

**PROROGA ED INTEGRAZIONE  
DELL'ACCORDO TERRITORIALE PER LA LOCAZIONE  
DEL COMUNE DI VIGODARZERE DEL 06/02/2017 PROT. 1364**

**Le scriventi organizzazioni sindacali della proprietà edilizia CONFEDILIZIA, UPPI, ASPPI, FEDERPROPRIETÀ e degli inquilini SUNIA, SICET, UNIAT, UNIONE INQUILINI e CONIA:**

Vista la legge 9 dicembre 1998, n. 431 e successive modificazioni, concernente la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 15 dicembre 1998, n. 292, supplemento ordinario, n. 203/L;

Visto in particolare l'art. 2, comma 3, della citata legge n. 431 del 1998 che dispone che le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'art. 5, commi 1, 2 e 3;

Vista la Convenzione nazionale in data 8 febbraio 1999, sottoscritta ai sensi dell'art. 4, comma 1, della legge n. 431 del 1998 tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale;

Visto il decreto interministeriale lavori pubblici-finanze del 5 marzo 1999, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 22 marzo 1999, n. 67 con il quale sono stati indicati, sulla base della citata Convenzione nazionale, i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;

Visto il decreto interministeriale infrastrutture e trasporti-economia e finanze del 30 dicembre 2002 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale dell'11 aprile 2003, n. 85, supplemento ordinario n. 59, con il quale sono stati definiti, in mancanza di un unico accordo tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori, i criteri generali per la realizzazione degli accordi in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998 nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione degli studenti universitari ai sensi dell'art. 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge;

Visto in particolare l'art. 4, comma 1, della menzionata legge n. 431 del 1998, così come modificato dall'art. 2, comma 1, lettera c), della legge 8 gennaio 2002, n. 2, che stabilisce, tra altro, che il Ministro dei lavori pubblici, ora infrastrutture e trasporti, convochi, ogni tre anni, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale al fine di individuare i criteri generali che costituiscono la base per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale ai sensi dell'art. 2 comma 3 e dell'art. 5, commi 1, 2 e 3 della suddetta legge n. 431 del 1998;

Viste le note del Viceministro delle infrastrutture e dei trasporti con le quali in data 27 luglio 2016, 20 settembre 2016, 11 ottobre 2016 e 25 ottobre 2016, ai sensi del richiamato art. 4, comma 1, della legge n. 431 del 1998, sono state convocate le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale al fine di predisporre una nuova Convenzione nazionale adeguandola maggiormente alle esigenze derivanti dalla crescente situazione di disagio relativo al comparto delle locazioni ad uso abitativo;

Vista la Convenzione nazionale in data 25 ottobre 2016 ed i relativi allegati, sottoscritta ai sensi dell'art. 4, comma 1, della richiamata legge n. 431 del 1998 tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale e vistata dal Viceministro per il Ministero delle infrastrutture e trasporti;

Visto il Decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 15 marzo 2017, n. 62;

TUTTO CIO' PREMESSO

Le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale e a livello locale nella provincia di Padova ex articolo 2 comma 3 legge 9 dicembre 1998 n. 431, **CONFEDILIZIA, UPPI, ASPPI, FEDERPROPRIETÀ e SUNIA, SICET, UNIAT, UNIONE INQUILINI e CONIA**

#### VISTO

l'Accordo territoriale per le locazioni definito in sede locale per il Comune di Vigodarzere del 06/02/2017 prot. 1364, dopo il confronto sui criteri di caratterizzazione degli immobili ad uso abitativo e di determinazione dell'intervallo in cui individuare il canone concordato per ciascun immobile previsto dal sopra indicato Accordo territoriale per le locazioni abitative,

#### CONSIDERATO

che i contraenti, locatore e conduttore della locazione ad uso abitativo, stanno subendo difficoltà diverse, anche e soprattutto di natura economica, causate dalla grave situazione di emergenza sanitaria del COVID-19

