

# **ACCORDO TERRITORIALE** **PER LA PROVINCIA DI COMO**

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, n. 431 E  
DEL DECRETO MINISTRO INFRASTRUTTURE E TRASPORTI 30.12.02  
CONTRATTI AGEVOLATI

**(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 30.12.02)**

- 1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo di tutti i Comuni della Provincia di Como, escluso il solo Comune di Como per il quale vale l'apposito Accordo Territoriale stipulato tra le Organizzazioni Sindacali in data odierna.
- 2) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare è determinato dalle parti contraenti sulla base degli elementi oggettivi di classificazione dell'immobile di cui al prospetto allegato (all. 1) e all'interno delle fasce di oscillazione di cui al prospetto allegato (all. 2).
- 3) I metri quadrati utili dell'unità immobiliare sono convenzionalmente calcolati sulla base della sua superficie calpestabile con computo dell'eventuale superficie locata dell'area verde ad uso esclusivo al 15%, di balconi, terrazze, cantine e posto auto al 25% e dell'autorimessa singola al 50% con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno.
- 4) Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le singole parti contraenti applicheranno l'allegata tabella (all. 3).
- 5) Per gli immobili dotati di appartamenti di superficie calpestabile inferiore a mq. 55, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato prospetto, subiranno nei valori minimi e massimi un aumento fino al 15%.
- 6) Ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore ad anni tre, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato prospetto, subiranno nei valori minimo e massimo un aumento del 2% per i contratti di durata di quattro anni, del 4% per i contratti di durata di cinque anni e del 6% per i contratti di durata di sei o più anni, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quello della fattispecie di cui al comma precedente, ove ricorrente.
- 7) Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lett. a), L. 431/98, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato prospetto, subiranno nei valori minimo e massimo un aumento del 10%, a valere per l'intera durata contrattuale. Tale aumento sarà cumulabile con quelli delle fattispecie di cui ai commi precedenti, ove ricorrenti.
- 8) Per gli immobili dotati di appartamenti con arredamento sufficiente alla vivibilità, le diverse fasce di oscillazione saranno aumentate nei valori minimi e massimi fino al 15%. Tale aumento sarà cumulabile con quelli delle fattispecie di cui ai commi precedenti, ove ricorrenti.
- 9) Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato "Modello Tipo" di contratto, recante altresì - come con il presente Accordo formalmente si conviene - le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione Istat (all. 4).

## **CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**

**(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 D.M. 30.12.02)**

- 1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo di tutti i Comuni della Provincia di Como, escluso il solo Comune di Como per il quale vale l'apposito Accordo Territoriale stipulato tra le Organizzazioni Sindacali in data odierna.
- 2) La durata delle locazioni transitorie non potrà essere inferiore ad un mese e superiore a 18 mesi.
- 3) Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione determinando liberamente il canone, senza alcun riferimento all'allegata tabella delle fasce di oscillazione.
- 4) Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori:
  - a) Fattispecie di esigenze dei proprietari:
    - i) quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi: trasferimento temporaneo della sede di lavoro; matrimonio dei figli; rientro dall'estero; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazioni, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;
    - ii) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.
  - b) Fattispecie di esigenze dei conduttori:
    - i) quando il conduttore ha esigenza di: contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza; previsione di trasferimento per ragioni di lavoro; trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro; necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso; acquisto o assegnazione di una abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi; ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore; campagna elettorale;

- ii) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.
- 5) Si specifica che per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle sopra indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti.
- 6) Il conduttore che ha necessità di stipulare contratti transitori deve allegare l'apposita documentazione al contratto. Sia il locatore che il conduttore hanno l'obbligo di dichiarare il motivo della transitorietà. Il locatore ha l'onere - secondo quanto previsto all'art. 2, comma 4, del precitato d.m. 30.12.02 - di confermare il verificarsi dell'esigenza transitoria tramite lettera raccomandata da inviarsi all'altra parte nel termine di giorni 15 avanti la scadenza del contratto ovvero nel diverso termine espressamente convenuto dalla parti contraenti. Qualora il locatore non adempia al suo onere contrattuale senza giustificato motivo oppure siano venute meno per sua volontà o colpa le cause della transitorietà, il contratto viene ricondotto alla durata prevista dall'art. 2, comma 1, della legge 431/98. Il venir meno delle esigenze transitorie del conduttore, non potrà modificare la transitorietà e temporaneità del contratto.
- 7) Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori, le singole parti contraenti applicheranno l'allegata Tabella (all. 3).
- 8) Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato "Modello Tipo" di contratto (all. 5).

