

Guida ai canoni concordati



Città di ISERNIA

A cura di



Dina d'Onofrio Caccavaio



Dal 1990 specialisti in-LOCAZIONI - AFFITTI - COMPRAVENDITE



OSSERVATORIO IMMOBILIARE

E' dal desiderio di essere utile attraverso il lavoro quotidiano sul territorio che scaturisce l'idea di realizzare e pubblicare la guida ai contratti a canone concordato.

Questa pubblicazione, frutto di grande applicazione e passione, vuole fornire uno strumento operativo, spero utile, a tutti coloro che desiderano orientarsi nel mondo immobiliare delle locazioni.

Dina d'Onofrio

Consigliere Nazionale **CONFAPPI**- Presidente Provinciale **Confappi Molise**



(Confederazione Piccola Proprietà Immobiliare)

Presidente Regionale **F.I.M.A.A. MOLISE** (Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari)



Titolare Studio immobiliare **Dina d'ONOFRIO Caccavaio**



Normative di riferimento per contratti di locazione ad uso abitativo.

La disciplina della locazione trova regolamentazione sia nel codice civile (dall'art. 1571 all'art. 1614) sia in diverse leggi specifiche.

Questo manuale tratterà esclusivamente la **Legge 431 del 9 dicembre 1998 (legge Zagatti)**, in vigore dal 30 dicembre 1998, e il **D.M. del 16 gennaio 2017** recante i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 431/1998, nonché dei contratti di locazione transitoria e dei contratti di locazione per studenti ai sensi dell'art. 5, comma 1, 2, e 3 della stessa legge

OBIETTIVI della Legge

431 del 9 dicembre 1998

(relazione on. ZAGATTI del 25 novembre 1998)

Il primo obiettivo dell'intervento normativo consiste nel superamento del complesso di norme transitorie che non hanno più riscontro nella realtà, al fine di delineare un quadro legislativo il più semplice e stabile possibile; si passa così ad una abrogazione esplicita di gran parte delle norme che disciplinano le locazioni ad uso abitativo sostituendole con una nuova ed organica normativa.

Il secondo obiettivo consiste nell'attuare una scelta di **liberalizzazione controllata** nel settore delle locazioni a fini abitativi, definendo a tale scopo un complesso di regole nell'ambito delle quali possano trovare spazio una maggiore autonomia negoziali delle parti con la possibilità di scelta tra diverse soluzioni contrattuali ed un quadro di maggiori certezze giuridiche in ordine al rientro in possesso dell'immobile locato al termine del contratto.

Tipologie di contratti

La legge 431 del 9 dicembre 1998, sintesi di un gruppo notevole di disegni di legge, ha portato una ampia possibilità di scelta contrattuale e precisamente:

- **Un canale libero** (che rientra nel c.d. primo binario) sottoposto unicamente al vincolo della durata 4+4 che rappresenta l'elemento caratterizzante dell'intera figura contrattuale

- **Un canone calmierato/concordato** (che rientra nel c.d. secondo binario o canale assistito) ma con una minore durata contrattuale, al cui interno troviamo:

- a) Contratto di affitto a canone concordato con durata minima di 3 anni rinnovabile automaticamente di 2 anni (art. 2 comma 3 Legge 431/1998);
-
- b) Contratti transitori per esigenze transitorie di una delle parti (art. 5 Legge 431/1998) durata fino a 18 mesi;
-
- c) Contratti per studenti universitari (art. 5 Legge 431/1998); durata da sei mesi e fino a 3 anni.

Per questi contratti, che applicano un canone ridotto rispetto ai valori di mercato, calcolato su fasce minime e massime come definite dagli Accordi territoriali sottoscritti tra le organizzazioni della proprietà e quelle degli inquilini, sono previste, in varia misura, anche alcune agevolazioni fiscali, tra cui l'opzione facoltativa della cedolare secca in misura ridotta **al 10%**.

Le disposizioni relative ai canoni concordati non si applicano:

-Ai contratti di locazione **per immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n.1089**, poiché tali immobili rivestono un “significato particolare rispetto all’assetto urbanistico” (Mattioli seduta del 9 settembre 1998), o inclusi nelle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile) - A/8 (abitazione di tipo ville) - A/9 (abitazioni in ville, abitazioni in castelli o palazzi di eminenti pregi storici o artistici);

-Agli **alloggi di edilizia residenziale pubblica** che comporta l’inclusione sia degli immobili di edilizia sovvenzionata (realizzata da strutture pubbliche e con mezzi economici e finanziamenti pubblici) sia di quelli di edilizia convenzionata (la possibilità dei Comuni di concedere ai fini edificatori, con diritto di superficie o in proprietà, a soggetti pubblici e privati, aree comprese in un piano di zona per l’edilizia economica e popolare);

-Alloggi locati esclusivamente per **finalità TURISTICHE**, la dizione e la relativa categoria è nuova. La finalità va ricercata nella natura dell’esigenza abitativa del conduttore (inquilino) volta a finalità di soggiorni saltuari per avvenimenti culturali, convegni, mostre, motivi di salute ovvero per villeggiatura, al mare, ai monti, in campagna;

-Contratti di locazione **stipulati dagli enti locali in qualità di conduttori** per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio. La legge 431/98 ha posto fine alla diatriba vigente con la legge dell’equo canone, se cioè rientrava o meno la locazione conclusa da un Ente per fornire temporaneamente un alloggio agli sfrattati ovvero per farvi abitare in via temporanea un proprio dipendente.