#### RITENGONO

- 1) di formalizzare, con decorrenza dalla data di deposito e protocollo della presente, la proroga per la durata di un anno dell'Accordo Territoriale sopraindicato, e comunque fino alla stipula di altro nuovo accordo tra le Organizzazioni Sindacali firmatarie;
- 2) di integrare, ex art. 1 comma 1 D.M. 16 gennaio 2017, il punto 4) dell'Accordo Territoriale di cui in premessa con la seguente disposizione: "Il canone di locazione per i singoli contratti è concordato tra le parti per singole unità o porzione di unità costituita da almeno una stanza autonomamente utilizzabile, il canone della porzione di unità, è calcolato in misura proporzionale alla propria superficie locativa compresa la spettante quota di parti in uso condiviso. La somma dei canoni delle porzioni di unità non potrà mai superare il valore massimo ammissibile del canone previsto per l'unità medesima.
- 3) di integrare, ex art. 8 D.M. 16 gennaio 2017, il soprarichiamato Accordo Territoriale con la seguente disposizione: "Riduzione eccezionale e temporanea dei valori minimo e massimo delle fasce di oscillazione ai fini del calcolo del canone concordato: i contratti di locazione ex art. 2 comma 3 e art. 5 comma 1 Legge n. 431/1998 stipulati nei 12 mesi successivi all'entrata in vigore della presente proroga e integrazione dovranno obbligatoriamente prevedere, limitatamente al primo anno di vigenza del contratto, un canone compreso tra i valori minimo e massimo dell'area omogenea cui appartengono, ridotti in misura non inferiore al 10% rispetto agli omologhi valori minimo e massimo stabiliti dall'Accordo Territoriale originario; alla scadenza del primo anno di locazione per i suddetti contratti decade l'obbligo di riduzione e il canone ritornerà automaticamente a quello originariamente previsto dalle parti contraenti e rientrante nei valori minimo e massimo previsti dall'Accordo Territoriale originario senza riduzione."
- 4) di sopprimere la disposizione di cui al punto 12) lettera a) dell'Accordo Territoriale di cui in premessa inerente il 'Visto di conformità contrattuale' e sostituirla con la seguente: "Per i contratti di locazione non assistiti dalle Organizzazioni Sindacali come previsto dall'art. 1 comma 8, art. 2 comma 8 e art. 3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente un'Attestazione da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una Organizzazione Sindacale dei locatori o dei conduttori firmataria del presente accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso e alla proroga-integrazione, anche ai fini delle agevolazioni fiscali sia erariali che comunali."
- 5) contratti di locazione di cui alla presente proroga e integrazione (art. 2 comma 3 e art. 5 comma 1 Legge n. 431/1998), sono stipulati esclusivamente utilizzando il tipo di contratto di cui agli allegati A) e B) che sostituiscono gli allegati C) e D) dell'Accordo Territoriale originario.
- 6) nell'ipotesi che le parti convengano per la riduzione del canone massimo come da disposizioni di cui al precedente punto 3. i contratti di cui agli allegati A) (art. 2 comma 3 L. 431/98) e B) (art. 5 comma 1 L. 431/98) dovranno contenere la clausola concernente la riduzione eccezionale e temporanea del

canone massimo per emergenza Covid-19 da applicarsi sino alla scadenza del dodicesimo mese dalla data di inizio locazione.

Allegati:

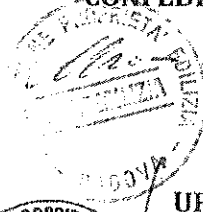
- A) Contratto tipo di locazione ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, determinato dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.
- B) Contratto tipo di locazione ad uso abitativo di natura transitoria ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, determinato dalle Organizzazioni Sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini.
- C) Commissioni di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale.

Le organizzazioni sindacali dei locatori e dei conduttori

Padova, 18-05-2021 -

**Le Organizzazioni Sindacali dei locatori:**

**CONFEDILIZIA, Moreno Mantovani**



**UPPI, Silvio Barbiero**



**ASPPI, Annibale Mantovani**

**ASPPI** Associazione Sindacale  
Piccoli Proprietari Immobiliari  
Via G. Battisti, 54 - Tel. 049.660907  
35125 - PADOVA  
C. F.: 92023660282