### **CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI**

**(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 5.3.99)**

- 1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo di tutti i Comuni della Provincia di Como, escluso il solo Comune di Como per il quale vale l'apposito Accordo Territoriale stipulato tra le Organizzazioni Sindacali in data odierna.
- 2) Tale tipologia contrattuale è utilizzabile unicamente dagli studenti iscritti ad un corso di laurea o di perfezionamento ovvero di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza, purchè il corso di laurea o di perfezionamento ovvero di specializzazione siano tenuti sul territorio della Provincia di Como o sul territorio di Provincia confinante a quella di Como. Tale condizione deve essere specificata nel contratto.
- 3) La durata del contratto va da un minimo di 6 mesi ad un massimo di 3 anni ed il contratto può essere sottoscritto da un singolo o da gruppi di studenti, oppure da aziende per il diritto allo studio.
- 4) Le organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione dei contratti agevolati con tutte le eventuali maggiorazioni previste per i medesimi contratti.
- 5) Anche ai fini del calcolo della superficie convenzionale e della classificazione dell'immobile in base agli elementi oggettivi si farà integrale riferimento ai criteri applicabili per i contratti agevolati.
- 6) Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore, le singole parti contraenti applicheranno l'allegata tabella (all. 3).
- 7) Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione secondo l'allegato "Modello Tipo" di contratto, recante altresì - come con il presente Accordo formalmente si conviene - le modalità di aggiornamento del canone nella misura del 75% della variazione Istat (all. 6).

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

- 1) Il prospetto con le diverse fasce di oscillazione qui convenuto sarà adeguato annualmente al costo della vita applicando ad esso l'aumento ISTAT nella misura del 75% a partire dall'inizio del mese successivo a quello di stipula del presente Accordo e adottando come riferimento il terzo mese precedente la stipula.
- 2) Le Organizzazioni stipulanti si impegnano, ai soli fini di semplificare i conseguenti adempimenti delle parti private e senza nessun pregiudizio sulla immediata applicabilità della presente clausola in caso di mancata emanazione, a diffondere comunicato stampa congiunto sulle fasce di oscillazione rivalutate di anno in anno.
- 3) Il presente Accordo è valido per la durata di tre anni a decorrere dalla data di stipula o comunque fino all'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di Convenzione Nazionale sostitutiva di quella sottoscritta l'8 febbraio 1999. Alla predetta scadenza e fino alla stipula di un nuovo Accordo, continuerà ad applicarsi il presente Accordo. In ogni caso, il presente Accordo, potrà, di comune intesa fra tutte le organizzazioni stipulanti, formare oggetto di revisione allorché vengano deliberate aliquote Ici specifiche per gli immobili locati sulla base del presente Accordo o sia modificato il regime fiscale per il locatori e/o per i conduttori o, comunque, quando lo si ritenga necessario.
- 4) Nel caso in cui il Ministero dei Lavori Pubblici o la Giunta Regionale della Lombardia emanassero un provvedimento che inserisca, tutti o in parte, i Comuni interessati dal presente accordo nell'elenco di cui all'art. 1 D.L. 30.12.88 n. 551, convertito, con modificazioni, dalla L. 21.02.89 n. 61 e comunque nel caso in cui siano generalizzati i benefici IRPEF a favore dei proprietari previsti dall'art. 8 L. 9.12.98 n. 431, ai contratti stipulati successivamente alla data di entrata in vigore delle normative sopra richiamate saranno applicati valori di fascia previsti dall'allegato n. 2 del presente accordo con una riduzione pari al 5% (cinque per cento).
- 5) Le parti contrattuali private potranno, a loro richiesta, farsi assistere nella stipula dei contratti di locazione di cui al presente accordo dalle rispettive Organizzazioni Sindacali. Le Organizzazioni stipulanti si impegnano ad effettuare ogni opportuna attività di divulgazione del presente accordo e a favorire il buon funzionamento della Commissione di Conciliazione di cui all'art. 6 del D.M. 30.12.02.
- Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

All. 1: Tabella degli elementi oggettivi di classificazione dell'immobile;  
All. 2: Tabella delle fasce di oscillazione del canone;  
All. 3: Tabella per la ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore;  
All. 4: Modello Tipo di contratto agevolato;  
All. 5: Modello Tipo di contratto transitorio ordinario;  
All. 6: Modello Tipo di contratto transitorio per studenti universitari;  
Il presente Accordo viene letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti e verrà trasmesso a cura della Organizzazioni Sindacali stipulanti a tutti i Comuni della Provincia di Como per il formale deposito.  
Como, li 2 settembre 2003