Quali sono le agevolazioni fiscali per i canoni concordati - L.431/98

Per i locatori:

-**IRPEF**- grazie al fatto che il contratto è stato stipulato in regime convenzionale (agevolato), il locatore gode di uno sconto sulla base imponibile pari al 30%.

-**IMU**: la legge finanziaria ha previsto per il locatore una riduzione del 25% sul tributo calcolato.

- **IMPOSTA DI REGISTRAZIONE** ridotta all'1,4% annuo sul valore del canone anziché il 2%

Se il locatore, invece, decide di aderire alla cedolare secca, il reddito percepito viene tassato direttamente con una percentuale **pari al 10%** e non si pagherà l'aliquota IRPEF, l'addizionale IRPEF, l'imposta di registro contratto di locazione, l'imposta di bollo da 16 euro.

LE AGEVOLAZIONI al 10% sono riconosciute solo

-**nei** Comuni definiti ad **alta tensione abitativa** (Deliberazione CIPE n. 87/03-. Pubblicata nella Gazz. Uff. 18 febbraio 2004, n. 40.). I COMUNI AD ALTA TENSIONE ABITATIVA DEL MOLISE sono: **Campobasso** - Campodipietra - Campomarino -Ferrazzano -Guardialfiera -**Isernia** -Jelsi- Macchia d'Isernia -Oratino - Ripalimosani - Sant'Agapito - Termoli.

-**nei** Comuni dichiarati in stato di emergenza nel periodo 28.05.2009/ 27.05.2014)

-**Nei** Comuni in cui sia stata dichiarata una "zona rossa" a seguito terremoto del 2016

Per i Conduttori:

L'inquilino sicuramente beneficerà di un canone inferiore ai valori medi di mercato, inoltre, nel caso in cui **utilizzi la casa locata come abitazione principale**, può usufruire di una detrazione dell'imposta per i redditi derivanti dall'Irpef di **€ 495,80** se il reddito complessivo non supera € 15.493,71, oppure, se il reddito complessivo è superiore a € 15.493,71, ma non superiore a € 30.987,41, la detrazione è pari a **€ 247,90**.

l'Agenzia delle Entrate ha confermato **che per beneficiare delle agevolazioni fiscali** previste, sarà necessario richiedere alle organizzazioni firmatarie degli accordi territoriali il rilascio di un'apposita attestazione.

Tale documento serve per certificare che il contenuto del contratto è conforme a quanto previsto dall'accordo territoriale e che quindi rispetta i requisiti previsti per l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste.

Cos'è e come funziona la cedolare secca sulle locazioni

La cedolare secca, **introdotta nel 2011** (articolo 3 del dlgs 23/2011) ed ormai perfettamente operativa, è un regime di tassazione alternativa a quella ordinaria che consente al locatore di pagare un'aliquota fissa sull'intero canone delle locazioni adibite ad abitazioni sia per i contratti a canone libero, sia per i contratti convenzionali e sia per qualsiasi contratto di locazione per uso abitativo, anche nell'ipotesi in cui la sua durata sia inferiore a 30 giorni. Infatti, il locatore, solo se persona fisica, potrà scegliere se continuare ad applicare, sulle locazioni di immobili **ad uso abitativo** e le loro pertinenze (sono esclusi gli immobili accatastati come abitativi ma locati ad uso ufficio o promiscuo), la vecchia IRPEF o optare per la cedolare secca, in questo ultimo caso i proventi degli affitti verranno tassati separatamente rispetto al reddito principale del proprietario e sottoposti ad un prelievo fisso del **21%**; il sistema di tassazione alternativa sostituirà l'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registrazione e di bollo

Per i proprietari che invece affittano un alloggio a **canone concordato** l'aliquota della cedolare secca è del **10%**; in questo modo molti proprietari sono incentivati a ricorrere a questo tipo di contratto e gli inquilini potranno pagare una cifra inferiore rispetto all'affitto a canone libero.

Cedolare secca: quando conviene

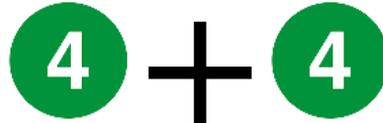
Occorre tener conto che scegliendo la cedolare secca rispetto al regime IRPEF:

- si rinuncia, per l'intera durata dell'opzione, all'aggiornamento del canone di locazione, anche se previsto nel contratto;
- in fase di dichiarazione dei redditi la cedolare secca si applica sul **100% del canone annuo**, mentre senza cedolare secca si applica sul 95% del canone annuo se contratti a canone libero e sul 66,5% del canone annuo in caso di contratti a canone concordato;
- sul reddito assoggettato a cedolare non è possibile usufruire di deduzioni e detrazioni;
- il reddito totale su cui calcolare l'ISEE risulterà, rispetto all'applicazione del regime IRPEF, più alto.

