

# Comune di Verzuolo

**Protocollo d'intesa  
per l'approvazione dell'accordo territoriale  
previsto dall'art. 2 della legge 431/1998  
(affitti concordati)**

TRA

Il Comune di Verzuolo

E

Le Organizzazioni Sindacali degli inquilini maggiormente rappresentative a livello locale  
SICET, SUNIA, UNIAT,

Le Organizzazioni Sindacali dei proprietari maggiormente rappresentative a livello locale

APPC, ASPPI, CONFEDILIZIA, FEDERCASA, UPPI, CONFABITARE

Vista la legge 431/1998 che, nell'art. 2 co. 4, prevede che i Comuni possano deliberare aliquote dell'imposta Municipale Unica (IMU) o altre imposte comunali più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dagli accordi stessi;

Visto il Decreto interministeriale Lavori Pubblici – Finanze del 05 marzo 1999, (pubbl. sulla G.U. Del 22/03/99, serie generale, n.67) con il quale:

- sono definiti criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione;
- sono stabilite agevolazioni fiscali che si applicano ai contratti stipulati nel rispetto delle condizioni fissate del decreto stesso, nonché della legge n. 431 del 1998, e degli Accordi territoriali stipulati tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale;

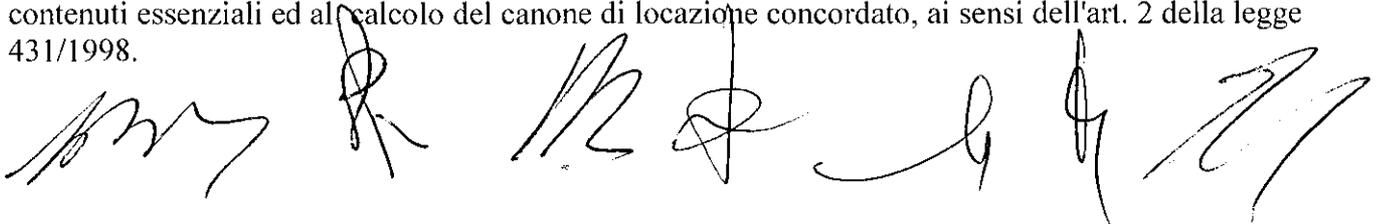
Visto il Decreto interministeriale Infrastrutture e Trasporti – Economia e Finanze del 30 dicembre 2002, (pubbl. sulla G.U. Del 11/04/03, serie generale, n. 85);

Visto il Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 14 luglio 2004 (pubbl. sulla G.U. Del 12/11/04, serie generale, n. 266) con il quale vengono adottate modalità uniformi nella tipologia di contratto e nella definizione degli oneri accessori;

Visto l'Accordo territoriale per il Comune di Verzuolo, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale

**Si conviene e si stipula che**

Le parti convengono sul contenuto dell'accordo allegato e sui parametri in esso indicati relativi ai contenuti essenziali ed al calcolo del canone di locazione concordato, ai sensi dell'art. 2 della legge 431/1998.



Il Comune di Verzuolo si impegna ad applicare l'**aliquota Imu agevolata del 4%** agli immobili locati con contratti di locazione stipulati tra le parti nel rispetto delle disposizioni e dei valori economici indicati nel presente accordo.

Il Comune di Verzuolo si impegna ad incontrare periodicamente le organizzazioni sindacali rappresentative degli inquilini e le associazioni rappresentative della proprietà firmatarie dell'accordo territoriale per il Comune di Verzuolo attivato della legge n. 431 del 9/12/1998 per discutere i programmi relativi alle politiche della casa da attuarsi a livello locale.

Il diritto all'applicazione dell'aliquota IMU agevolata ai sensi della legge 431/1998, è riconosciuto a seguito di presentazione di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, sottoscritta dal proprietario e dall'inquilino, ed accompagnata da fotocopia del documento di identità dei sottoscrittori, qualora la sottoscrizione non avvenga davanti al funzionario o dipendente competente a ricevere l'istanza, attestante la conformità del contratto di locazione stipulato tra le parti e del canone in esso stabilito all'allegato accordo territoriale ed alla normativa afferente ai contratti agevolati. Tale dichiarazione sostitutiva deve essere depositata presso l'Ufficio Tributi comunale a cura del proprietario dell'alloggio locato.

Il Comune di Verzuolo, effettuerà i controlli sulla veridicità di quanto dichiarato, avvalendosi delle banche dati disponibili (es. siatel); in caso di esito sfavorevole per il debitore d'imposta, provvederà al recupero di quanto dovuto.

I firmatari del protocollo si impegnano a costruire un sistema di informazione complessiva e di monitoraggio sulla stipula dei contratti agevolati nel Comune di Verzuolo.

Per il Comune di Verzuolo:



*[Handwritten signature]*

Per i Sindacati

SICET:

SUNIA:

UNIAT:

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*  
sindacato inquilini casa e territorio  
SEGRETERIA PROVINCIALE DI CUNEO  
Via Cascina Colonnato, 33 - 12100 CUNEO  
Tel. 0171 321030 - Fax 0171 321033

Per le Organizzazioni delle Proprietà:

APPC:

ASPPI:

CONFEDILIZIA:

FEDERCASA:

UPPI:

CONFABITARE:



**Confabitare**  
Associazione Proprietari Immobiliari

Provincia di Cuneo

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

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari  
Sindacato della Proprietà Immobiliare  
Piazza Europa, 15  
12100 CUNEO



**A.S.P.P.I.**  
ASSOCIAZIONE SINDACALE  
PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
Corso Nizza 41 - 12100 CUNEO  
tel. e Fax: 0171 694603

**U.N.I.A.T.**  
SEGRETERIA PROVINCIALE

Corso Galvani, 14  
12100 CUNEO  
Telefono: 0171 634392



**CONFEDILIZIA**  
ASSOCIAZIONE PROVINCIALE PROPRIETÀ  
EDILIZIA CUNEO

**ACCORDO TERRITORIALE**  
**Comune di Verzuolo**  
**in attuazione della Legge 9 dicembre 1998 n° 431**  
**e del Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 30 Dicembre 2002.**

Fra le seguenti organizzazioni:

1) A.P.P.C.