**FEDERPROPRIETA', Stefano Neroni**

**FEDERPROPRIETA'**  
PADOVA  
C.F. 92297250281

**Organizzazioni Sindacali dei conduttori:**

**SUNIA, Michele Brombin**  
FEDERAZIONE DI PADOVA



Via Riello, 4 - 35122 Padova  
Tel. 0498944373 - 3288643067  
Sindacato Unitario Nazionale  
Inquilini Assennatori

**SICET, Giulia Zago**  
SICET CISL



SINDACATO INQUILINI CASA TERRITÓRIO  
Via del Carmine 3, 35137 Padova  
Tel. 049 8220611  
Viale Tre Martiri 37/a, 48100 Ravigo  
tel. 0425/390211

**UNIAT, Sergio Taurino**

*Sergio Taurino*

**Unione inquilini, Cesare Ottolini**

**Unione Inquilini**  
Segreteria Padova  
Via G. Morandini, 26 Padova  
unioneinquilini.padova@habitants.org

**CONIA, Niero Guido**

**CONIA PADOVA**  
ASSOCIAZIONE INQUILINI  
PER PADOVA E PROVINCIA  
Via Falloppio, 39 - Padova  
C. F. 92301830284  
Tel. 0498751884  
Cell. 371 4203747

**LOCAZIONE ABITATIVA**

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

La/Il sig.ra/sig./soc. (1) ..... nato/a .....  
 ... il ..... e residente a ..... in via .....  
 n. ...., codice fiscale....., di seguito denominato/a locatore (assistito/a da  
 (2) ..... nella persona di .....  
 .... ) concede in locazione alla/al sig.ra/sig. (1) .....  
 ..... nato/a ..... il ..... e residente a .....  
 ..... in via ..... n. ...., codice fiscale.....,  
 di seguito denominato/a conduttore (assistito/a da (2)..... nella  
 persona di .....), che accetta/accettano per se/per loro aventi causa, la  
 locazione intera/parziale (3) dell'unità immobiliare posta in via .....  
 n..... piano ..... scala ..... interno ....., censita al catasto urbano: (4) foglio  
 ....., particella ....., subalterno ....., categoria catastale A/....., classe di accatastamento  
 ....., superficie calpestabile mq. ...., rendita catastale €. .... e il garage (5)  
 censito al catasto urbano: foglio ....., particella ....., subalterno ....., categoria catastale  
 C/....., classe di accatastamento ....., superficie calpestabile mq. ... ..,  
 rendita catastale €. .... Visto l'articolo 1, comma 7, del Decreto-legge 23 dicembre 2013,  
 n. 145, il conduttore dà atto e dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione,  
 comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica degli edifici. Classe energetica:  
 .....(6) NEL CASO DI LOCAZIONE PARZIALE, aggiungere anche la superficie calpestabile  
 della stanza in uso esclusivo mq. ...., situata nell'alloggio a ..... rispetto  
 all'ingresso e l'elenco dei vani in uso promiscuo..... (7). TABELLA ELEMENTI  
 CARATTERIZZANTI DELL'ALLOGGIO (indicare i numeri o la descrizione degli elementi  
 presenti individuati nella "Scheda di calcolo del canone di locazione", si veda allegato B. Se  
 l'alloggio è ammobiliato riportare i numeri o la descrizione dell'arredo presenti nella tabella  
 "INCREMENTI PERCENTUALI ARREDO" si veda l'allegato F.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Articolo 1 (Durata).** Il contratto è stipulato per la durata di anni (8), dal ..... al ...  
 ....., e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del  
 medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte  
 del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui  
 all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità  
 di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto  
 di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del  
 contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte  
 almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato  
 tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia 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  
 territoriale tra le organizzazioni sindacali dei locatori, CONFEDILIZIA, UPPI, ASPPI,  
 FEDERPROPRIETA' e dei conduttori SUNIA, SICET, UNIONE INQUILINI e CONIA,  
 depositato il ..... protocollo n. .... presso il Comune di ..... (9),  
 è convenuto in €. .... (importo in lettere.....) annue, che il conduttore si obbliga  
 a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in

numero di ..... rate eguali anticipate di €. .... (importo in lettere....) mensili scadenti il ..... di ogni mese. Il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75% della variazione ISTAT ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia scelto la "cedolare secca" per la durata dell'opzione. (10) Il locatore sceglie/non sceglie l'applicazione della cedolare secca (art.3, D.lgs. 14 marzo 2011, n. 23).