Il proprietario di un immobile locato che sceglierà di assoggettare **l'intero canone annuo** alla cedolare secca del 21% non subirà accertamenti fiscali qualora lo stesso risulti almeno pari al 10% del valore catastale del bene

Il contratto a canone libero ad uso abitativo

disciplinato dall'art. 2 comma 1 della L.431/98



Quando parliamo di canone libero si fa riferimento alla possibilità data alle parti di decidere autonomamente l'entità del canone di affitto, per la durata si resta vincolati ad un periodo **non inferiore a 4 anni**. Alla prima scadenza vi è il rinnovo automatico di altri 4 anni, salva la possibilità per il locatore di disdire il contratto per motivi specificatamente previsti dalla legge.

In questo caso, il proprietario deve inviare la lettera di disdetta al conduttore almeno 6 mesi prima della scadenza dei primi 4 anni. Il conduttore può invece recedere dal contratto in qualsiasi momento, per gravi motivi previsti dalla legge, dando preavviso almeno 6 mesi prima. È possibile anche prevedere una clausola che permette ai conduttori di recedere anticipatamente a prescindere dai gravi motivi.

Le motivazioni per la disdetta anticipata dal contratto di locazione da parte del locatore sono espressamente indicate nell'**articolo 3, comma 1, della Legge n. 431/1998**:

1. Il locatore intende destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o per un **suo uso professionale**. Oppure per l'uso professionale da parte di un membro della famiglia entro il secondo grado;
2. Il locatore intende destinare l'immobile all'**esercizio di finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative assistenziali, culturali o di culto**. In tale caso il locatore deve offrire al conduttore un altro immobile idoneo;
3. Se il conduttore ha piena **disponibilità di un alloggio libero ed idoneo**. Deve essere però nello stesso comune, il locatore può chiedere la disdetta anticipata;
4. Qualora l'immobile sia compreso in un **edificio gravemente danneggiato** che debba essere ricostruito o del quale debba esserne assicurata la stabilità e la permanenza;

5. Qualora l'immobile si trova in uno stabile del quale è prevista l'integrale **ristrutturazione** (demolizione o trasformazione per realizzare nuove costruzioni);
6. Qualora il conduttore non occupi continuativamente l'immobile, senza giustificato motivo;
7. Il locatore intende vendere l'immobile a terzi, e non ha altre proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della Legge n. 392/1978.

Cosa succede se il locatore non indica i motivi della disdetta anticipata?

L'omessa indicazione del motivo rende nullo il diniego di rinnovo del contratto. Questa fattispecie ha come conseguenza che il contratto di locazione prosegue anche per il successivo periodo previsto dalla legge.

Se, poi, il locatore riacquista la disponibilità dell'alloggio a seguito del diniego di rinnovazione e non lo adibisce nel termine di 12 mesi all'uso dichiarato, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni del contratto disdettato; oppure, in alternativa, al risarcimento del danno, pur in difetto di prova, nella misura predeterminata dalla legge, non inferiore a **36 mensilità dell'ultimo canone versato**.

<p><u>VANTAGGI PER IL LOCATORE</u></p> <p>-NESSUN VINCOLO PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE</p> <p>-GARANTISCE UN REDDITO STABILE A LUNGO TERMINE</p>	<p><u>VANTAGGI PER IL CONDUTTORE</u></p> <p>-GARANTISCE UN CONTRATTO STABILE A LUNGO TERMINE ANCHE SUPERIORE A 4 ANNI</p> <p>-POSSIBILITA' DI RECEDERE ANTICIPATAMENTE DAL CONTRATTO PER GRAVI MOTIVI PREVISTI DALLA LEGGE</p> <p>SE ADIBISCE L'IMMOBILE AD ABITAZIONE PRINCIPALE POTRA' USUFRUIRE DI:</p> <p>-Detrazioni "base" :300 euro-150euro (a seconda del reddito non superiore a € 15.493,71 o a € 30.987,41)</p> <p>-Detrazione per "giovane conduttore" (età tra 20 e 30anni) che lascia la casa familiare: euro 991,6 (solo redditi bassi non superiore a € 15.493,71 e per i primi 3 anni)</p> <p>-Detrazione per "chi si trasferisce per lavoro in un'altra regione a più di 100km di distanza": euro 991,6 -495,8 (a seconda del reddito per i primi 3 anni)</p>
<p><u>SVANTAGGI PER IL LOCATORE</u></p> <p>-SI RIMANE VINCOLATI COMUNQUE PER 4 ANNI E SI PUO' EVITARE UN RINNOVO DI ALTRI 4 ANNI SOLO PER MOTIVI SPECIFICATAMENTE PREVISTI DALLA LEGGE</p>	<p><u>SVANTAGGI PER IL CONDUTTORE</u></p> <p>-IL PROPRIETARIO PUO' RICHIEDERE L'INTEGRAZIONI PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ONERI ACCESSORI, NONCHE' LA SOLIDARIETÀ PASSIVA SE PIU' CONDUTTORI MA SOLO CON UNA APPOSITA CLAUSOLA INSERITA IN CONTRATTO,</p>

Per i contratti stipulati o rinnovati ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L.431/98, i contraenti **possono** avvalersi dell'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori

FAX -SIMILE CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L. 9/12/1998 n. 431 (con esclusione delle fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3. della stessa legge)

In data _____ in _____

il sig./la sig.ra _____

nato/a a _____ il _____

C.F.: _____ residente in _____

Via/Piazza _____

di seguito indicato come **Locatore** e

il sig./la sig.ra _____

nato/a a _____ il _____

C.F. _____ residente in _____

Via/Piazza _____

identificato a mezzo di _____ n. _____ rilasciata da _____

di seguito indicato come **Conduttore,**

con la presente scrittura privata, redatta in tre originali, convengono quanto segue:

Art. 1 - Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto. Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che a tale titolo accetta, per sé e suoi aventi causa, l'**unità immobiliare** sita in

_____ (prov. _____)

Via/Piazza _____ n. _____

scala _____ piano _____ interno _____ composta da n. _____ vani oltre cucina [se presente] e servizi e dotata altresì dei seguenti elementi accessori: _____

_____ per una superficie complessiva di circa _____ mq., non arredata / arredata come da elenco dettagliato, sottoscritto dai contraenti, che si allega al presente a costituire parte integrante del contratto.