Via statuto 1 – 12100 Cuneo

MAURIZIO DONETTI tel. 0171/66748 cell. 335/8383531

e mail: donettiprogettocasa@libero.it

2) A.S.P.P.I.

Corso Nizza 41 – 12100 Cuneo

Presidente LAMBERTI TERESIO tel. 0171/694603

e-mail: ml@mimmobiliare.it

3) CONFEDILIZIA

Via Roma 18 – 12100 Cuneo

SIG. FABRIZIO SACCATO cell. 333/5353673

e-mail: info@immobilcasa.com

4) FEDERCASA

Corso Statuto n. 24 – Mondovì

Presidente GEOM. BOSIO FIORENZO tel. 0174/47471 - cell. 329/6009415

e mail: segreteria@ilproprietario.it

5) U.P.P.I.

P.zza Europa n. 15 – 12100 Cuneo

Presidente VALENZA RAG. VINCENZO tel. 0171/693022

e mail: studio@valenzavincenzo.com

6) CONFABITARE

sede legale: Via Nizza 18 - Cuneo

Presidente RACCA arch. VALERIO

n.ro verde 800.014.042

e\_mail: cuneo@confabitare.it

PUNTO CONFABITARE VERZUOLO

Via Don Orione 16/C – Verzuolo

Responsabile FRANCO Geom. Fabrizio

e mail: f.franco@isiline.it

7) SICET (cisl)

Via Cascina Colombaro n. 33 – 12100 Cuneo

Segretario Provinciale: DANIELE RACCA tel. 0171/696791 – 340/3003429

e mail: daniele.racca@cisl.it

8) SUNIA (cgil)

Via Michele Coppino 2 bis – 12100 Cuneo

BONETTO ERMANN0 – Via Mattatoio 48 tel 349/1544863

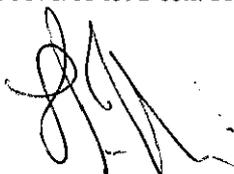
e mail: hermann@libero.it HERRMANN@LIBERO.IT

9) UNIAT (uil)

C.so Giolitti n. 14 – 12100 Cuneo

VENTURA GIOVANNI – TEL 0171/634392 cell. 333/8951260

e mail: uilcaen@libero.it



Constata la rituale convocazione da parte del Comune di Verzuolo di tutte le Associazioni, organizzazioni ed enti operativi sul territorio; accertate le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone catastali; esaminate ed acquisite le indicazioni di cui al D.M. 30/12/2002;

si conviene e si stipula quanto segue:

## CONTRATTI AGEVOLATI

(art 2, comma 3, L. 431/1998 ed art. 1 D.M. 30/12/2002)

### A) CIRCA LE AREE:

si individuano le seguenti aree:

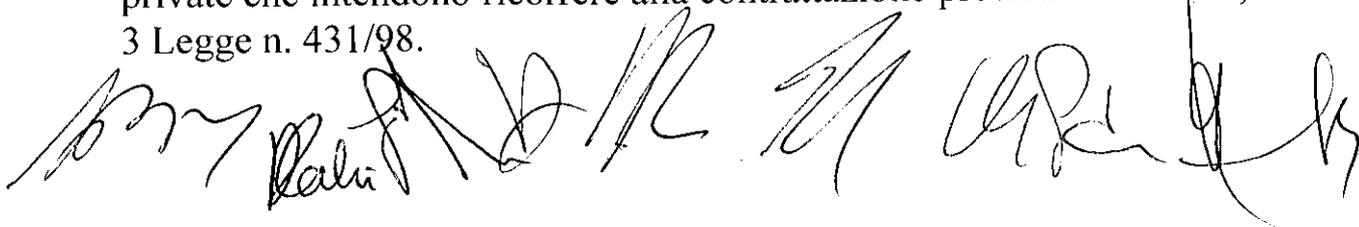
- Microzona 1 : VILLA
- Microzona 2 : VERZUOLO
- Microzona 3 : VILLANOVETTA
- Microzona 4 : FALICETTO
- Microzona 5 : ZONA AGRICOLA

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

### B) CIRCA I VALORI DEL CANONE

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

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



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

B3) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in € a mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi criteri negli usi locali in piazza. I suddetti valori minimi potranno essere variati utilizzando i parametri rettificativi (allegato n. 3). Il canone risultato non potrà essere in ogni caso né inferiore al valore minimo, né superiore al valore massimo della fascia di oscillazione, con limite assoluto massimo di € 450 al mese, al contratto deve essere allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio a firma del proprietario e dell'inquilino attestante la corretta applicazione del predetto criterio, la rispondenza del canone ai parametri previsti dal presente accordo.

Con l'assistenza di una Associazione Sindacale dei Proprietari ed un'Associazione Sindacale di Inquilini, in casi di particolari pregi e/o difetti, vetustà dell'alloggio, durata del contratto ecc....., sentite le ragioni personali del proprietario e dell'inquilino potranno variare, indipendentemente dai parametri di cui all'allegato n° 3, l'ammontare del valore del canone a metro quadro utile fino al valore minimo o massimo previsto dalla fascia per le singole microzone come previsto dall'allegato n. 2.

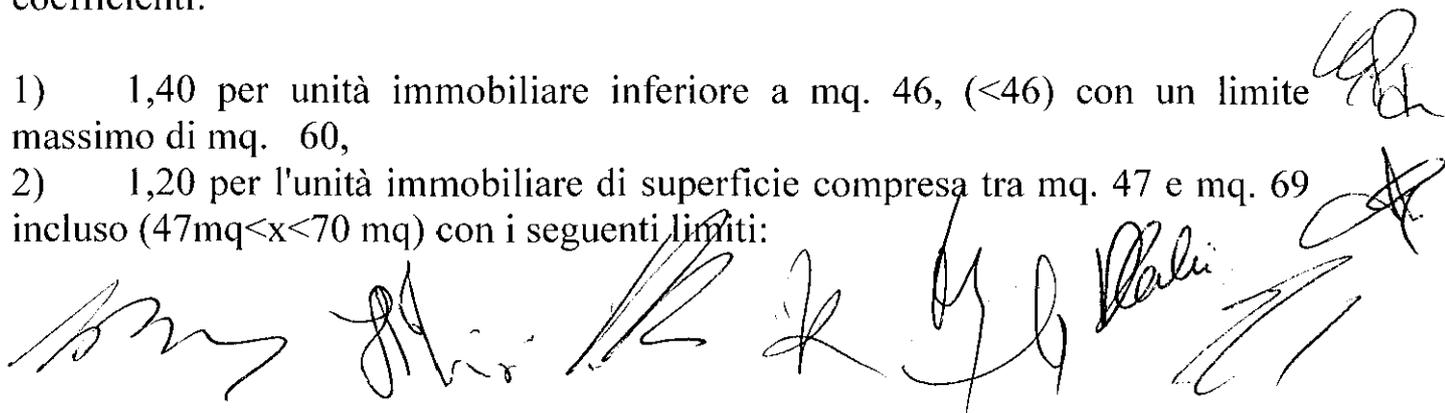
B4) La formula per la determinazione del canone con riferimento agli Allegati 2 e 3 è la seguente:

Canone mensile = [Val. Fascia min + (Somm. Param. Rettif. x Fascia Oscillaz.)] x mq utili  
L'importo del canone mensile non può superare il valore assoluto di € 450/mese

### C) CIRCA IL METRO QUADRATO UTILE

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

- 1) 1,40 per unità immobiliare inferiore a mq. 46, (<46) con un limite massimo di mq. 60,
- 2) 1,20 per l'unità immobiliare di superficie compresa tra mq. 47 e mq. 69 incluso (47mq < x < 70 mq) con i seguenti limiti:



minimo mq. 60 – massimo mq. 75,

3) 1 per l'unità immobiliare di superficie compresa tra i mq. 70 e mq. 119 incluso ( $70\text{mq} < x < 120\text{mq}$ ), con un limite minimo di mq. 75,

4) 0,90 per unità immobiliari di superficie maggiore di mq.120 ( $>120\text{mq}$ ) con limite minimo 120 mq,

Saranno calcolati al 50% i metri relativi alle autorimesse singole, al 20% i metri relativi al posto auto in autorimessa di uso comune, al 25% i metri relativi alle cantine, ai balconi e terrazzi, ai solai ed altri accessori, al 15% i metri relativi alla superficie adibita ad orto o cortile esclusivo. Le misurazioni si intendono al netto dei muri perimetrali.

C2) Si reputa oltremodo opportuno invitare le parti private contrattuali ad indicare espressamente in contratto la misura dei metri quadri utili attribuiti all'unità immobiliare oggetto di ogni singolo contratto, nonché il valore applicato per singolo metro quadro utile: ciò al fine di chiarezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso. Una variazione della superficie utile difforme in più o in meno del 5% di quelle indicate in contratto, non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto.

#### D) CIRCA LA DURATA CONTRATTUALE

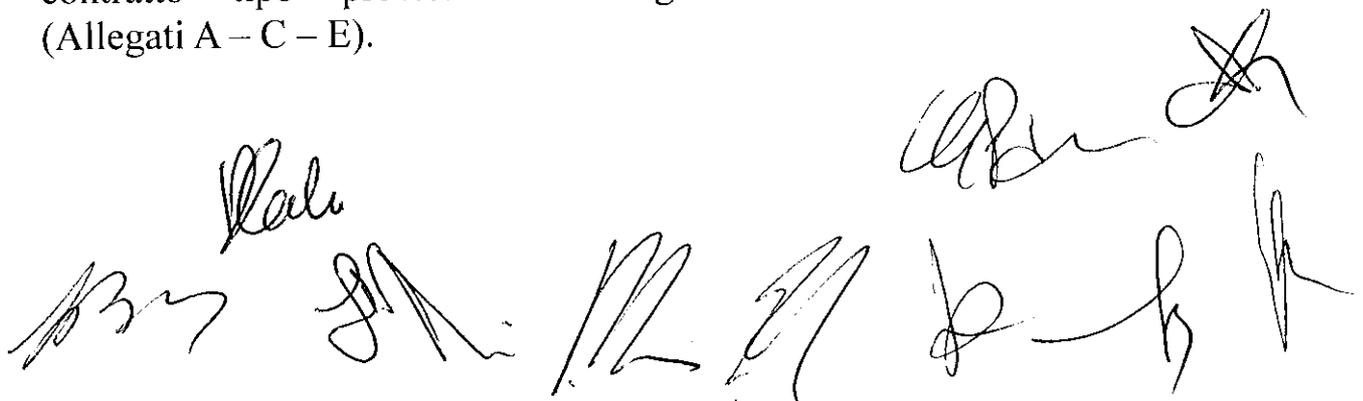
Si conviene che la durata dovrà rispettare quanto stabilito per i contratti conformi agli accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, dall'art. 2 commi 3 e 5 e dall'art. 5 della Legge 09-12-1998 n° 431 e s.m.i..

#### E) CIRCA LE RIPARTIZIONI ED ONERI ACCESSORI

E1) Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione delle tabelle degli oneri accessori previste dal D.M. come da allegato n° 5.

#### F) CIRCA IL TIPO DI CONTRATTO

F1) I contratti di locazione verranno stipulati esclusivamente utilizzando il tipo contratto tipo previsti ed allegati al D.M. 30 dicembre 2002 (Allegati A – C – E).



A collection of handwritten signatures in black ink, arranged in two rows. The top row contains three distinct signatures, and the bottom row contains five signatures, some appearing to be initials or stylized names.

## G) LA COMMISSIONE CONCILIATIVA STRAGIUDIZIALE FACOLTATIVA

Le organizzazioni firmatarie del seguente accordo convengono che ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché, in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo Territoriale sopra citato, anche a riguardo del canone, ad una Commissione di Conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti, scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo di cui trattasi – sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore e, quanto ad un terzo – che svolgerà eventualmente funzioni di Presidente – sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati, ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo. Tale commissione non esclude la normale competenza dell'Autorità Giudiziaria. In caso di variazione in misura superiore al 5% in aumento o in diminuzione dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire la Commissione stragiudiziale di conciliazione composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone, a valere alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga. Relativamente a procedimento e formulazione della domanda si rimanda all'allegato n° 4.