**Articolo 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia).** A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di €. .... pari a ..... mensilità (11) del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Altre forme di garanzia .....(12).

**Articolo 4 (Oneri accessori).** Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della "Ripartizione spese condominiali", allegato E dell'Accordo territoriale di ..... e 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. 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 (13). Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di €. ... salvo conguaglio (14).

**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. (15)

**Articolo 6 (Pagamento).** Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno a due mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 5 e 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

**Articolo 7 (Uso).** L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi: (16) .....

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

**Articolo 8 (Recesso del conduttore).** È 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: (17) .....  
..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

**Articolo 10 (Modifiche e danni).** Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

**Articolo 11 (Assemblee).** Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del Codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

**Articolo 12 (Impianti).** Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, 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. (18)

**Articolo 13 (Accesso).** Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: (19) .....  
.....

**Articolo 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale).** La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, 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 C del presente Accordo per la locazione del comune. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri. (20)

**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.

**Articolo 16 (Altre clausole).** (21) .....

.....

Letto, approvato e sottoscritto.

.....

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 negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 15 (Varie) del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....

**NOTE:**

- 1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. 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.
- 2) L'assistenza è facoltativa.
- 3) Specificare se la locazione riguarda l'intera unità abitativa o una parte.
- 4) Indicare i dati catastali dell'alloggio presenti nella visura catastale o nell'atto di compravendita.
- 5) Indicare i dati catastali del garage presenti nella visura catastale o nell'atto di compravendita.
- 6) Il locatore ha l'obbligo di consegnare al conduttore l'APE in conformità di legge.
- 7) Nel caso di locazione parziale, aggiungere anche la superficie calpestabile della stanza in uso esclusivo mq. ...., situata nell'alloggio a ..... rispetto all'ingresso e elenco dei vani in uso promiscuo.....(Qualora la locazione sia parziale, l'uso esclusivo non può essere inferiore ad una stanza autonomamente utilizzabile. Indicare la posizione della stanza rispetto all'ingresso dell'alloggio, la superficie calpestabile complessiva e la superficie calpestabile dell'uso esclusivo. 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).
- 8) La durata minima è di anni tre.
- 9) Indicare la data ed il protocollo dell'Accordo territoriale per la locazione a .....
- 10) 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.

Nota. Riduzione del canone del primo anno di vigenza del contratto per Emergenza Covid 19: In applicazione del punto 6) della proroga ed integrazione dell'Accordo territoriale di questo Comune, l'importo concordato di euro ..... mensili viene ridotto ad euro ..... mensili somma che corrisponde ad una riduzione in misura non inferiore al 10% rispetto agli omologhi valori minimo e massimo stabiliti dall'Accordo Territoriale originario. Tale riduzione è eccezionale e temporanea e si applicherà sino alla scadenza del dodicesimo mese del presente contratto. Pertanto, il mese successivo alla scadenza del già menzionato termine annuale, l'ammontare del canone effettivo tornerà automaticamente alla misura concordata tra le parti.

11) Massimo tre mensilità.

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

13) 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 "Ripartizione delle spese condominiali", allegato F 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 - risultano a carico dello stesso. Di tale ripartizione 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). ..... La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto. Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulta dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di



tali costi, per la quota di sua competenza. Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. È 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 € ..... , da corrispondere in ..... rate alle seguenti scadenze: al ..... €. .... al ..... €. .... al ..... €. .... , salvo conguaglio.

- 14) Indicare l'importo e la cadenza dei versamenti: mensile, bimestrale, trimestrale, ecc.
- 15) 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.
- 16) Indicare le persone presenti nell'alloggio con il conduttore.
- 17) Descrivere lo stato dell'alloggio.
- 18) Nel caso di alloggio con impianto di riscaldamento autonomo, il locatore deve consegnare al conduttore il "Libretto d'impianto" nel quale sono riportati gli interventi di controllo e manutenzione.
- 19) Le parti possono concordare altre modalità di visita dell'alloggio locato.
- 20) Per l'attivazione della Commissione le parti si devono rivolgere alla loro organizzazione sindacale.
- 21) Altre clausole, non contrarie all'Accordo e alle disposizioni di legge.

