

COMUNE DI REGGIO CALABRIA

ACCORDO TERRITORIALE DECENTRATO (ex art. 2, comma 3 legge 431/98)

Ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e in ossequio al D.M. Ministero Infrastrutture e Trasporti del 16/01/2017, è consentito alle parti di stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone e la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'art. 5, c. 1 della predetta legge, e comunque nel rispetto di quanto disposto dal comma 5 del medesimo art. 2.

Gli accordi territoriali, in conformità alle finalità indicate all'art. 2 comma 3 della legge 431/98, stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, canone che è da concordare tra le parti nei singoli contratti. Il presente Accordo sostituisce integralmente a far data 01/01/2026 quello concluso e sottoscritto in data 26 aprile 2021 e precedenti che avranno applicazione per i soli contratti stipulati tacitamente rinnovati o prorogati sotto la loro vigenza,

A tale scopo

TRA

Le Associazioni della proprietà:

CONFABITARE CALABRIA – Associazione Proprietari Immobiliari, in persona del presidente Giovanni Malara

FEDERPROPRIETA' – Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Reggio Calabria, in persona del legale rappresentante pro-tempore Aldo de Caridi

U.P.P.I. – Unione Piccoli Proprietari Italiani della Provincia di Reggio Calabria, in persona del Presidente pro-tempore Giovanni Violi

E

L'Associazione dell'inquilinato:

A.N.I.A. – Associazione Nazionale Inquilini ed Assegnatari della Provincia di Reggio Calabria, in persona Segretario della Città Metropolitana di Reggio Calabria pro-tempore Vincenzo Leotta

ASSOCASA – Sindacato Inquilini ed Assegnatari, in persona di Vicesegretario regionale pro-tempore Giovanni Pulvirenti

CO.N.I.A./A.P.I.A – Confederazione Nazionale Inquilini e Assegnatari, in persona del legale rappresentante pro-tempore Giuseppe Basile



PREMESSO

Che in data 25 Ottobre 2016 è stata stipulata, presso il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, la Convenzione Nazionale (da ora in poi la “Convenzione”) di cui all’articolo 4, comma 1, della L. 431/98;

Che a seguito della suddetta stipula, ed in attuazione di quanto previsto dalla L. 431/98, articolo 4, comma 2, è stato emanato il D.M. 16 Gennaio 2017 di cui in epigrafe, pubblicato in G.U.R.I., Serie Gen. n. 62 del 15 Marzo 2017;

Che le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali che tengano conto della specificità del mercato delle locazioni e si propongono di favorirne l’allargamento agli immobili attualmente sfiti nel Comune di Reggio Calabria.

Che le parti intendono ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare.

Che le parti riconoscono la necessità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo e sulla necessità che gli stessi siano riconosciuti solo ed esclusivamente a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni.

Che le parti con questo accordo intendono avviare a soluzione il problema degli sfratti, in particolare quelli dovuti a morosità incolpevole promuovendo la trasformazione in nuovi contratti a canoni più sostenibili.

Che le parti concordano d’impegnarsi affinché sia assicurata continuità operativa allo strumento del fondo sociale finalizzato al contributo in conto affitto e alla riduzione della morosità incolpevole auspicando un incremento della relativa dotazione.

Che le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive Organizzazioni della Proprietà e dei Conduttori.

Che parti sociali si impegnano a sensibilizzare il Comune di Reggio Calabria in merito alle problematiche delle locazioni immobiliari e richiedere all’Amministrazione Comunale di concedere, automaticamente, aliquote fiscali agevolate solo in presenza di contratti di locazione Attestati o Assistiti dai sottoscrittori del presente accordo.



Criteri per la determinazione dei canoni di locazione

Art. 1 – Zonizzazione

Ai sensi e con le finalità di cui all'art.2, comma 3 Legge 431/98 le parti, come sopra costituite, hanno individuato nel territorio del Comune di Reggio Calabria, tre zone: Zona A, Zona B, Zona C. Dette zone, aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali, tipologie edilizie, sono contenute nei confini dei fogli catastali, come di seguito specificato.

<i>ZONE</i>	<i>SEZIONI CATASTALI</i>	<i>FOGLI CATASTALI</i>
<i>Zona A</i>	RC	18 – 19 – 21 – 40 – 41 – 42 – 43 – 44 – 70 – 86 - 87 – 88 – 89 – 90 - 100 – 101 – 102 – 103 – 104 – 105 – 106 – 107 – 108 – 109 – 110 – 111- 112 – 113 - 118 – 119 -120 – 121 – 122 – 123 - 124 – 125 – 126 – 127 - 128 – 129
<i>Zona B</i>	RC	1 – 2 – 3 - 4
	PEL	15 - 16
	GNA	1 - 2 -3 – 4 – 5 – 13 – 14 – 15 – 16 – 24 - 25
	GCO	3 – 4 – 7 – 8 - 9
<i>Zona C</i>	Tutte le sezioni	Tutti i fogli della sezione diversi da zona A e zona B

Art. 2 – Calcolo della superficie locativa

La superficie locativa è la sommatoria della superficie calpestabile e della superficie convenzionale, come di seguito specificato:

- la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali e di vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- la superficie convenzionale, superficie ragguagliata di pertinenze/accessori, è determinata ai sensi del D.P.R. 138/98, nello specifico:
 - a) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, verande e simili, sarà computata nella misura:
 - 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - 25% qualora non comunicanti.





b) la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, sarà computata nella misura:

- del 30% fino a mq. 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 15%, fino a mq. 25 e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti.

c) La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, sarà computata come segue:

- 10% fino alla raggiunta superficie della abitazione complessivamente calpestabile al netto dei muri.
- 2% per la restante superficie, eccedente il limite di cui sopra.