## H) REVISIONE DELL'ACCORDO

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro, potrà, di comune intesa, essere oggetto di revisione, allorché siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della Legge n. 43/1998 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni del mercato locale delle locazioni o quando lo si ritenga necessario.

Le parti si impegnano ad incontrarsi periodicamente per verificare l'applicazione dell'accordo ed eventuali modifiche delle fasce.

## I) REVISIONE DEI CANONI

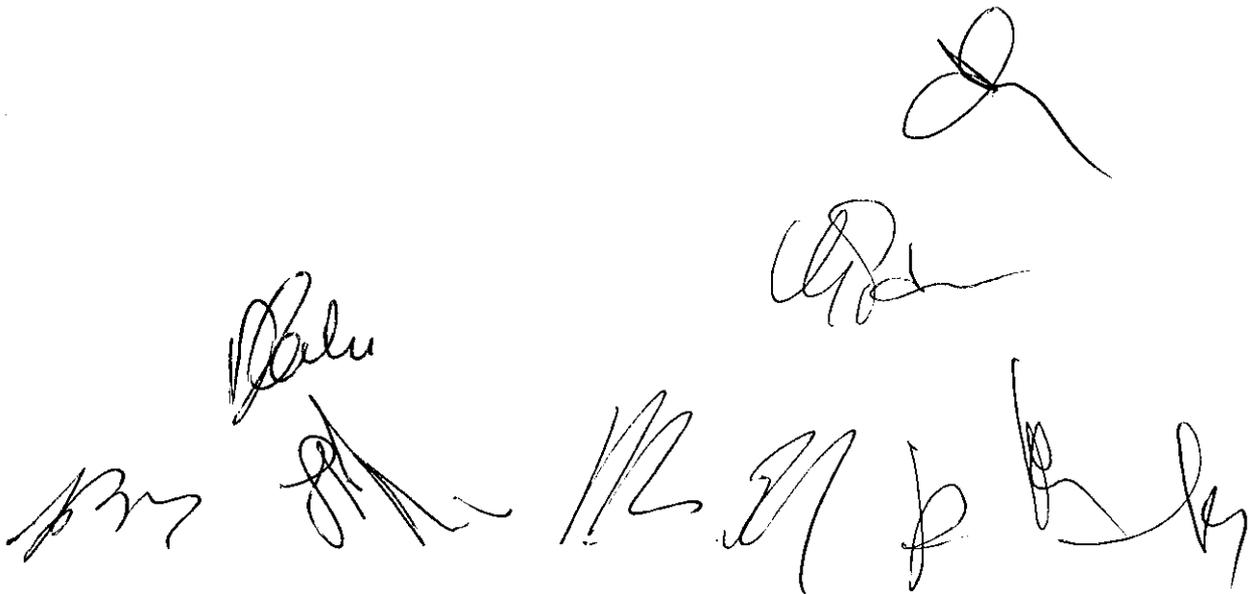
Le Associazioni firmatarie del presente accordo territoriale convengono che nel caso di variazione in misura superiore al 5% in aumento o in diminuzione dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della firma del presente accordo, su iniziativa anche soltanto di una delle parti, le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

## L) ATTESTAZIONE DEI PARAMETRI

Le Associazioni firmatarie del presente accordo territoriale, sottoscriveranno attestazioni di congruità dei contratti di locazione, nell'ipotesi di sussistenza dei casi particolari di cui alla lettera B3 e D .

Si allegano, come parte integrante del presente accordo territoriale:

- 1) cartografia con individuazione delle aree omogenee,
  - 2) tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi dei canoni, espressi in euro mensili per ogni metro quadro utile,
  - 3) tabella dei parametri rettificativi,
  - 4) note sul procedimento di conciliazione e per la formulazione della domanda,
  - 5) tabella oneri accessori: ripartizione fra locatore e conduttore,
  - 6) attestazione di applicazione dei parametri,
  - 7) dichiarazione sostitutiva di atto notorio di applicazione dei parametri di cui all'accordo,
- A) Contratto – tipo.  
B) Contratto -tipo per usi transitori



The image shows several handwritten signatures in black ink. There are approximately seven distinct signatures scattered across the lower half of the page, representing the signatories to the agreement.

ALLEGATO 1  
PLANIMETRIA MICROZONE COMUNALI

ALLEGATO 2

COMUNE DI VERZUOLO					
VALORI MINIMI E MASSIMI DEI CANONI, ESPRESSI IN EURO PER OGNI METRO QUADRO UTILE					
MICROZONE	MINIMO	MASSIMO	FASCIA DI OSCILLAZIONE	ALLOGGIO TIPO MINIMO	ALLOGGIO TIPO MASSIMO
MICROZONA 1: <i>VILLA</i>	2,50 €/mq	3,80 €/mq	1,30	250,00 €	380,00 €
MICROZONA 2: <i>VERZUOLO</i>	3,00 €/mq	4,50 €/mq	1,50	300,00 €	450,00 €
MICROZONA 3: <i>VILLANOVETTA</i>	2,30 €/mq	4,00 €/mq	1,70	230,00 €	400,00 €
MICROZONA 4: <i>FALICETTO</i>	2,80 €/mq	3,80 €/mq	1,00	280,00 €	380,00 €
MICROZONA 5: <i>ZONA AGRICOLA</i>	1,50 €/mq	2,70 €/mq	1,20	150,00 €	270,00 €

*[Handwritten signatures and initials]*

**PARAMETRI RETTIFICATI**  
**Da applicarsi percentualmente al valore**  
**Della fascia di oscillazione**

PARAMETRI RETTIFICATI	Proposta condivisa	
	Parametri rettificativi positivi.(%)	Parametri rettificativi negativi (%)
Autorimessa	15	
Posto auto assegnato	7	
Riscaldamento centralizzato contabilizzato o autonomo	10	
Certificazione energetica (almeno classe B)	20	
Doppi servizi (o ulteriori)	10	
Assenza doppi vetri (o serramenti a taglio termico)		-10
Presenza di bombola del gas		-10
Cantina	5	
Solaio	5	
Ascensore dal 2° piano f.t.	10	
Dal 3° piano f.t. senza ascensore (a piano)		-25
Area esterna di pertinenza esclusiva (*)	5	
Porta blindata	5	
Video citofono	3	
Antenna satellitare centralizzata	2	
Condizionamento	3	
Riscaldamento assente		-20
<b>TOTALE</b>	<b>100</b>	<b>-65</b>
<b>SALDO</b>	<b>35</b>	

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

- ALLOGGIO COMPLETAMENTE ARREDATO (tutti i locali arredati provvisti delle suppellettili essenziali): canone parametro maggiorato del 30%
- ALLOGGIO PARZIALMENTE ARREDATO (almeno cucina e camera da letto arredata): canone parametro maggiorato del 15%

## NOTE SUL PROCEDIMENTO DI CONCILIAZIONE E PER LA FORMULAZIONE DELLA DOMANDA

Il procedimento di conciliazione può essere attivato su richiesta di una delle parti attraverso la propria Associazione.