Comunicazione ex art. 8, comma 3, d.l. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359),
dati catastali:

l'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. di _____ (_____),

Sezione: _____, Foglio: _____, Particella: _____, Subalterno _____,

Categoria _____, Classe _____, Rendita Catastale Euro: _____,

tabella millesimale pari a _____/1000.

Il Locatore proprietario della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula del presente contratto, dichiara:

* con riguardo alla conformità dell'immobile e alle norme edilizie e urbanistiche che.

* con riguardo alla conformità degli impianti e alle normative vigenti che

Il Locatore, con riguardo alla Certificazione energetica, consegna al Conduttore attestazione ACE rilasciata il

Art. 2 - Durata della locazione: disdetta e rinnovazione del contratto. La locazione ha la durata di anni _____ (*in lettere*) con decorrenza dal _____ e scadenza il _____. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri quattro anni salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. Alla seconda scadenza del contratto (termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto) ciascuna delle Parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata a/r da inviare alla controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta, ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione (finalizzata all'attivazione della procedura per il rinnovo a nuove condizioni o alla rinuncia al rinnovo) il contratto si rinnoverà tacitamente per anni 4 (quattro) alle medesime condizioni. Alle scadenze successive, il contratto si rinnoverà di ugual periodo ove non venga inviata lettera raccomandata a/r di disdetta dariceversi almeno 6 mesi prima della scadenza.

Art. 3 - Recesso del Conduttore. Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata a/r al Locatore con preavviso di 6 (sei) mesi.

Art. 4 - Canone e pagamento. Le Parti pattuiscono il canone annuo in Euro _____, _____ (_____ / _____), da pagarsi in _____ rate mensili / trimestrali uguali anticipate, ciascuna dell'importo di euro _____, _____ (_____ / _____), entro i primi 5 giorni di ogni mese presso il domicilio del Locatore o secondo modalità da stabilire di comune accordo tra le Parti, unitamente a un acconto mensile di euro _____, _____ per spese condominiali accessorie salvo conguaglio a fine anno. Il pagamento deve risultare dalla quietanza rilasciata dal Locatore o da un suo

rappresentante. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato o ritardato pagamento, totale o parziale, del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, trascorsi i termini di cui all'art. 5 della legge 392/1978, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a una mensilità del canone), costituisce in mora il Conduttore, e darà diritto al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 55 e ss., legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 5 - Aggiornamento e revisione del canone. Il canone inizialmente pattuito *non sarà / sarà* aggiornato annualmente dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura del _____% della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. La variazione Istat verrà determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello d'inizio della locazione.

Art. 6 - Oneri accessori. La somma convenuta come corrispettivo della locazione non è comprensiva degli oneri accessori. Detti oneri accessori verranno corrisposti dal Conduttore alla stregua della ripartizione millesimale e/o pro quota parte unitaria attribuita a ciascun condòmino. 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 del 30 dicembre 2002, ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge 431/1987. In ogni caso sono interamente a carico del Conduttore le spese – in quanto esistenti – relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, e ogni altra connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del Conduttore nella misura del 90%. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire – in sede di consuntivo – entro due mesi 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 presso il Locatore (o presso 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 verserà una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Art. 7 - Deposito cauzionale. Il Conduttore, a garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, corrisponde al Locatore quale deposito cauzionale la somma, produttiva di interessi legali, riconosciuti al Conduttore al termine del periodo di locazione, di Euro _____, _____ (_____ / _____), pari a n. _____ mensilità (*sino a un massimo di 3 mensilità, ex art. 11 legge 392/1978*) del canone di locazione determinato tra le Parti. È fatto divieto alle Parti di imputare tale somma a titolo di acconto sul canone dovuto. Il deposito cauzionale verrà versato su libretto di deposito bancario o postale ove verranno accreditati gli interessi legali semplici che matureranno nel corso del rapporto. Detto deposito cauzionale, come sopra costituito, dovrà essere restituito al Conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Il deposito cauzionale dovrà essere ricostituito in caso di utilizzo. Altre forme di garanzia:

_____.

Art. 8 - Destinazione d'uso. L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di abitazione del Conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi dichiarate qui di seguito:

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____

4)

[*indicare per ogni persona nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale, documento di riconoscimento (tipo ed estremi)*]

con divieto di cambio d'uso anche temporaneo e di cessione anche parziale del contratto. Il Conduttore s'impegna a comunicare al Locatore ogni successiva variazione della composizione del nucleo familiare sopra indicato.