## ALLEGATO B.

### LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

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

La/Il sig.ra/sig./soc. (1) ..... nato/a .....  
 ... il ..... e residente a ..... in via .....  
 n. ...., codice fiscale....., di seguito denominato/a locatore (assistito/a da  
 (2) ..... nella persona di .....  
 .... ) concede in locazione alla/al sig.ra/sig. (1) .....  
 ..... nato/a ..... il ..... e residente a .....  
 .... in via ..... n. ...., codice fiscale.....,  
 di seguito denominato/a conduttore (assistito/a da (2)..... nella  
 persona di .....), che accetta/accettano per se/per loro aventi causa, la  
 locazione intera/parziale (3) dell'unità immobiliare posta in via .....  
 n..... piano ..... scala ..... interno ....., censita al catasto urbano: (4) foglio  
 ....., particella ....., subalterno ....., categoria catastale A/....., classe di accatastamento  
 ....., superficie calpestabile mq. ...., rendita catastale €. .... e il garage (5)  
 censito al catasto urbano: foglio ....., particella ....., subalterno ....., categoria catastale  
 C/....., classe di accatastamento ....., superficie calpestabile mq. ... .. ,  
 rendita catastale ..... Visto l'articolo 1, comma 7, del Decreto-legge 23 dicembre 2013, n.  
 145, il conduttore dà atto e dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione,  
 comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica degli edifici. Classe energetica:  
 .....(6) NEL CASO DI LOCAZIONE PARZIALE, aggiungere anche la superficie calpestabile  
 della stanza in uso esclusivo mq. ...., situata nell'alloggio a ..... rispetto  
 all'ingresso e l'elenco dei vani in uso promiscuo..... (7). TABELLA ELEMENTI

CARATTERIZZANTI DELL'ALLOGGIO (indicare i numeri o la descrizione degli elementi presenti individuati nella "Scheda di calcolo del canone di locazione", si veda allegato B. Se l'alloggio è ammobiliato riportare i numeri o la descrizione dell'arredo presenti nella tabella "INCREMENTI PERCENTUALI ARREDO" si veda l'allegato F.

**Articolo 1 (Durata)** Il contratto è stipulato per la durata di ..... mesi/giorni (8), dal ..... al ....., allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

**Articolo 2 (Esigenza del locatore/conduuttore) (9)**

A) Il locatore/conduuttore, 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 ..... depositato il ..... presso il Comune di ....., ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra ..... in data.....(10) dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto....., e che documenta, in caso di durata superiore a 30 giorni, allegando .....

B) Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 4 del decreto Ministero delle infrastrutture e trasporti, ex art. 4 comma 2 legge 431/98, e dall'Accordo territoriale tra le organizzazioni sindacali dei locatori, CONFEDILIZIA, UPPI, ASPPI, FEDERPROPRIETA' e dei conduuttori SUNIA, SICET, UNIONE INQUILINI e CONIA, depositato il ..... presso il Comune di ....., ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra..... (10) in data..... le parti concordano, assistite con il supporto, quanto al locatore da ..... in persona di..... e quanto al conduuttore da ..... in persona di..... che la presente locazione ha natura transitoria per il seguente motivo (11) .....

**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 riacquisitato 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 riacquisitato la detta disponibilità, a tale uso, il conduuttore 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. (12)

**Articolo 4 (Canone) (13)**

A. *Il canone di locazione è convenuto in €. ...., importo che il conduuttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero ....., in numero di ..... rate eguali anticipate di €. .... ciascuna, alle seguenti date: .....*

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

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

C. *Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro....., che il conduuttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario*

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

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

**Articolo 5 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia).**

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (14) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a numero ..... mensilità del canone (15), 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: ..... (16)

**Articolo 6 (Oneri accessori)** (12) Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione alla "Ripartizione delle spese condominiali" allegato E, per la locazione abitativa. 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. (17) 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 €. .... (18), salvo conguaglio.

**Articolo 7 (Spese di bollo e registrazione)** (12) 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. (19)

**Articolo 8 (Pagamento)** Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad due mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 5 e 55 della legge n. 392/78.