L'istanza deve contenere la generalità delle parti, l'oggetto della controversia, una sommaria descrizione delle ragioni che l'hanno indotta, la domanda della parte e copia del contratto di locazione in corso di ogni altro eventuale documento ritenuto utile, nonché l'Associazione che dovrà nominare un proprio rappresentante come componente la commissione di conciliazione.

L'istanza dovrà essere spedita anche tramite raccomandata R.R. all'altra parte. Quest'ultima, qualora sia disponibile ad accettare il tentativo di conciliazione, dovrà far conoscere all'altra parte entro 10 giorni l'Associazione da cui intende farsi rappresentare. La prima riunione della commissione di conciliazione sarà convocata entro i dieci giorni successivi e le parti decideranno la sede che sarà, di norma, alternativamente presso le sedi delle associazioni di proprietà e dell'inquilinato firmatarie il presente accordo territoriale.

I rappresentanti delle associazioni incaricati si riuniranno il giorno stabilito alla presenza delle parti. Esaminato il contenzioso, aggiorneranno, se del caso, la seduta per l'esame di eventuali perizie e per le conclusioni.

Se il tentativo di conciliazione ha buon esito, viene redatto un verbale di conciliazione sottoscritto dalle parti che ha natura di scrittura privata. Dal verbale di conciliazione è fornita copia alle parti.

The image shows several handwritten signatures in black ink, arranged horizontally across the bottom of the page. There are approximately seven distinct signatures, some appearing to be initials or short names, and others being more elaborate cursive or stylized marks. The signatures are scattered across the width of the page, with some overlapping.

## ALLEGATO 5

L = Locatore C = Conduttore

### IMPIANTI SPORTIVI

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

### IMPIANTO ANTINCENDIO

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

### IMPIANTO TELEVISIVO

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

### PARTI COMUNI

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

### 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 sanitari		C
Rifacimento di chiavi e serrature		C
Tinteggiatura di pareti		C
Sostituzione di vetri		C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e conduttore di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofnico		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	L	

### PORTIERATO

Treatmento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali ed assicurativi, accertamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie ed identità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L10%	C90%
Materiale per le pulizie		C

Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nella c.c.n.l.	L10%	C90%
Manutenzione ordinaria della grondaia	L10%	C90%
Manutenzione straordinaria della grondaia	L	

**PULIZIA**

Spese per l'assunzione dell'addetto	L	
Trattamento economico dell'addetto , compresi contributi previdenziali ed assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie, ed 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 e ditta		C
Materiale per le pulizie		C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L	
Manutenzione straordinaria 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 e tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespolti e contenitori	L	
Sacchi per la raccolta dei rifiuti		C

**SGOMBERO NEVE**

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

**LEGENDA**

L = Locatore

C = Conduttore

*Handwritten signatures and initials:*  
 [Signature] [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]  
 [Signature] [Signature] [Signature] [Signature] [Signature]

ATTESTAZIONE DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO

TERRITORIALE PER LA CITTA' DI VERZUOLO

Legge 01/12/1998 n. 431 Articolo n.2 Comma n.3

Sottoscritto e depositato presso il Comune di Verzuolo il \_\_\_\_\_  
in riferimento al contratto di locazione stipulato in data \_\_\_\_\_

E' registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n° \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_

Valevole dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_  
il Locatore \_\_\_\_\_

Nato/a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_

Nato/a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_  
il Conduttore \_\_\_\_\_

Nato/a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_

Relativo all'alloggio sito in Verzuolo \_\_\_\_\_

Particella n° \_\_\_\_\_ Foglio n. \_\_\_\_\_ Mappale \_\_\_\_\_ Sub \_\_\_\_\_ Categoria \_\_\_\_\_ Rendita Cat \_\_\_\_\_

Secondo quanto previsto dall'Accordo Territoriale firmato a Verzuolo in data \_\_\_\_\_

che richiama la Legge n.431 del 01/12/1998

Decreto dei Lavori Pubblici del 30 Dicembre 2005

L'associazione della Proprietà \_\_\_\_\_ e l'Associazione Sindacale dell'inquilino \_\_\_\_\_

**ATTESTANO**

che il canone di locazione e la durata contrattualmente pattuita sono congrui, in relazione alle condizioni ed esigenze particolari delle parti assistite ed alle caratteristiche dell'immobile, nonché equilibrati e sostenibili sia per il locatore che per il conduttore.

<b>IL LOCATORE</b>		<b>IL CONDUTTORE</b>
Per l'Assoluzione della Proprietà		Per il Sindacato inquilini

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

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI  
ALL'ACCORDO

TERRITORIALE PER LA CITTA' DI VERZUOLO

Legge 01/12/1998 n. 431 Articolo n.2 Comma n. 3

Sottoscritto e depositato presso il Comune di Verzuolo il \_\_\_\_\_

in riferimento al contratto di locazione stipulato in data \_\_\_\_\_

E' registrato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ al n° \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_

Valevole dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

il Locatore \_\_\_\_\_

Nato/a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_

Nato/a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_

il Conduttore \_\_\_\_\_

Nato/a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_

Relativo all'alloggio sito in Verzuolo \_\_\_\_\_

Particella n° \_\_\_\_\_ Foglio n. \_\_\_\_\_ Mappale \_\_\_\_\_ Sub \_\_\_\_\_ Categoria \_\_\_\_\_ Rendita Cat \_\_\_\_\_

