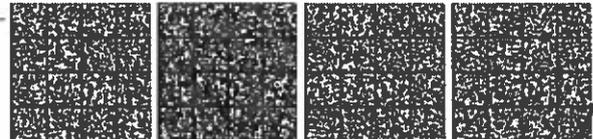
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO,  
DI VIDEOSORVEGLIANZA 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
Installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza	L	
Manutenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza		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
Letture dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**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 CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE**

**DATI INFORMATIVI**

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare		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
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	

**PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO**

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		C

- 111 -
 
  
 [Handwritten signatures: "Gianluigi...", "KZ", "Maurizio...", "Giovanni..."]

Rifacimento di chiavi e serrature		C
Tinteggiatura di pareti		C
Sostituzione di vetri		C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, del cavo, dell'impianto citofonico e videocitofonico e dell'impianto individuale di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo e satellitare		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento		C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento	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.	L10%	C90%
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L10%	C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	

**PULIZIA**

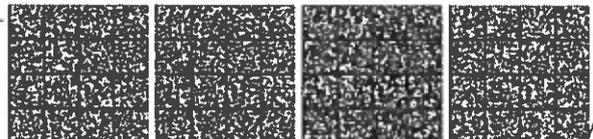
Spese per l'assunzione dell'addetto	L	
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.		C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L	
Spese per le pulizie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

**SGOMBERO NEVE**

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

**LEGENDA**

L = locatore  
C = conduttore



*[Handwritten signatures and initials on the left margin]*

*[Handwritten signature and a large oval mark on the right margin]*

*[Handwritten signature at the bottom right]*



## ALLEGATO E

**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:

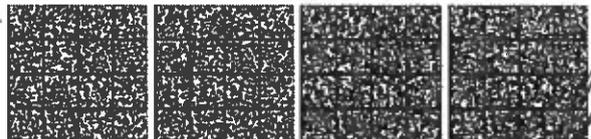
- controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali o integrativi;
- attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento;
- variazione dell'imposizione 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.



Luca Pelloni

Luca Pelloni

**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.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

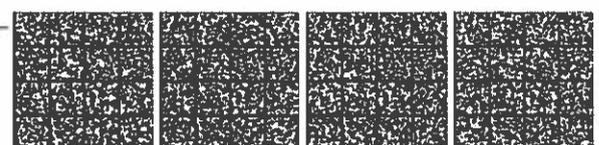
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



**Articolo 6**  
(Avvio della procedura)

Con il ricevimento dell'adesione da parte della Organizzazione scelta dal 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 di stipulare un nuovo contratto, per assicurare compiuta attuazione dell'accordo.

17A.01238

*[Handwritten signatures and stamps]*

*[Handwritten signatures: Luca, Ines, Maria]*

*[Handwritten signatures: ...]*

*[Handwritten signature: Hannah Keller]*