Art. 9 – Sublocazione. Il Conduttore *potrà (col consenso scritto del Locatore) / non potrà pena la risoluzione di diritto del contratto* sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare. Ove il consenso di cui sopra sia dato, il Conduttore (che dovrà darne adeguata comunicazione al Locatore) si farà carico di ogni obbligo stabilito dall'art.12 d.l. 21 marzo 1978, n. 59 (convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191) e, in caso di sub conduttore o comodatario che sia cittadino extracomunitario, dall'art. 7 del d.lgs. 25 luglio 1998, n. 286. Lo stesso Conduttore dovrà trasmettere al Locatore, con lettera raccomandata, copia del contratto di sublocazione o di comodato intervenuto.

Art. 10 - Consegna e riconsegna dei locali. Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto, esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi abita, adeguata alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti, esonerando il Locatore da ogni e qualsiasi obbligo a effettuare adattamento di sorta. Il Conduttore dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il Conduttore si impegna (art. 1590 c.c.) a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, come risultante dal verbale di consegna sottoscritto dalle parti e rilasciato in copia al Conduttore stesso, fatto sempre salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Art. 11 - Addizioni e migliorie. Il Conduttore non può compiere alcun lavoro, addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, fermo restando che, anche se autorizzati, i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del Conduttore e verranno rimossi, sempre a sua cura e spese, a fine locazione. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

Art. 12 - Manutenzioni e oneri del Conduttore. Il Conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, con particolare riferimento a pavimenti, superficie dei muri, intonaci interni, piastrelle e serramenti o relative agli impianti idraulici, elettrici, gas e condizionamento di acqua. Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione. A tal fine, il Conduttore sarà tenuto a comunicare tempestivamente al Locatore, con ogni mezzo idoneo, gli interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile. Le spese di manutenzione di eccezionale entità o comunque erogate per interventi di carattere strutturale (sostituzione di impianti, rifacimento del tetto, degli intonaci esterni, delle fondazioni ecc.) restano a carico del Locatore. Saranno a carico del Conduttore le spese di allacciamento interno di luce, gas, acqua, telefono ecc. Oltre ai lavori che il Conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, saranno addebitati al Conduttore medesimo o agli inquilini responsabili le spese occorrenti per riparare i danni, prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso, ai locali e agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché i danni provocati da intasamenti di colonne di scarico per introduzione di corpi estranei e/o non consentiti.

Art. 13 - Riscaldamento e condizionamento

Ipotesi A - impianto termico centralizzato. Sono a carico del Conduttore i costi sostenuti dal Locatore per la fornitura dei servizi di riscaldamento/condizionamento dei quali l'immobile risulta dotato. Il Conduttore è

tenuto a servirsi dell'impianto di condizionamento, raffrescamento e riscaldamento esistente nell'immobile e dovrà sostenerne, con le modalità stabilite all'art. 5, la relativa spesa, anche nel caso che non ritenga di fare uso dei servizi in parola o che li usi solo parzialmente. Il Conduttore pertanto sarà tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza, di cui ai precedenti punti 4 e 6 del presente contratto, determinata secondo i criteri adottati dal Locatore (superficie, volume, quote millesimali, superficie radiante o altri). Il Conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Ipotesi B - impianto termico autonomo. [In caso di alloggi dotati di impianti termici autonomi verrà inserita nel contratto – in sostituzione – una clausola del seguente tenore.] Il Locatore dichiara che l'impianto presente nell'unità immobiliare locata viene consegnato a norma, funzionante, con il seguente rendimento _____ . In tale stato, il Conduttore si impegna a mantenerlo e riconsegnarlo al Locatore al termine del contratto, assumendosi, con la sottoscrizione del medesimo, ogni onere e responsabilità di cui all'art. 11 del d.p.r. 412/1993. Per la buona conservazione e per garantire l'ottimale funzionamento dell'impianto di riscaldamento autonomo, eventualmente esistente, il Conduttore si impegna a far intervenire, a proprie cura e spese, un operatore specializzato e abilitato ai sensi della normativa vigente per la manutenzione ordinaria, la pulizia, la verifica dell'effettivo tiraggio del tubo di esalazione fumi e la messa a punto della caldaia a gas, con frequenza annuale o inferiore secondo necessità. Di ciò il Conduttore dà espressa ed ampia garanzia al Locatore. Al presente contratto viene altresì allegato il libretto inerente l'impianto termico, debitamente compilato e sottoscritto, per la sola fase iniziale, dalla proprietà. Tale libretto dovrà esser aggiornato a cura del Conduttore e riconsegnato al Locatore al termine della locazione, completo di ogni sua parte. Tutti i costi, che nel corso del presente contratto e dei suoi eventuali rinnovi dovessero essere sostenuti sia per il funzionamento sia per la manutenzione ordinaria, saranno a carico del Conduttore. Nel caso in cui si rendano necessari interventi di manutenzione straordinaria all'impianto, il Conduttore, prima di far eseguire qualsiasi intervento, deve comunicarlo al Locatore, che si riserva il diritto di verificare la necessità o meno di tale intervento. Resta inteso che saranno comunque a carico del Conduttore gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa la sostituzione della caldaia, ove i medesimi si rendano necessari a seguito di cattiva manutenzione ordinaria.