Per i Locatori:

A.P.E. -Associazione Proprietà Edilizia -CONFEDILIZIA Como-, con sede in Como, Via Diaz n. 91 (tel. 031-271900), il Presidente avv. Giovanni Raitè, i Consiglieri Delegati all'Accordo avv. Enrico Dell'Oca e avv. Claudio Bocchietti;

A.C.P.E. -Associazione Comasca Proprietà Edilizia- FEDERPROPRIETA' Como-, con sede in Como, Via Porta n. 10 (tel. 031-262248), il Presidente avv. Gianfranco Procopio, il Consigliere Delegato all'Accordo Geom. Piermaria Carrara;

A.S.P.P.I. -Como, Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari-, con sede in Como, Via Dante n. 95 (tel. 031-301558), il Presidente avv. Roberto Dalla Bona;

U.P.P.I.-Como, Unione Piccoli Proprietari Immobili-, con sede in Como, Via Giulini n. 10 (tel. 031-272048), in persona del Presidente avv. Silvio Zanetti;

A.P.P.C. -Associazione Piccoli Proprietari di Casa-, con sede in Como, Via Odescalchi n. 30 (tel 031-271767), in persona del Presidente avv. Biagio Giancola.

Per i Conduttori:

SICET-Como -Sindacato Inquilini Case e Territorio-, con sede in Como, via Rezzonico n. 43 (tel. 031-296210), in persona del Segretario Territoriale sig. Dario Mascheroni;

SUNIA-Como -Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari-, con sede in Como, via Grossi n. 4 (tel. 031-306963), in persona del Delegato all'Accordo sig.ra Katia Fratti;

UNIAT-Como -Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio-, con sede in Como, via Torriani n. 27 (tel. 031-273295), in persona del Segretario Territoriale sig. Roberto Burgio;

C.O.N.I.A. -Confederazione Azionale Inquilini Associati-, con sede in Milano, via Santa Maria Segreta n. 7/9, in persona del Presidente Provinciale sig. Pompeo Baglioni.

Per la UNIVERCOMO:

il Presidente rag. Marco Citterio.

Sottoscrive per ricevuta di una copia dell'accordo in rappresentanza della Amministrazione Provinciale di Como in persona del Presidente dr. Leonardo Carioni, l'Assessore ai Servizi, Solidarietà, Salute e Protezione Civile, dr. Alberto Frigerio.

-

**TABELLA DEGLI ELEMENTI OGGETTIVI**  
**DI CLASSIFICAZIONE DELL'IMMOBILE**  
**PER LA PROVINCIA DI COMO**

Per l'individuazione delle fasce di classificazione (fascia minima - fascia media - fascia massima) si tiene conto dei seguenti parametri, usufruibili dal conduttore:

1. autorimessa e/o posto auto coperto e/o posto auto scoperto;
2. sottotetto e/o soffitta e/o cantina in uso esclusivo;
3. impianto di riscaldamento con almeno una unità radiante per ogni locale;
4. impianto TV canalizzato;
5. serramenti e infissi a perfetta tenuta per gli agenti atmosferici;
6. ascensore;
7. doppi servizi;
8. area verde e/o cortile comune, di almeno mq. 30 complessivi usufruibili;
9. impianto di condizionamento;
10. impianto elettrico a norma di legge;
11. appartamento sito in immobile con non più di 6 unità;
12. terrazza e/o balcone;
13. impianto del gas.

**Fascia massima**

Si considera in "fascia massima" l'immobile che sia in ottimo stato di manutenzione locativa e che, inoltre, soddisfi i seguenti requisiti determinati in base alla misura dell'alloggio (escluse le pertinenze):

1. appartamento di oltre 100 mq. calpestabili:
  - a) piano terreno, piano primo, piano secondo o terzo piano: presenza di 5 parametri sui primi 7 e di 1 parametro da 8 a 13;
  - b) dal piano quarto in su: presenza di 6 parametri sui primi 7 e di 1 parametro da 8 a 13.
2. appartamento compreso tra 60 mq. e 100 mq. calpestabili:
  - a) piano terreno, piano primo, piano secondo o terzo piano: presenza di 4 parametri sui primi 7 e di 1 parametro da 8 a 13;
  - b) dal piano quarto in su: presenza di 5 parametri sui primi 7 e di 1 parametro da 8 a 13.
3. appartamento inferiore a 60 mq. calpestabili:
  - a) piano terreno, piano primo, piano secondo o terzo piano: presenza di 3 parametri sui primi 7 e di 1 parametro da 8 a 13;
  - b) dal piano quarto in su: presenza di 4 parametri sui primi 7 e di 1 parametro da 8 a 13.