Per le abitazioni con superficie inferiore o pari a mq. 60 si applicherà una maggiorazione del 20% fino al limite di mq. 72.

Art. 3 - Fasce di oscillazione

All'interno delle zone così come definite nell'art. 1, le parti sociali individuano un valore minimo ed un valore massimo del canone di locazione, entro cui, i contraenti (locatore/conduuttore) determinano il canone effettivo tenendo conto dei seguenti elementi, nel rispetto del valore massimo.

- tipologia dell'alloggio (categoria catastale)
- stato manutentivo dell'alloggio (necessitante o non, parzialmente necessitante di manutenzione)
- stato manutentivo dell'edificio (necessitante o non, parzialmente necessitante di manutenzione)
- dotazioni tecniche (vedasi parametri caratteristici di seguito elencati)
- pertinenze dell'alloggio (vedasi parametri caratteristici di seguito elencati)
- presenza di spazi comuni (vedasi parametri caratteristici di seguito elencati)

La base di calcolo da utilizzare per poter accedere alle misure agevolative di Legge e essere oggetto dell'attestazione prevista dal presente accordo, deve essere compresa all'interno dei seguenti valori minimi e massimi concordati per ciascuna zona:

ZONIZZAZIONE	FASCIA OSCILLAZIONE €/MQ MENSILE
ZONA A	4,00 - 6,00
ZONA B	3,00 - 5,00
ZONA C	2,00 - 4,00

A tali valori devono essere applicati i correttivi migliorativi o detrattivi di seguito previsti.



Art. 4 – Parametri per calcolo canone

La determinazione del canone effettivo, ai sensi D.M. LL.PP. del 5/3/99, D.M. MIT 30/12/2002, DM MIT 16/01/2017 e s.m.i., terrà conto dei seguenti parametri:

Tipologia: nella determinazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo all'appartamento se di categoria A/4; un valore medio se di categoria A/3; il valore massimo se di categoria A/2.

Stato manutentivo dell'alloggio: nella determinazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo se l'alloggio necessita di manutenzione generale; un valore medio se l'alloggio necessita di manutenzione parziale; il valore massimo se l'alloggio non necessita di alcuna manutenzione.

Stato manutentivo dell'edificio: nella determinazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo se l'edificio necessita di manutenzione generale; un valore medio se l'edificio necessita di manutenzione parziale; il valore massimo se l'edificio non necessita di alcuna manutenzione.

Dotazioni tecniche: riscaldamento autonomo e/o centralizzato; impianto di videosorveglianza o sistema di sicurezza o di allarme; antenna centralizzata o impianto satellitare; ascensore; aria condizionata o climatizzata; impianto di produzione energie rinnovabili; predisposizione e/o allaccio alla rete metanifera o predisposizione; caldaia a gas; dispositivi atti al superamento delle barriere architettoniche; autoclave; altre dotazioni tecniche

Pertinenze: box, posto auto/moto scoperto; cantina, sottotetto o soffitta (uno a scelta); giardino ad uso esclusivo; terrazzo esclusivo, altre pertinenze

Presenza di spazi comuni: cortile condominiale; giardino condominiale; impianti sportivi e ludici; altri spazi comuni

Nella valutazione del canone effettivo si applicherà in base agli elementi caratteristici (dotazioni tecniche, pertinenze, presenza di spazi comuni): il valore minimo in assenza dei parametri su indicati; il valore medio per la presenza di un solo parametro; il valore massimo dai da due elementi in poi.

Il valore a metro quadro mensile sarà pertanto determinato dalla media dei valori dei predetti parametri.



Coefficienti detrattivi e migliorativi:

a) Per le unità abitative, compresa l'edilizia popolare, con Permesso di Costruire/Stato legittimo dell'immobile a far data 01 gennaio 2016, le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 10% a valere per l'intera durata contrattuale.

b) Per le unità abitative censite con la categoria catastale A/7 si considerano i parametri previsti per la categoria catastale A/2 e le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 10% a valere per l'intera durata contrattuale

Per le unità abitative censiti con la categoria catastale A/5, A/6, A/11 si considerano i parametri previsti per la categoria catastale A/4 e le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un decremento del 10% a valere per l'intera durata contrattuale

c) Gli alloggi situati al piano terra abitabile di stabili con oltre i due piani fuori terra, oppure immobili pluripiano senza ascensore, posti oltre il terzo piano, subiranno una diminuzione del 10% del canone di locazione individuato.

d) Gli alloggi prospicienti: Lungomare Falcomatà, Corso Garibaldi, piazza Garibaldi, Via De Nava, Via Aschenez, Via del Torrione, Piazza Castello, Via Possidonea, Via Domenico Tripepi, Piazza Carmine, Viale Genoese Zerbi, Lungomare di Pellaro, Lungomare Paolo Latella, Via Marina Arenile, Via Enzo Laganà subiranno un aumento del 5% del canone di locazione individuato.