Secondo quanto previsto dall'Accordo Territoriale firmato a Verzuolo in data \_\_\_\_\_

che richiama la Legge n.431 del 01/12/1998 ed il

Decreto dei Lavori Pubblici del 30 Dicembre 2005

a conoscenza delle responsabilità cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendaci di cui al DPR 445-2000

**ATTESTANO**

che il canone di locazione puntuale rispetta quanto stabilito nell'Accordo Territoriale depositato presso il

Comune di Verzuolo in data \_\_\_\_\_ ed ogni altra normativa relativa ai contratti agevolati previsti dalla legislazione vigente

IL LOCATORE		IL CONDUTTORE
Per l'Assoluzione della Proprietà		Per il Sindacato inquilini

ALLEGATO: 1- CARTA D'IDENTITA' DEI SOTTOSCRITTORI  
2- PLANIMETRIA SCALA 1:200 DELL'ALLOGGIO

ALLEGATO A

# LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

## TIPO DI CONTRATTO

(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.

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 ..... anni (5), dal ..... al ..... , e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

## Articolo 2

(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra ..... e depositato il ..... presso il Comune di ..... , è convenuto in euro ..... , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....(4)

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del ....., che comunque non può superare il 75% della variazione Istat.

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

Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del .....,che comunque non può superare il 75% della variazione Istat.

(6)

## 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 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: .....  
..... (4)

#### Articolo 4

*(Oneri accessori)*

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

#### 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 notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

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

#### Articolo 6

*(Pagamento, risoluzione e prelazione)*

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

*Wali* 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:.....

ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

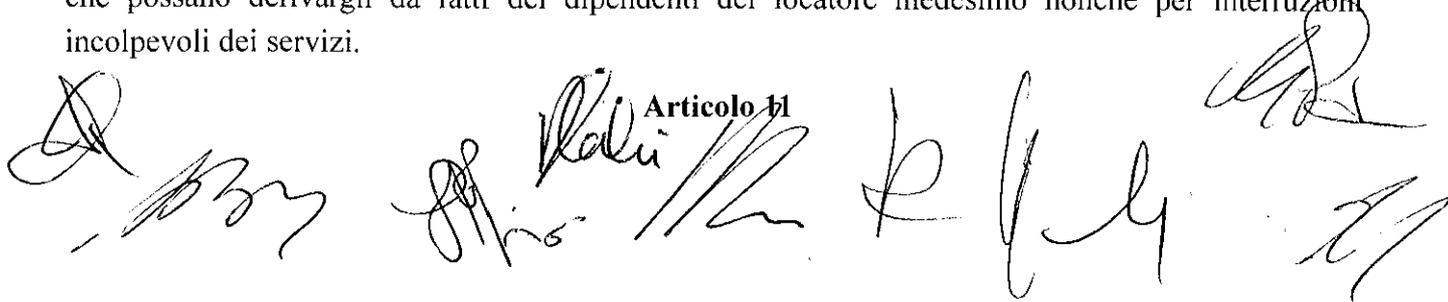
**Articolo 10**

*(Modifiche e danni)*

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

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

**Articolo 11**



*(Assemblee)*

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

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

**Articolo 12**

*(Impianti)*

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

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

**Articolo 13**

*(Accesso)*

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

Nel caso in cui il locatore intenda vendere 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)

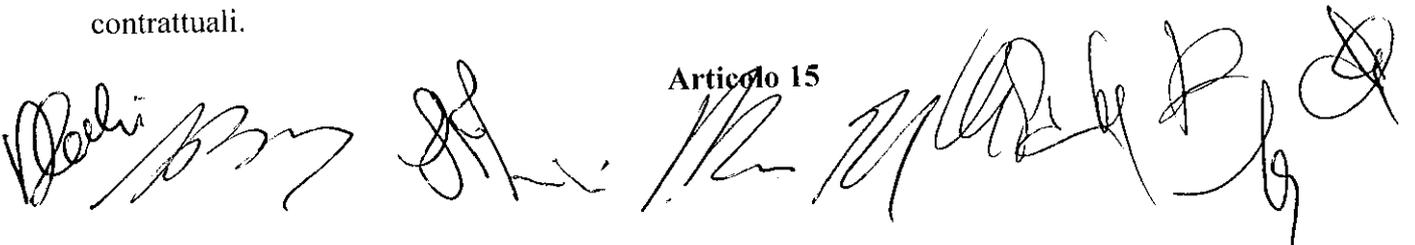
**Articolo 14**

*(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 ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo.

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

**Articolo 15**



(Varie)

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

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).

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

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

**Il locatore** .....

**Il conduttore** .....

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima è di anni tre.



(6) Cancellare la lettera A oppure B.

Allegato B

## LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

### TIPO DI CONTRATTO

(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. .... 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.

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 (5), dal ..... al .....  
allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.



## Articolo 2

(Esigenza del locatore) (4)

Il locatore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'allegato C- e dall'Accordo tra ..... depositato il ..... presso il Comune di ....., dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto: .....

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

## Articolo 3

(Esigenza del conduttore) (4)

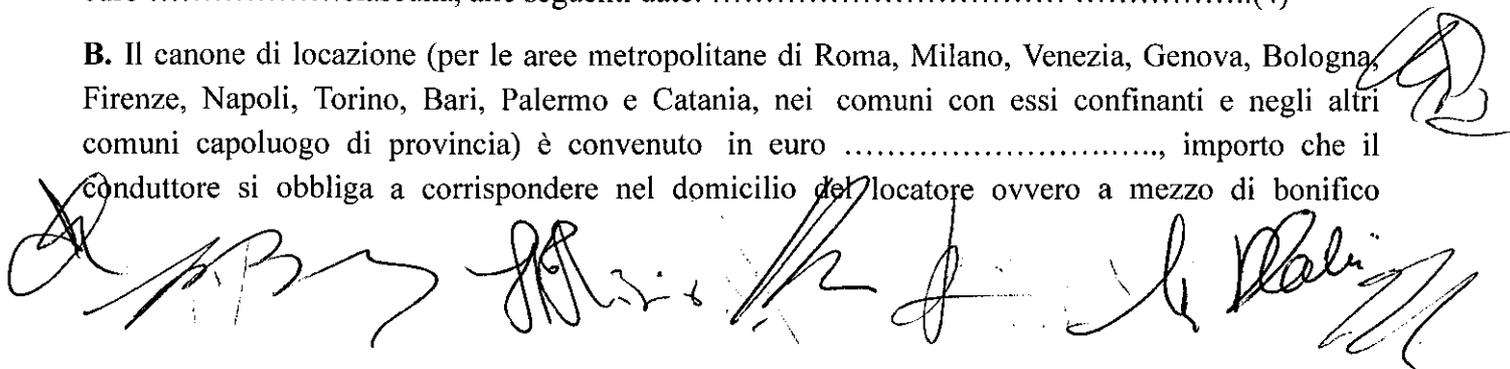
Ai sensi di quanto previsto dall'Accordo tra ..... depositato il ..... presso il Comune di ....., le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'unità immobiliare per un periodo non eccedente i ..... mesi per il seguente motivo: ....., che documenta allegando al presente contratto .....