**Fascia media**

Si considera in "fascia media" l'immobile che sia in normale stato di manutenzione locativa e, inoltre, soddisfi i seguenti requisiti determinati in base alla misura dell'alloggio (escluse le pertinenze):

1. appartamento di oltre 100 mq. calpestabili:
  - a) piano terreno, piano primo, piano secondo o terzo piano: presenza di 8 parametri sui 13 indicati;
  - b) dal piano quarto in su: presenza di 9 parametri sui 13 indicati.
2. appartamento compreso tra 60 mq. e 100 mq. calpestabili:
  - a) piano terreno, piano primo, piano secondo o terzo piano: presenza di 7 parametri sui 13 indicati;
  - b) dal piano quarto in su: presenza di 8 parametri sui 13 indicati.
3. appartamento inferiore a 60 mq. calpestabili:
  - a) piano terreno, piano primo, piano secondo o terzo piano: presenza di 6 parametri sui 13 indicati;
  - b) dal piano quarto in su: presenza di 7 parametri sui 13 indicati.

**Fascia minima**

Si considera in fascia minima l'immobile che non raggiunge i requisiti per essere classificato nella fascia media o nella fascia massima.

In caso di assenza dei servizi igienici interni all'abitazione, si applicherà sempre la fascia minima e il canone sarà individuato all'interno di una oscillazione dal minimo della fascia ad una percentuale del 5% superiore a tale minimo.

**CANONE MENSILE IN EURO PER 1 MQ UTILE DI SUPERFICIE  
CONVENZIONALE PER LA PROVINCIA DI COMO**

<b>Prov. Como</b>	<b>Fascia minima</b>		<b>Fascia media</b>		<b>Fascia massima</b>	
<b>2003</b>	€ 2,02	€ 3,18	€ 3,33	€ 5,05	€ 5,24	€ 7,92
<b>2004</b>	€ 2,05	€ 3,23	€ 3,39	€ 5,13	€ 5,33	€ 8,05
<b>2005</b>	€ 2,08	€ 3,27	€ 3,43	€ 5,20	€ 5,39	€ 8,15
<b>2006</b>	€ 2,11	€ 3,32	€ 3,48	€ 5,28	€ 5,48	€ 8,28
<b>2007</b>	€ 2,14	€ 3,36	€ 3,52	€ 5,34	€ 5,54	€ 8,38
<b>2008</b>	€ 2,20	€ 3,46	€ 3,62	€ 5,50	€ 5,70	€ 8,62
<b>2009</b>	€ 2,20	€ 3,47	€ 3,63	€ 5,51	€ 5,72	€ 8,64
<b>2010</b>	€ 2,23	€ 3,51	€ 3,67	€ 5,57	€ 5,78	€ 8,73
<b>2011</b>	€ 2,27	€ 3,58	€ 3,75	€ 5,69	€ 5,90	€ 8,92
<b>2012</b>	€ 2,33	€ 3,67	€ 3,84	€ 5,82	€ 6,04	€ 9,13
<b>2013</b>	€ 2,35	€ 3,70	€ 3,88	€ 5,88	€ 6,10	€ 9,22
<b>2014</b>	€ 2,36	€ 3,71	€ 3,89	€ 5,89	€ 6,12	€ 9,24
<b>2015</b>	€ 2,36	€ 3,71	€ 3,88	€ 5,89	€ 6,11	€ 9,24
<b>2016</b>	€ 2,35	€ 3,70	€ 3,87	€ 5,88	€ 6,10	€ 9,22
<b>2017</b>	€ 2,37	€ 3,73	€ 3,91	€ 5,93	€ 6,15	€ 9,30
<b>2018</b>	€ 2,39	€ 3,77	€ 3,94	€ 5,98	€ 6,21	€ 9,38
<b>2019</b>	€ 2,44	€ 3,85	€ 4,03	€ 6,11	€ 6,34	€ 9,58
<b>2020</b>	€ 2,44	€ 3,85	€ 4,03	€ 6,11	€ 6,34	€ 9,58
<b>2021</b>	€ 2,46	€ 3,88	€ 4,06	€ 6,16	€ 6,39	€ 9,66
<b>2022</b>	€ 2,61	€ 4,10	€ 4,30	€ 6,52	€ 6,76	€ 10,22
<b>2023</b>	€ 2,72	€ 4,29	€ 4,49	€ 6,81	€ 7,07	€ 10,68
<b>2024</b>	€ 2,74	€ 4,31	€ 4,52	€ 6,85	€ 7,11	€ 10,74