I valori di cui alle lettere a, b, c, d non sono cumulabili tra loro, pertanto viene valorizzato ove possibile un solo parametro migliorativo e un solo parametro detrattivo.

E' consentito stabilire durate contrattuali superiori a quelle minime fissate dalla Legge, con aggiunte di periodi di uno o due anni al minimo previsto. In tal caso, le fasce di oscillazione come sopra determinate potranno subire, nei valori minimi e massimi, un aumento del 10% nel caso in cui la prima scadenza (pari a tre anni) si incrementa di un anno, del 15% nel caso in cui la stessa si incrementa di due anni .

Eventuale dotazione mobilio: Il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopra indicati potrà aumentare in funzione della presenza totale o parziale di arredi nei vari ambienti. Totale, quando gli ambienti principali sono arredati anche con elettrodomestici, il canone di locazione subirà un incremento del 15%; parziale, quando sono presenti ambienti principali non arredati, il canone di locazione subirà un aumento del 10%.

Per gli alloggi la cui Attestazione di Prestazione Energetica espone classe A/B/C/D, le fasce di oscillazione nei valori minimi e massimi, possono subire un aumento del 10%.

Per le zone di particolare degrado sia in Zona A, B, C come saranno definite dall'Amministrazione Comunale di Reggio Calabria, le parti individuano le relative misure di diminuzione delle fasce di



Se il canone è determinato in misura inferiore alle fasce di oscillazione del presente Accordo il contratto resta pur sempre disciplinato dall'art. 2, comma 3, della Legge 431/98 perché a tutela del conduttore.

Art. 5 - Compagnie assicurative, gli Enti privatizzati

Per le compagnie assicurative, gli Enti privatizzati, i canoni sono definiti all'interno dei valori minimi e massimi come sopra indicati, in base ad appositi accordi integrativi fra la Proprietà, assistita – a sua richiesta – delle organizzazioni Sindacali dei proprietari della stessa prescelta e le Organizzazioni sindacali dei conduttori, rappresentative dell'inquilinato firmatarie degli accordi territoriali.

Per gli Enti Previdenziali Pubblici i canoni sono determinati in base alle aree omogenee ed agli elementi individuati nel presente accordo. I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008, sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del DM 15/1/2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.

Art. 6 Contratti Tipo

Le parti, come sopra costituite, adottano il contratto tipo approvato con D.M. 16/01/2017, la cui utilizzazione, come da modelli allegati al presente accordo (Modelli A, B, C), costituisce esclusiva condizione per l'applicazione dei benefici di cui all'art. 8 della Legge 431/98 e all'art. 1, commi 53 e 54 della Legge 28 dicembre 2015 n. 208, nonché per l'applicazione della cedolare secca al 10% nel Comune di Reggio Calabria elencato fra i Comuni di cui al D.L. 30.12.1988 n. 551, sulla base dei seguenti elementi:

- Rinnovo tacito in assenza di disdetta;
- Previsione, nel caso in cui il locatore abbia riacquistato l'alloggio a seguito di legittimo esercizio della disdetta, ovvero non lo adibisca agli usi richiesti, di un risarcimento pari a quanto previsto dalla legge;
- Facoltà di recesso da parte del conduttore previo preavviso di mesi sei/tre;
- Esclusione della sublocazione;
- Modalità di consegna dell'alloggio con verbale, o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile;





- Produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale non superiore a tre mensilità o in alternativa, polizza fideiussoria con Istituti convenzionati;
- Adozione della tabella degli oneri accessori di cui all'allegato D del Decreto Ministero Infrastrutture-Trasporti del 16.01.2017;
- Espresso richiamo all'art. 6 comma 4 del D.M. Ministero Infrastrutture e Trasporti del 16.01.2017
- Previsione di una Commissione di negoziazione paritetica e di Conciliazione Stragiudiziale;
- Parametri di calcolo del canone di locazione da riportare sul contratto.

Il contratto, inoltre dovrà contenere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali ove esistenti, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, l'esistenza dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica), l'opzione eventuale per la cedolare secca con rinuncia espressa di qualsivoglia aumento e/o variazione Istat, che viene calcolata al 75% in caso di assenza di opzione per la cedolare secca, la superficie calpestabile, l'assenza di ascensore e se trattasi di piano terra, la zona in cui è situato l'immobile, di cui all'art.1, 2,3 e 4; nonché la clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai fini della normativa sulla protezione e sul trattamento dei dati personali (DLGS 196/2003), la modalità di calcolo del canone di locazione, nonché l'ATTESTAZIONE di rispondenza in calce al contratto pena la nullità dello stesso.