## Articolo 4

(Canone)

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

B. Il canone di locazione (per le aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con essi confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia) è convenuto in euro ....., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico



bancario, ovvero ....., in n. .... rate eguali anticipate di euro .....  
ciascuna, alle seguenti date: .....(4).

C. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: ..... (4) (6)

**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 (7), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Altre forme di

garanzia: .....  
..... (4)

**Articolo 6**

*(Oneri accessori)*

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

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

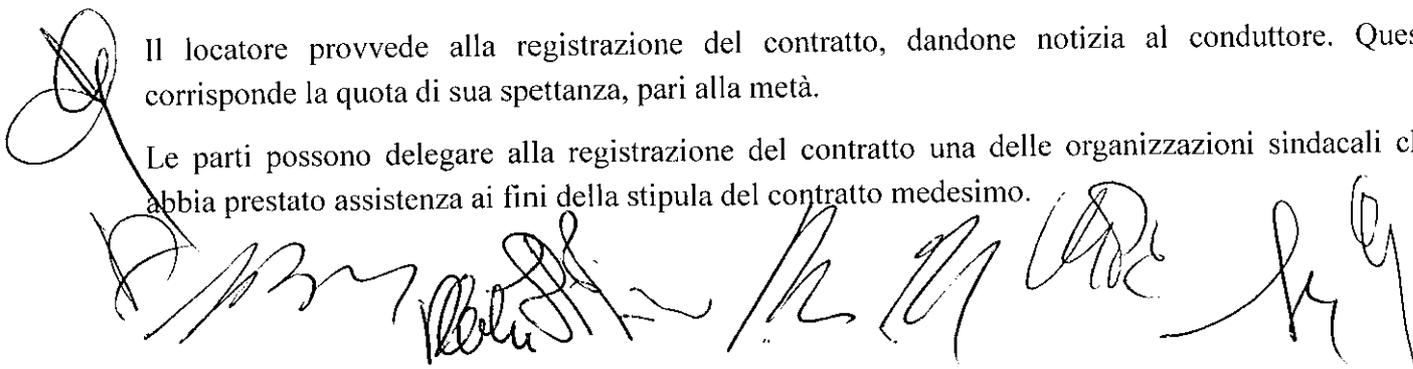
**Articolo 7**

*(Spese di bollo e registrazione)*

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

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

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



**Articolo 8**

*(Pagamento, risoluzione e prelazione)*

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

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione della quale viene/non viene (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)*

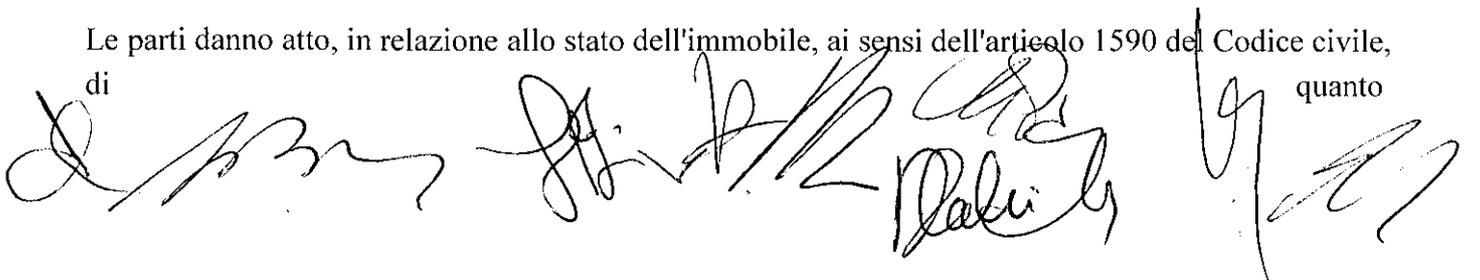
Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno ..... prima.

**Articolo 11**

*(Consegna)*

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

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto



segue:.....  
.....

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

### **Articolo 14**

*(Impianti)*

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

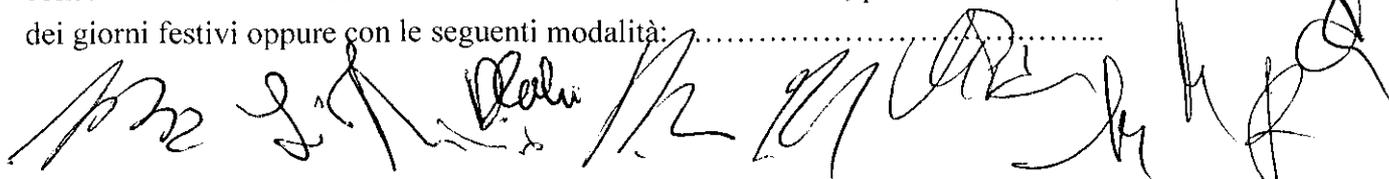
Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso.

### **Articolo 15**

*(Accesso)*

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

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



**Articolo 16**

*(Commissione di conciliazione)*

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

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

**Articolo 17**

*(Varie)*

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

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).