Art. 14 – Responsabilità. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nell'unità immobiliare, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per colpa sua da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. È fatto divieto all'inquilino di svolgere nell'unità locata qualsiasi attività professionale, artigianale, commerciale, ecc. anche secondaria e accessoria. È pure vietato tenere animali pericolosi in modo da recare impedimento a terzi. Il Conduttore si impegna a riconsegnare i locali alla scadenza liberi da persone e cose, puliti in ogni loro parte. Il Conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna a osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e comunque le regole di buon vicinato. È in ogni caso vietato al Conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Il Conduttore si impegna a non installare antenne esterne radiotelevisive particolari (*salvi il consenso scritto del Locatore e delibera favorevole del condominio*), a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio.

Art. 15 - Installazione antenna televisiva. 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.

Art. 16 - Accesso all'immobile. Le Parti convengono che al Locatore è data facoltà, per motivate ragioni, di visitare o di far visitare i locali affittati con preavviso di qualche giorno. Il Conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

Art. 17 - Diritto di prelazione. Il Conduttore *ha/non ha* diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo gli artt. 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 18 - Oneri fiscali e di registrazione. Tutte le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute di quietanza conseguenti, di esazione fitti, ivi compresi i diritti di banca, sono a carico del Conduttore. Il Locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al Conduttore, che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta è posta per intero a carico del Conduttore. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del codice civile.

Art. 19 - Clausole essenziali e risoluzione. Le clausole 2 (Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto), 4 (Canone e pagamento), 5 (Aggiornamento e revisione del canone), 6 (Oneri accessori), 7 (Deposito cauzionale), 8 (Destinazione d'uso), 9 (Sublocazione), 10 (Consegna e riconsegna dei locali), 11 (Addizioni e migliorie), 12 (Manutenzioni e oneri del conduttore), 13 (Riscaldamento e condizionamento), 14 (Responsabilità) hanno carattere essenziale cosicché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse può essere causa di azione di risoluzione del contratto. La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto. Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al Conduttore di ottenere la risoluzione del contratto per sopravvenuta inidoneità della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al Conduttore né al Locatore, quest'ultimo sarà tenuto a restituire solamente la parte di corrispettivo anticipatogli proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del Conduttore, escluso ogni altro compenso e ogni risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.

Art. 20 – Riservatezza: consenso al trattamento dei dati personali. Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

Art. 21 - Diritto applicabile. Il presente contratto è regolato dalla legge italiana. Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni vigenti del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali, in quanto applicabili, nonché (ove presente) al Regolamento del condominio di cui il Conduttore dichiara di aver preso conoscenza mediante lettura integrale del testo.

Art. 22 - Modifiche e/o integrazioni del contratto. Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, non potrà avere luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

Art. 23 – Domicilio. 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.

Art. 24 - Risoluzione delle controversie. Tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere tra le Parti, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o di sfratto, saranno devolute a un tentativo di conciliazione presso l'Organismo di mediazione della CCIAA di _____ e risolte secondo il regolamento da questa adottato. Nel procedimento avviato le Parti, eventualmente, a loro scelta, potranno essere assistite dalla rispettiva organizzazione sindacale dei Conduttori e associazione della proprietà edilizia.

Allegato A (Tabella G - D.M. 30 dicembre 2002)

Letto, approvato, confermato e sottoscritto.

Il Locatore

Il Conduttore

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e in particolare delle condizioni di cui agli artt. 2 (Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto), 4 (Canone e pagamento), 7 (Deposito cauzionale), 8 (Destinazione d'uso), 9 (Sublocazione), 10 (Consegna e riconsegna dei locali), 11 (Addizioni e migliorie), 13 (Riscaldamento e condizionamento), 14 (Responsabilità), 16 (Accesso all'immobile), 18 (Oneri fiscali e di registrazione), 19 (Clausole essenziali e risoluzione), 20 (Riservatezza - consenso al trattamento dei dati personali), 22 (Modifiche e/o integrazioni del contratto), 23 (Domicilio), 24 (Risoluzione delle controversie), le cui clausole – rilette e approvate – vengono dal Conduttore stesso accettate a ogni conseguente effetto, e in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c.

Il Locatore

Il Conduttore

Cos'è e come funziona il contratto di locazione

3+2 disciplinato dall'art. 2 comma 3 della L.431/98

Deve essere stipulato esclusivamente sulla base del contratto tipo allegato sub A al DM 17 01.2017.



Il contratto standard ha una **durata minima di 3 anni** con rinnovo automatico di 2 anni;(si possono sottoscrivere contratti con durata iniziale superiore, ad esempio 5 – 6 - 7 anni, con un rinnovo sempre di 2 anni.) Dopo i primi 3 anni (o 5 se si è optato per 5+2) è possibile rinnovare il contratto anche con nuove condizioni. È prevista inoltre una proroga per i successivi due anni. Dopo questi due anni, il contratto si rinnova di altri due. Il conduttore può sempre recedere con raccomandata con ricevuta di ritorno almeno sei mesi prima della data di scadenza

I cosiddetti 3 anni + 2 disciplinati dall'art. 2 co.3 della L.431/98 **possono essere stipulati in tutti i Comuni d'Italia e non più solamente in quelli ad "alta tensione abitativa"** di cui all'art.1 del DL 30.12.1988 n.551, e gli adeguamenti del canone, salva l'opzione per la cedolare secca, non potranno essere superiori al 75% della variazione dell'indice ISTAT.