Art. 7 - Locazione parziale

E' ammissibile la **locazione parziale dell'intera unità immobiliare**: il locatore potrà locare anche una porzione o parte dell'immobile. In questo caso il canone dell'intera unità immobiliare subirà un frazionamento in relazione alla superficie di ciascuna porzione locata mentre le parti comuni ed i servizi (bagni e cucina) verranno calcolati proporzionalmente al numero di porzioni concesse in locazione ad uno o più conduttori; in ragione di quanto detto il canone convenzionale massimo individuato per l'intera unità abitativa non potrà essere superato dalla somma dei canoni delle singole porzioni locate, con l'obbligo di allegazione della planimetria dell'immobile de quo ed individuazione della parte o porzione locata.

In ogni caso il canone di locazione non potrà eccedere il valore massimo individuato per ogni zona o microzona, fatti salvi gli elementi variabili di cui al punto 4). Nel caso in cui l'unità immobiliare sia locata parzialmente in base alle tipologie di contratto A, B, C, di cui al DM 16/01/2017 il canone massimo può essere aumentato del 10%.



Per soddisfare le esigenze di stipula di contratti transitori, da parte dei proprietari e dei conduttori, si conviene che essi abbiano una durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

Il contratto deve prevedere specifica clausola che individui particolari esigenze dei proprietari e/o dei conduttori prevedendo specifica clausola, che individui l'esigenza transitoria del locatore e del conduttore, i quali, dovranno confermare il verificarsi della stessa tramite lettera raccomandata, da inviarsi avanti la scadenza, nel termine stabilito nel contratto.

L'esigenza transitoria sia del conduttore che del locatore deve essere provata con apposita dichiarazione da allegare al contratto, con motivazione di cui si riporta di seguito elenco a titolo esemplificativo e non esaustivo:

Fattispecie di esigenze dei proprietari:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- matrimonio dei figli;
- rientro all'estero;
- destinazione dell'immobile ad abitazione propria dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per gli immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- destinazione ad abitazione propria dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio.
- separazione dal coniuge
- qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Fattispecie di esigenze dei conduttori

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- trasferimento temporaneo dalla/della sede di lavoro;
- necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- separazione dal coniuge
- campagna elettorale;

- matrimonio;
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente articolo è sufficiente la sussistenza di una tra le esigenze prima indicate in capo anche a una sola delle parti contraenti

Il canone di locazione dei contratti transitori è definito all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le zone omogenee individuate all'art 3 e opportunamente rettificato con coefficienti migliorati e detrattivi, può essere variato in aumento fino ad un massimo del 20%, nei casi di mobilità lavorativa.

Le parti, come sopra costituite, adottano il contratto tipo approvato con D.M. 16/01/2017, la cui utilizzazione, come da modello allegato alla presente convenzione (Mod B), costituisce esclusiva condizione per l'applicazione dei canoni determinati secondo i criteri di cui all'art. 4, comma 2 della Legge 431/98-. Il contratto, inoltre dovrà prevedere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali ove esistenti, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche (anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria), l'esistenza dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica), l'opzione eventuale per la cedolare secca con rinuncia espressa di qualsivoglia aumento e/o variazione Istat, la superficie calpestabile, la presenza/assenza di ascensore ed il piano in cui è collocato l'immobile, la zona di cui art. 1 in cui è situato l'immobile, l'autorizzazione ai fini della normativa sulla protezione e sul trattamento dei dati personali (DLGS 196/2003), nonché l'ATTESTAZIONE di rispondenza in calce al contratto pena la nullità dello stesso.

Art. 9 Criteri generali per la determinazione dei canoni e i contratti tipo per gli studenti universitari fuori sede (art. 5, comma 2, l. 431/98)

Per soddisfare le esigenze degli studenti universitari fuori sede, si conviene, che i contratti di locazione possano essere sottoscritti o sin dal singolo studente, o da gruppi di studenti universitari fuori sede, o dalle Aziende per il diritto allo Studio, qualora l'inquilino sia iscritto ad un corso di laurea in un comune diverso da quello di residenza (da specificare nel contratto). Considerato che l'universitaria è ubicata nel comune limitrofo è possibile stipulare i contratti di locazione agevolata, come previsto da art. 5, comma 3, l. 431/98.

I canoni di locazione, sono definiti sulla base delle fasce di oscillazione per aree omogenee, stabilite negli accordi territoriali di cui al presente accordo.





Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7, comma 2, del DM 15/1/2017, ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito e rimane in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere a alla convocazione delle parti sociali per la definizione di un nuovo accordo. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente può procedere di propria iniziativa alla convocazione, inviando una nota per detta convocazione a tutte le altre parti firmatarie del presente accordo almeno dieci giorni prima della data fissata.