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

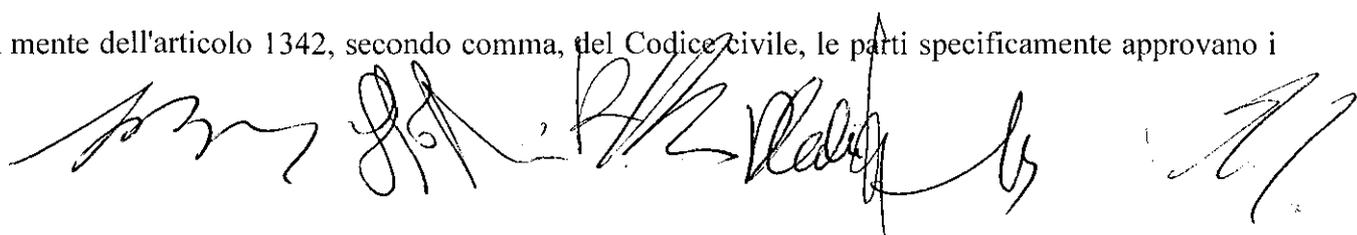
Altre clausole .....

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i



patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....

**NOTE**

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

5) La durata minima è di mesi uno e quella massima è di mesi diciotto.

(6) Cancellare delle lettere A, B e C le due che non interessano.

(7) massimo tre mensilità.

A series of handwritten signatures in black ink, arranged horizontally across the bottom of the page. There are approximately seven distinct signatures, some appearing to be initials or full names written in a cursive style.

**DETERMINAZIONE DEL CANONE**

Per calcolare il canone di locazione si ricordano che i metri quadri sono ridotti in base alle diverse destinazioni. Si considerano infatti:

- a) Al 100% i metri relativi alle abitazioni, con le maggiorazioni previste nell'Accordo Territoriale del 21 Ottobre 2015, ossia:
- **1,40** per l'unità immobiliare di superficie inferiore a mq. 46 con un limite massimo di mq. 60
  - **1,20** per l'unità immobiliare di superficie compresa tra mq 47 e mq 69 con un limite minimo di mq. 60 e un limite massimo di mq 75
  - **1,00** per l'unità immobiliare di superficie compresa tra mq 70 e mq 120 con un limite minimo di mq. 75
  - **0,90** per l'unità immobiliare di superficie superiore a mq 120 con un limite minimo di mq. 120
- b) Al 50% i metri relativi alle autorimesse singole,
- c) Al 20% i metri relativi al posto auto in autorimessa di uso comune
- d) Al 25% i metri relativi alle cantine, ai balconi, terrazze ed altri accessori
- e) Al 15% i metri relativi alla superficie adibita ad orto o cortile esclusivo

**Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si intendono al netto dei muri perimetrali e di quelli interni**

<b>1 CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE DELL'ABITAZIONE</b>
---

Superficie utile netta \_\_\_\_\_ mq x maggiorazione di cui al precedente punto a) \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_  
mq

Superficie convenzionale abitazione	Mq _____	X coefficiente 1,00	= _____ mq
Superficie utile autorimessa singola	Mq _____	X coefficiente 0,50	= _____ mq
Superficie utile autorimessa uso comune	Mq _____	X coefficiente 0,20	= _____ mq
Superficie cantine, balconi, terrazze ed accessori	Mq _____	X coefficiente 0,25	= _____ mq
Superficie ad orto o cortile esclusivo	Mq _____	X coefficiente 0,15	= _____ mq

<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE</b>	= _____ mq
--	---------------

**Il valore ottenuto come superficie convenzionale va moltiplicato per i valori del seguente prospetto al 28 novembre 2014**

	PROSPETTO AREE E VALORI DEL CANONE	MINIMO	FASCIA DI OSCILLAZIONE	MASSIMO
Area di ubicazione	Zone (vedasi planimetria con delimitazioni)	€/mq	Diff. fra minimo e massimo	€/mq
1	VILLA	2,50 €/mq	€ 1,30	3,80 €/mq
2	VERZUOLO	3,00 €/mq	€ 1,50	4,50 €/mq
3	VILLANOVETTA	2,30 €/mq	€ 1,70	4,00 €/mq
4	FALICETTO	2,80 €/mq	€ 1,00	3,80 €/mq
5	ZONA AGRICOLA	1,50 €/mq	€ 1,20	2,70 €/mq

**2 INDIVIDUAZIONE DEI FATTORI CHE DANNO LUOGO ALL'APPLICAZIONE DEI PARAMETRI RETTIFICATIVI**

**PARAMETRI RETTIFICATIVI DA APPLICARSI PERCENTUALMENTE AL VALORE DELLA FASCIA DI OSCILLAZIONE**

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

ANTENNA SATELLITARE CENTRALIZZATA	2%	
CONDIZIONAMENTO	3%	
RISCALDAMENTO ASSENTE	-20%	
TOTALE PERCENTUALE PARAMETRI RETTIFICATIVI		

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

**3 DETERMINAZIONE DELLA FASCIA DI OSCILLAZIONE RETTIFICATA**

Sulla base della zona in cui è ubicato l'immobile e dei parametri rettificativi sopra riportati si definisce il valore della fascia di oscillazione rettificata

Area di ubicazione	Fascia di oscillazione	Percentuale totale dei parametri rettificativi	Fascia di oscillazione rettificata €/mq
_____	_____ x	_____ =	_____

**4 DETERMINAZIONE DEL CANONE**

Area di ubicazione	Canone minimo €/mq	Fascia di oscillazione rettificata	TOTALE €/mq	SUPERFICIE CONVENZIONALE Mq (vedi punto 1)	CANONE €
_____	_____ +	_____ =	_____ x	_____ =	_____

In specifiche situazioni il canone è maggiorato delle percentuali sotto riportate.

**A) ALLOGGIO COMPLETAMENTE ARREDATO**

(tutti i locali arredati provvisti delle suppellettili essenziali) :

canone parametro maggiorato del 30%

**B) ALLOGGIO PARZIALMENTE ARREDATO (almeno cucina e camera da letto arredate):**

canone parametrato maggiorato del 15%

CANONE \_\_\_\_\_ € + eventuali maggiorazioni di cui ai punti A) e B) \_\_\_\_\_ % = \_\_\_\_\_ €

*[Handwritten signatures and marks]*