In caso di inesistenza di accordo a livello locale, i valori da utilizzare sono stati disciplinati dal DM 14 luglio 2004 il quale ha previsto che:

- se i Comuni non hanno convocato le Organizzazioni delle proprietà edilizia e dei conduttori ovvero non siano stati definiti gli accordi territoriali, allora si applicano le fasce di oscillazione dei canoni risultanti dagli accordi previgenti già sottoscritti,
- se i Comuni non hanno mai definito gli accordi si applicano gli accordi vigenti nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in altra Regione.

<p><u>VANTAGGI PER IL LOCATORE</u></p> <p>AGEVOLAZIONI FISCALI</p> <p>- IMPOSTA DI REGISTRAZIONE ridotta all'1,4% annuo sul valore del canone anziché il 2%</p> <p>Se decide di aderire alla cedolare secca, il reddito percepito viene tassato direttamente con una percentuale pari al 10% e non vi sarà alcun costo di registrazione e di bolli</p>	<p><u>VANTAGGI PER IL CONDUTTORE</u></p> <p>-AGEVOLAZIONI FISCALI,</p> <p>-Per tutta la durata non vi è aggiornamento istat.</p> <p>-Nel caso in cui utilizzi la casa locata come abitazione principale, può usufruire di una detrazione dell'imposta per i redditi derivanti dall'Irpef di € 495,80, se il reddito complessivo non supera € 15.493,71, oppure, se il reddito complessivo è superiore a € 15.493,71 ma non superiore a € 30.987,41, la detrazione è pari a € 247,90.</p> <p>-PUO' SEMPRE RECEDERE DAL CONTRATTO CON SEI MESI DI PREAVVISO</p> <p>-SCHEMA CONTRATTUALE REDATTO DALLE ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA A TUTELA DI ENTRAMBE LE PARTI</p>
<p><u>SVANTAGGI PER IL LOCATORE</u></p> <p>-E' VINCOLATO PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE MANCA LA LIBERA CONTRATTAZIONE</p> <p>-Per tutta la durata non vi e' aggiornamento istat</p> <p>-SCHEMA CONTRATTUALE REDATTO DALLE ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA DA SEGUIRE PEDISSEQUAMENTE</p>	<p><u>SVANTAGGI PER IL CONDUTTORE</u></p> <p>NESSUNO</p>

ALLEGATO A

LOCAZIONE ABITATIVA

(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,

A) 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: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.).....non ammobiliata / ammobiliata **(4)** come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

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

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
- b) prestazione energetica:.....
- c) sicurezza impianti
- d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni **(6)**, dal ale 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 e depositato il presso il Comune di....., ovvero dall'accordo integrativo sottoscritto tra**(7)** in data, 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 ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione. **(8)** **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 eurociascuna, 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 ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" **(8)**

Articolo 3(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa **(4)** al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro..... pari a mensilità **(9)** del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva 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. Eventuali altre forme di garanzia:..... **(10)**

Articolo 4(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, *allegato D* al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'*allegato A*. 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 **(11)**). Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro..... salvo conguaglio **(12)**

Articolo 5(*Spese di bollo e di registrazione*)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. **(13)**

Articolo 6(*Pagamento*)

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

Articolo 7(*Uso*)

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

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.

Articolo 10(*Modifiche e danni*)

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

Articolo 11

(*Assemblee*)

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

Articolo 12

(*Impianti*)

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

Articolo 13

(*Accesso*)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere 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
seguentimodalità:.....

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

Articolo 15(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini dell'competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto

....., lì,

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.

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata minima è di anni tre.

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

(8) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto.

(9) Massimo tre mensilità.

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

(11) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della Legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione, sostitutiva dell'intero articolo: Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese

anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente. La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

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

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto. Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulta dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza. Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge. Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro, da corrispondere inrate alle seguenti scadenze:

- aleuro
- aleuro
- aleuro
- al euro

salvo conguaglio.

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

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

Cos'è e come funziona il contratto di locazione transitorio

disciplinato dall'art.5. comma 1 della L.431/98

deve essere stipulato esclusivamente sulla base del contratto tipo allegato sub B al DM 17 gennaio 2017.



non superiore a  .mesi

Il contratto transitorio è regolamentato dall'articolo 5 della Legge n. 431 del 1998, ed è un tipo di contratto che riguarda la locazione di immobili ad uso abitativo per esigenze temporanee **non turistiche**.

Il contratto di locazione transitorio consente alle parti di stipulare un contratto di affitto di durata inferiore a quella minima prevista per i contratti a canone concordato, ossia di 3 anni, previsti dalla legge 431/1998. Il canone viene determinato entro i valori minimi e massimi stabiliti dagli accordi territoriali. Questi contratti sono stati pensati per soddisfare le esigenze di locatari e conduttori che cercano una soluzione di locazione con una durata "transitoria" **non superiore a 18 mesi**.

Il compito di individuare le specifiche esigenze del locatore o del conduttore è rimessa alla contrattazione territoriale tra le organizzazioni dei proprietari di immobili e degli inquilini maggiormente rappresentative, alle quali occorre, nella maggior parte dei casi, affidarsi per individuare compiutamente la disciplina dei contratti di locazione di natura transitoria. L'esigenza transitoria del locatore o dell'inquilino (o di entrambi) deve essere specificata nel contratto di locazione transitorio in apposita clausola e supportata da documenti da allegare al contratto, la sua assenza potrebbe comportare la conferma dell'intento di eludere il limite legale di durata prevista per i contratti ordinari.