In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di adeguamento dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'Accordo, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni. Si precisa, comunque, che nessuna modifica, integrazione o abrogazione di cui ai commi precedenti, possa avvenire senza l'unanime approvazione delle parti.

Il presente accordo è sottoscritto in Reggio Calabria li 07/11/2025

IL PRESIDENTE ONORARIO U.P.P.I
AREA METROPOLITANA REGGIO CALABRIA
(Mimmo Cuccio)

LE ASSOCIAZIONI DELLA PROPRIETA'

Confabitare Calabria
(Giovanni Malara)

Federproprietà
(Aldo de Caridi)

U.P.P.I.
(Giovanni Violi)

LE ASSOCIAZIONI DELL'INQUILINATO

A.N.I.A.
(Vincenzo Leotta)

Assocasa
(Giovanni Pulvirenti)

CO.N.I.A.-A.P.I.A.
(Giuseppe Basile)



Allegati:

1. ALLEGATO A - LOCAZIONE ABITATIVA (Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)
2. ALLEGATO B - LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA (Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)
3. ALLEGATO C - LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI (Legge 9 dicembre 1998, n. 431, art. 5, comma 3)
4. ALLEGATO D - TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE
5. ALLEGATO E - PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE NONCHE' MODALITA' DI
FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, 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. (1)
di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3).....
(assistito/ a da (2)in persona di), che
accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in via
..... n. piano scala int. composta di n. vani, oltre
cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina,
autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc).
non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

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

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento
acqua altre

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333
convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :

b) codice fiscale del locatore

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:


La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata dianni (6), dal al
....., e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo,
e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due
anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli
usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere
l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo
di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove
condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione
con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In
mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel
caso in cui il locatore abbia 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 di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetto, con un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

 **Regione Calabria**
Assessorato Regionale
Prot. N. 927410 del 02/12/2025

Articolo 2 *(Canone)*

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra _____, e depositato il _____ presso il Comune di Reggio Calabria, con prot. N. _____, secondo le modalità di calcolo del successivo art. 16 è convenuto in euro _____, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:(4)

A. Il canone di locazione verrà aggiornato ogni anno e non può superare il 75% della variazione Istat- ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la “cedolare secca” per la durata dell’opzione. (8).

B. Il locatore intende esercitare l’opzione per la cedolare secca di cui all’art. 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, sicchè rinuncia alla facoltà di richiedere l’aggiornamento del canone a qualunque titolo, compreso l’aggiornamento Istat, per tutto il periodo di durata dell’opzione.

(In tal caso non sono dovuti bolli e imposta di registro al 50% tra le parti) (8)

Articolo 3 *(Deposito cauzionale)*

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

Altre forme di garanzia: (10)

Articolo 4 *(Oneri accessori)*

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

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

salvo conguaglio (12).

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. (13)

Articolo 6

(Pagamento, risoluzione e prelazione)

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

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene /non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 7

(Uso)

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

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

Articolo 8

(Recesso del conduttore)

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

Articolo 9

(Consegna)

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

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del

Codice civile di quanto segue:
dall'allegato verbale di consegna.

Articolo 10 *(Modifiche e danni)*

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

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

Articolo 11 *(Assemblee)*

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

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

Articolo 12 *(Impianti)*

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

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

Articolo 13 *(Accesso)*

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

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: (4)

Articolo 14 *(Commissione di conciliazione)*

La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato

il 16/01/2017 ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è costituita da 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).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

ALTRE CLAUSOLE:

Articolo 16

(Modalità di calcolo)

Modalità di calcolo del canone di locazione in zona A/B/C e superficie calpestabile mq _____, superficie dei balconi/terrazze di pertinenza esclusiva _____ mq, superficie vani accessori a servizio indiretto _____ mq, superficie area scoperta che costituisce pertinenza esclusiva _____ mq (maggiorazione del 20% perché abitazione con superficie pari o inferiore a mq 60= SI/NO)

- Superficie locata: Intera/porzione di immobile
- Stato dell'alloggio: necessitante di manutenzione generale/ necessitante di manutenzione parziale/non necessitante di manutenzione,
- Stato dell'edificio: necessitante di manutenzione generale/ necessitante di manutenzione parziale/non necessitante di manutenzione,
- Dotazioni tecniche _____,
- Pertinenze dell'alloggio _____,
- Spazi comuni interni _____,
- Dotazione di mobilio: assente/parzialmente ammobiliato/buono e completo di elettrodomestici,
- Permesso di costruire/Stato legittimo dell'alloggio a far data 01/01/2016 (SI/NO)
- Alloggi situati al piano terra abitabile di stabili con oltre i due piani fuori terra (SI/NO)
- Alloggio in immobili pluripiano oltre il terzo piano senza ascensore (SI/NO)
- Alloggio con Attestazione di Prestazione Energetica di classe A/B/C/D: (SI/NO)

Articolo 17

Il locatore ed il conduttore si autorizza reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali, in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione, ai sensi del D.Lgs 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento UE n. 679/2016.