Come previsto dalle “Disposizioni generali” i canoni possono essere adeguati annualmente al costo della vita applicando ad essi l’aumento ISTAT nella misura del 75%. Tutti i calcoli esposti si riferiscono al mese di ottobre e l’indice utilizzato è quello del mese di giugno.

**TABELLA ONERI ACCESSORI**  
**RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE**

**AMMINISTRAZIONE**

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	

**ASCENSORE**

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
Ispezioni e collaudi		C

**AUTOCLAVE**

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

**IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI**

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme		C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L	
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni		C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili		C

**IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA**

Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C
Lettura dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C

**IMPIANTI SPORTIVI**

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

**IMPIANTO ANTINCENDIO**

Installazione e sostituzione dell'impianto	L	
--	---	--

Acquisti degli estintori	L	
Manutenzione ordinaria		C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi		C
<b>IMPIANTO TELEVISIVO</b>		
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato		C
<b>PARTI COMUNI</b>		
Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L	
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico		C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L	
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari		C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti		C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L	
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		C
Installazione e sostituzione di serrature	L	
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati		C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L	
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		C
<b>PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO</b>		
Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		C
Rifacimento di chiavi e serrature		C
Tinteggiatura di pareti		C
Sostituzione di vetri		C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	L	
<b>PORTIERATO</b>		
Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L10%	C90%
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L10%	C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	
<b>PULIZIA</b>		
Spese per l'assunzione dell'addetto	L	
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.		C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L	
Spese per le pulizie appaltate a ditta		C
Materiale per le pulizie		C

Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L	
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia		C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L	
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C

#### **SGOMBERO NEVE**

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

#### **LEGENDA**

L = locatore

C = conduttore



**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 riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

**Articolo 2**

(Canone)

**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.

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:

.....

**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.

**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 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)

**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)  
..... (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: .....

.....(4)

**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, 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, 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.

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

*(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 2)*

Il/La sig./ soc. (1) .....di seguito denominato/ a locatore  
 (assistito/ a da (2)..... in persona di ..... ) concede in  
 locazione al/ alla sig. (1) .....

ai sig. ri (1).....  
 di seguito denominato/ a/ i conduttore/ i, identificato/ a/ i mediante (3) .....

(assistito/a/ i da (2) .....in persona di.....), che accetta/ no, per sé e  
 aventi causa, l'unità immobiliare posta in ..... via .....n. ....  
 piano ..... scala ..... int. .... composta di n. ....vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi  
 accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. )  
 .....

.....  
 non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

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  
 ..... Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il  
 conduttore non comunica al locatore disdetta almeno tre mesi prima della data di scadenza del contratto.

**Articolo 2**

*(Natura transitoria)*

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

**Articolo 3**

*(Canone)*

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo di cui all'articolo 2 è convenuto in euro  
 ....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo  
 di bonifico bancario, ovvero ....., in n. .... rate eguali anticipate di euro  
 .....ciascuna, alle seguenti date:  
 ..... (4)

**Articolo 4**

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

Altre forme di garanzia: .....  
.....(4)

#### **Articolo 5** *(Oneri accessori)*

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato E.

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

#### **Articolo 6** *(Spese di bollo e di registrazione)*

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

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

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

#### **Articolo 7** *(Pagamento, risoluzione e prelazione)*

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

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

#### **Articolo 8** *(Uso)*

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

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

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

**Articolo 10**  
*(Consegna)*

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

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

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

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

**Articolo 12**  
*(Assemblee)*

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

**Articolo 13**  
*(Impianti)*

Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.  
Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso DPR.

**Articolo 14**  
*(Accessi)*

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.  
Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi ovvero con le seguenti modalità:.....  
..... (4)

**Articolo 15**  
*(Commissione di conciliazione)*

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

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

**Articolo 16**  
(*Varie*)

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

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

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

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

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, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....

**NOTE**

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) Massimo tre mensilità.