**Articolo 9 (Uso)** L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi: (20)..... 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)** (12) Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno .....prima. (21)

**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. (22)

**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.

**Articolo 13 (Assemblee)** (12) 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. 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)** (12) 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. (23)

**Articolo 15 (Accesso)** (12) Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o locare l'unità immobiliare, in caso di recesso anticipato del conduttore, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: ... .. (24)

**Articolo 16 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)** La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione" Allegato C, 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. (25)

**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.

**Articolo 18 (Altre clausole) (26)** .....

Letto, approvato e sottoscritto  
.....

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente degli articoli 1341 e 1342, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (Esigenza del locatore/conduttore), 3 (Cessazione delle condizioni di transitorietà), 4 (Canone), 5 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 6 (Oneri accessori), 8 (Pagamento, risoluzione), 9 (Uso), 10 (Recesso del conduttore), 11 (Consegna), 12 (Modifiche e danni), 14 (Impianti), 15 (Accesso), 16 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 17 (Varie) del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....

**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. 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.
- 2) L'assistenza è facoltativa.
- 3) Specificare se la locazione riguarda l'intera unità abitativa o una parte.
- 4) Indicare i dati catastali dell'alloggio presenti nella visura catastale o nell'atto di compravendita.
- 5) Indicare i dati catastali del garage presenti nella visura catastale o nell'atto di compravendita.
- 6) Il locatore ha l'obbligo di consegnare al conduttore l'APE ai sensi di legge.
- 7) Nel caso di locazione parziale, aggiungere anche la superficie calpestabile della stanza in uso esclusivo mq. ...., situata nell'alloggio a ..... rispetto all'ingresso e elenco dei vani in uso promiscuo.....(Qualora la locazione sia parziale, l'uso esclusivo non può essere inferiore ad una stanza autonomamente utilizzabile. Indicare la posizione della stanza rispetto all'ingresso dell'alloggio, la superficie calpestabile complessiva e la superficie calpestabile dell'uso esclusivo. 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).
- 8) La durata massima è di mesi diciotto.
- 9) Condizione A) e B), cancellare la parte che non interessa.
- 10) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori)
- 11) Il presente periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni.
- 12) Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni.
- 13) Cancellare la parte che non interessa.

Nota. Riduzione del canone del primo anno di vigenza del contratto per Emergenza Covid 19: In applicazione del punto 6) della proroga ed integrazione dell'Accordo territoriale di questo Comune, l'importo concordato di euro ..... mensili viene ridotto ad euro ..... mensili somma che corrisponde ad una riduzione in misura non inferiore al 10% rispetto agli omologhi valori minimo e massimo stabiliti dall'Accordo Territoriale originario. Tale riduzione è eccezionale e temporanea e si applicherà sino alla scadenza del dodicesimo mese del presente contratto. Pertanto, il mese successivo alla scadenza del già menzionato termine annuale, l'ammontare del canone effettivo tornerà automaticamente alla misura concordata tra le parti.

14) Cancellare la parte che non interessa.

15) Massimo tre mensilità.

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

17) 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 "Ripartizione delle spese condominiali", allegato F 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 - risultano a carico dello stesso. Di tale ripartizione 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). ..... 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. È 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 € ..... , da corrispondere in ..... rate alle seguenti scadenze: al ..... €. .... al ..... €. .... al ..... €. ...., salvo conguaglio.

- 18) Indicare: mensile, bimestrale, trimestrale ecc.
- 19) 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.
- 20) Indicare le persone presenti nell'alloggio con il conduttore.
- 21) Preavviso nel termine concordato dalle parti.
- 22) Descrivere lo stato dell'alloggio.
- 23) Nel caso di alloggio con impianto di riscaldamento autonomo, il locatore deve consegnare al conduttore il "Libretto d'impianto" nel quale sono riportati gli interventi di controllo e manutenzione.
- 24) Le parti possono concordare altre modalità di visita dell'alloggio locato.
- 25) Per l'attivazione della Commissione le parti si devono rivolgere alla loro organizzazione sindacale.
- 26) Altre clausole, purché non contrarie all'Accordo e alle disposizioni di legge.

## ALLEGATO C.

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