Letto, approvato e sottoscritto

Per espressa conferma di opzione per la
Cedolare secca:

....., li

Il locatore

Il conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 4 (*Oneri accessori*), 6 (*Pagamento, risoluzione*), 9 (*Consegna*), 10 (*Modifiche e danni*), 12 (*Impianti*), 13 (*Accesso*), 14 (*Commissione di conciliazione*), 15 (*Varie*) e 16 (*Modalità di calcolo*) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

A.

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/01/2017 PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE N. 62 DEL 15/03/2017 NEI CONTRATTI NON ASSISTITI

L'Organizzazione _____ firmataria dell'Accordo Territoriale per il Comune di Reggio Calabria dello 01/01/2026, prot. N. _____, fatte salve le condizioni essenziali per usufruire della tassazione agevolata sia ai fini IMU che ai fini IRPEF,

ATTESTA

Che i contenuti economici e normativi del presente contratto, fra il locatore _____ e il conduttore _____, sulla base degli elementi oggettivi dagli stessi espressamente dichiarati veritieri, riferito all'immobile identificato catastalmente alla sezione di....., foglio....., particella n....., sub n....., corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale depositato nel Comune di Reggio Calabria in data _____ con protocollo n. _____ in vigore dallo 01/01/2026-.

Reggio Calabria. ____/____/20____

B.

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA BILATERALE PEF PRESTATATA ASSISTENZA NELL'APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE

L'Organizzazione della proprietà edilizia _____ e l'Organizzazione dei conduttori _____, firmatarie dell'Accordo Territoriale per il Comune di Reggio Calabria dello 01/01/2026, prot. N. _____, fatte salve le condizioni essenziali per usufruire della tassazione agevolata sia ai fini IMU che ai fini IRPEF,

ATTESTANO



Regione Calabria

Aoo REGCAL

Prot. N. 927410 del 02/12/2025

Che i contenuti economici e normativi del presente locatore _____ e il conduttore _____,

sulla base degli elementi oggettivi dagli stessi espressamente dichiarati veritieri, riferito all'immobile identificato catastalmente alla sezione di....., foglio,....., particella n....., sub....., corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale depositato nel Comune di Reggio Calabria in data _____ con protocollo n. _____ in vigore dallo 01/01/2026-.

Reggio Calabria, ____/____/20__

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata minima è di anni tre.

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

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

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

(9) Massimo tre mensilità.

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

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

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei

critéri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organi + + + + + Regione Calabria
+ + + + + ASR REGIONAL presso il
+ + + + + Prot. N. 927410 del 02/12/2025
locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese sostenute per il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

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

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

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

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

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo congruaggio, 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 inrate alle seguenti scadenze:

- aleuro
 - aleuro
 - aleuro
 - aleuro
- salvo congruaggio.

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

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

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

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

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

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

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento acqua altre

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

b) codice fiscale del locatore.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

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

Articolo 2

(Esigenza del locatore/conduttore) (4)

A) Il locatore/conduttore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'Allegato B - e dall'Accordo territoriale tra depositato il presso il Comune di Reggio Calabria, ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto train data.....(7) dichiara la seguente esigenza che giustifica la



transitorietà del contratto....., e che doc....., in caso di durata superiore a 30 giorni, allegando

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

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

Articolo 3

(Inadempimento delle modalità di stipula)

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

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

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

Articolo 4

(Canone)

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo di cui all'articolo 2 e le modalità di calcolo del successivo art. 17, 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 eurociascuna, alle seguenti date:..... (4)

A. Il canone di locazione verrà aggiornato ogni anno e non può superare il 75% della variazione Istat- ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione. (8).

B. Il locatore intende esercitare l'opzione per la cedolare secca di cui all'art. 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, sicchè rinuncia alla facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone a qualunque titolo, compreso l'aggiornamento Istat, per tutto il periodo di durata dell'opzione.

(In tal caso non sono dovuti bolli e imposta di registro al 50% tra le parti) (8)

Articolo 5

(Deposito cauzionale)



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

Altre forme di garanzia: (9)

Articolo 6

(Oneri accessori)

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

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

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

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

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

Articolo 7

(Spese di bollo e registrazione)

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

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

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

Articolo 8

(Pagamento, risoluzione e prelazione)

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

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione della quale viene/non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 9

(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi:
Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 10

(Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno prima.
(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 11

(Consegna)

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

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

Articolo 12

(Modifiche e danni)

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

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

Articolo 13

(Assemblee)

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

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si



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

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

Articolo 14

(Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del D.Lgs. n.192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

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

Articolo 15

(Accesso)

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

Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:(4)

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

Articolo 16

(Commissione di conciliazione)

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

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 17

(Varie)

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



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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.Lgs. n. 196/03). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti 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 all'Accordo territoriale.

ALTRE CLAUSOLE:

Articolo 18

(Modalità di calcolo)

Modalità di calcolo del canone di locazione in zona A/B/C e superficie calpestabile mq _____, superficie dei balconi/terrazze di pertinenza esclusiva _____ mq, superficie vani accessori a servizio indiretto _____ mq, superficie area scoperta che costituisce pertinenza esclusiva _____ mq (maggiorazione del 20% perché abitazione con superficie pari o inferiore a mq 60= SI/NO)

- Categoria catastale: _____,
- Superficie locata: Intera/porzione di immobile
- Stato dell'alloggio: necessitante di manutenzione generale/ necessitante di manutenzione parziale/non necessitante di manutenzione,
- Stato dell'edificio: necessitante di manutenzione generale/ necessitante di manutenzione parziale/non necessitante di manutenzione,
- Dotazioni tecniche _____,
- Pertinenze dell'alloggio _____,
- Spazi comuni interni _____,
- Dotazione di mobilio: assente/parzialmente ammobiliato/buono e completo di elettrodomestici,
- Permesso di costruire/Stato legittimo dell'alloggio a far data 01/01/2016 (SI/NO)
- Alloggi situati al piano terra abitabile di stabili con oltre i due piani fuori terra (SI/NO)
- Alloggio in immobili pluripiano oltre il terzo piano senza ascensore (SI/NO)
- Alloggio con Attestazione di Prestazione Energetica di classe A/B/C/D: (SI/NO)

Articolo 19

(Privacy)

Il locatore ed il conduttore si autorizza reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali, in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione, ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento UE n. 679/2016.

Letto, approvato e sottoscritto

Per espressa conferma di opzione per la
Cedolare secca :

....., li

Il locatore

Il conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (*Esigenza del locatore/conduttore*), 3 (*Cessazione delle condizioni di transitorietà*), 4 (*Canone*), 5 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 6 (*Oneri accessori*), 8 (*Pagamento*),



risoluzione), 9 (Uso), 10 (Recesso del conduttore), 11 (Consegna),
(Impianti), 15 (Accesso), 16 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)
17 (Varie) e 18 (Modalità di calcolo) del presente contratto

Il locatore

Il conduttore

A.

**ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/01/2017 PUBBLICATO SULLA
GAZZETTA UFFICIALE N. 62 DEL 15/03/2017 NEI CONTRATTI NON ASSISTITI**

L'Organizzazione _____, firmataria dell'Accordo
Territoriale per il Comune di Reggio Calabria dello 01/01/2026, prot. N. _____, fatte
salve le condizioni essenziali per usufruire della tassazione agevolata sia ai fini IMU che
ai fini IRPEF,

ATTESTA

Che i contenuti economici e normativi del presente contratto, fra il locatore
_____ e il conduttore _____,
sulla base degli elementi oggettivi dagli stessi espressamente dichiarati veritieri, riferito
all'immobile identificato catastalmente alla sezione di....., foglio n....., particella
n....., sub n....., corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale
depositato nel Comune di Reggio Calabria in data _____ con protocollo
_____ in vigore dallo 01/01/2026-.

B.

**ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA BILATERALE PER PRESTATI ASSISTENZA
NELL'APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO
TERRITORIALE**

L'Organizzazione sindacale della proprietà edilizia _____ e
l'Organizzazione sindacale dei conduttori _____,
firmatarie dell'Accordo Territoriale per il Comune di Reggio Calabria dello 01/01/2026,
prot. N. _____, fatte salve le condizioni essenziali per usufruire della tassazione
agevolata sia ai fini IMU che ai fini IRPEF,

ATTESTANO

Che i contenuti economici e normativi del presente contratto, fra il locatore
_____ e il conduttore _____,
sulla base degli elementi oggettivi dagli stessi espressamente dichiarati veritieri, riferito
all'immobile identificato catastalmente alla sezione di, foglio n., particella
n....., sub n.....corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale
depositato nel Comune di Reggio Calabria in data _____ con protocollo _____
in vigore dallo 01/01/2026-.

Reggio Calabria, ____/____/20-__

NOTE

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

- (2) L'assistenza è facoltativa.
- (3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.
- (4) Cancellare la parte che non interessa.
- (5) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.
- (6) La durata minima è di anni tre.
- (7) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).
- (8) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

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

- (9) Massimo tre mensilità.
- (10) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro
- (11) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della Legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione, sostitutiva dell'intero articolo:

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

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

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

- a) spese generali
- b) spese ascensore
- c) spese riscaldamento
- d) spese condizionamento
- e)
- 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, la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

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

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

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

aleuro

aleuro

aleuro

aleuro,

salvo conguaglio.

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

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

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. (1)
..... ai sig.ri (1) di seguito
denominato/ a/ i conduttore/i, identificato/a 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.

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

TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento
acqua altre

COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito
dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare.....

b) codice fiscale del locatore.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi (7), dalal
..... Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale
periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno un mese e non oltre tre 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 _____ con prot. _____ presso il Comune di Reggio Calabria, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i frequentando il corso di studi di presso

Articolo 3

(Canone)

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

Articolo 4

(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/ non versa (5) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a mensilità del canone (10), 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:(4)

Articolo 5

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze del 16/01/2017, 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. (12)

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

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

Articolo 6

(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431 del 1998.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia

prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (14)

Articolo 7

(Pagamento, risoluzione e prelazione)

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

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene/non viene (5) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 8

(Uso)

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

Articolo 9

(Recesso del conduttore)

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

Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti:

Articolo 10

(Consegna)

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

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

Articolo 11

(Modifiche e danni)

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

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

dei servizi

Articolo 12 *(Assemblee)*

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

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

Articolo 13 *(Impianti)*

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

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

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:.....(4)

Articolo 15 *(Commissione di conciliazione)*

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

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 16 *(Varie)*

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

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

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti 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:

Articolo 17 *(Modalità di calcolo)*

Modalità di calcolo del canone di locazione in zona A/B/C e superficie calpestabile mq_____, superficie dei balconi/terrazze di pertinenza esclusiva _____mq, superficie vani accessori a servizio indiretto _____mq, superficie area scoperta che costituisce pertinenza esclusiva _____mq (maggiorazione del 20% perché abitazione con superficie pari o inferiore a mq 60= SI/NO;

- Categoria catastale: A/_____ ,
- Superficie locata: Intera/porzione di immobile
- Stato dell'alloggio: necessitante di manutenzione generale/ necessitante di manutenzione parziale/non necessitante di manutenzione,
- Stato dell'edificio: necessitante di manutenzione generale/ necessitante di manutenzione parziale/non necessitante di manutenzione,
- Dotazioni tecniche _____ ,
- Pertinenze dell'alloggio _____ ,
- Spazi comuni interni _____ ,
- Dotazione di mobilio: assente/parzialmente ammobiliato/buono e completo di elettrodomestici,
- Permesso di costruire a far data 01/01/2010 (SI/NO)
- Alloggi situati al piano terra abitabile di stabili con oltre i due piani fuori terra (SI/NO)
- Alloggio in immobili pluripiano oltre il terzo piano senza ascensore (SI/NO)
- Alloggio con Attestazione di Prestazione Energetica di classe A/B/C/D: (SI/NO)
-

Articolo 18 *(Privacy)*

Il locatore ed il conduttore si autorizza reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali, in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione, ai sensi del D.Lgs 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento UE n. 679/2016.

Letto, approvato e sottoscritto

Per espressa conferma di opzione per la

....., li

Cedolare secca :

Il locatore

.....

Il conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (*Natura transitoria*), 4 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 5 (*Oneri accessori*), 7 (*Pagamento, risoluzione*), 9 (*Recesso del conduttore*), 10 (*Consegna*), 11 (*Modifiche e danni*), 13 (*Impianti*), 14 (*Accessi*), 15 (*Commissione di negoziazione paritetica*), 16 (*Varie*) e 17 (*Modalità di calcolo*) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

A.

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/01/2017 PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE N. 62 DEL 15/03/2017 NEI CONTRATTI NON ASSISTITI

L'Organizzazione _____, firmataria dell'Accordo Territoriale per il Comune di Reggio Calabria dello 01/01/2026, prot. N. _____, fatte salve le condizioni essenziali per usufruire della tassazione agevolata sia ai fini IMU che ai fini IRPEF,

ATTESTA

Che i contenuti economici e normativi del presente contratto, fra il locatore _____ e il conduttore _____, sulla base degli elementi oggettivi dagli stessi espressamente dichiarati veritieri, riferito all'immobile identificato catastalmente alla sezione di, foglio n....., particella n....., sub n....., corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale depositato nel Comune di Reggio Calabria in data _____ con protocollo n. _____ in vigore dallo 01/01/2026-.

B.

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA BILATERALE PER PRESTATATA ASSISTENZA NELL'APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE

L'Organizzazione sindacale della proprietà edilizia _____ e l'Organizzazione sindacale dei conduttori _____, firmatarie dell'Accordo Territoriale per il Comune di Reggio Calabria dello 01/01/2026, prot. N. xxxxx, fatte salve le condizioni essenziali per usufruire della tassazione agevolata sia ai fini IMU che ai fini IRPEF,

ATTESTANO

Che i contenuti economici e normativi del presente contratto fra il locatore _____ e il conduttore _____, sulla base degli elementi oggettivi dagli stessi espressamente dichiarati veritieri, riferito all'immobile identificato catastalmente alla sezione di, foglio n....., particella n....., sub n....., corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale depositato nel Comune di Reggio Calabria in data _____ con protocollo n. _____ in vigore dallo 01/01/2026-.

Reggio Calabria, ____ / ____ /20__

NOTE

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

Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

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

(3) L'assistenza è facoltativa.

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

(5) Cancellare la parte che non interessa.

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

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

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

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

(10) Massimo tre mensilità.

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

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

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

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

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

riparto delle relative spese:

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

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

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

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

- aleuro
 - aleuro
 - aleuro
 - al euro ,
- salvo conguaglio.

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

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

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
Lettura dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C

IMPIANTI SPORTIVI

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

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

IMPIANTO TELEVISIVO 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

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		
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

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.

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.

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.