Per i contratti dell'ACCORDO TERRITORIALE della Città di ISERNIA dell'8 febbraio 2023 le esigenze transitorie vengono individuate tra le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di esigenze dei proprietari e dei conduttori:

FATTISPECIE DI ESIGENZE DEI PROPRIETARI

Quando il proprietario ha l'esigenza di adibire entro 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;
- motivi di studio;
- 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 locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;
- qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto di locazione.

FATTISPECIE DI ESIGENZE DEI CONDUTTORI

Quando il conduttore ha l'esigenza di abitare l'immobile per motivi di:

- mobilità lavorativa connessa allo studio (da D.M. 16/01/2017)
- apprendistato, formazione e aggiornamento professionale (da D.M. 16/01/2017)
- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;
- previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- separazione o divorzio;
- campagna elettorale;
- assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati entro 18 mesi;
- vicinanza momentanea a congiunti con necessità di assistenza.
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto di locazione.

FATTISPECIE NON PREVISTE

In applicazione dell'articolo 2, comma 5, del D.M. 16/01/2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste dal presente Titolo, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

Per la stipula dei contratti di cui al presente Titolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche a una sola delle parti contraenti.

Se le cause della transitorietà dipendono dal locatore, e non siano state documentate, il conduttore che alla scadenza del contratto usufruisce ancora dell'immobile, avrà la possibilità che il suo contratto rientri nella disciplina ordinaria **dei contratti a canone libero della durata di 4 anni + 4 anni**.

Dopo la scadenza naturale del contratto, la locazione viene considerata conclusa senza bisogno di effettuare nessun tipo di comunicazione, salva la volontà di prolungarne la durata. Il contratto transitorio può essere un'ottima scelta per coloro che devono trasferirsi temporaneamente per lavoro o per studio, in quanto è possibile disdire in ogni momento, sempre tenendo conto dei motivi di transitorietà previsti dall'accordo. Con il contratto transitorio il **conduttore PUO' prendere la residenza** nell'immobile locato

Il contratto transitorio può non essere a canone concordato ma diventare canone libero nei **comuni con numero di abitanti inferiore o pari a 10.000**. Il canone di locazione e la ripartizione degli oneri accessori è, **in ogni caso**, rimessa invece alla contrattazione tra le parti se la durata del contratto è pari o inferiore a 30 giorni.

<p><u>VANTAGGI PER IL LOCATORE</u></p> <ul style="list-style-type: none">-DETRAZIONI FISCALI-GARANTISCE UN CONTRATTO A BREVE TERMINE-ALLA SCADENZA IL CONTRATTO CESSA SENZA NESSUNA COMUNICAZIONE	<p><u>VANTAGGI PER IL CONDUTTORE</u></p> <ul style="list-style-type: none">-POSSIBILITA' DI STIPULARE UN CONTRATTO A BREVE TERMINE MASSIMO A 18 MESI-ALLA SCADENZA IL CONTRATTO CESSA SENZA NESSUNA COMUNICAZIONE
<p><u>SVANTAGGI PER IL LOCATORE</u></p> <ul style="list-style-type: none">-SI RIMANE VINCOLATI AD UNA ESIGENZA TRANSITORIA DA PROVARE	<p><u>SVANTAGGI PER IL CONDUTTORE</u></p> <ul style="list-style-type: none">-SI RIMANE VINCOLATI AD UNA ESIGENZA TRANSITORIA DA PROVARE

ALLEGATO B

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

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

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

A) 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: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) non ammobiliata/ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti. non ammobiliata/ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :

b) prestazione energetica:.....

c) sicurezza impianti

d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1(Durata)

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

Articolo 2

(Esigenza del locatore/conduttore) (4)

A) Il locatore/conduttore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'Allegato B - e dall'Accordo territoriale tra depositato il presso il Comune di, ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra..... in data.....(7) dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto....., e che documenta, in caso di durata superiore a 30 giorni, allegando

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

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

Articolo 3(Inadempimento delle modalità di stipula)

Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula previste dall'art. 2, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del decreto dei Ministri delle infrastrutture e dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98. In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, senza giustificato motivo, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

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

Articolo 4(Canone)

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 eurociascuna, alle seguenti date:(4)

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 (7) sottoscritto tra..... in data....., 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).

(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 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)

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

Altre forme di garanzia:(9)

Articolo 6(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato B. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. **(10)** Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro).

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

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

Articolo 7(Spese di bollo e registrazione)

Per il presente contratto il locatore comunica al conduttore che opterà per il regime sostitutivo della cedolare secca .

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 una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

Articolo 9(Uso)

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

.....
Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 10(Recesso del conduttore)

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

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

Articolo 11(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue:...../ di quanto risultadall'allegato verbale di consegna. **(4)**

Articolo 12(Modifiche e danni)

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

Articolo 13(Assemblee)

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

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

Articolo 14(Impianti)

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

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

Articolo 15(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore 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:
..... (4)

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

Articolo 16 *(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

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

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 17 *(Varie)*

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

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole

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

Il locatore

Il conduttore

A mente 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.

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata massima è di mesi diciotto.

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

(8) Massimo tre mensilità.

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

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

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato B - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente. La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

a) spese generali

b) spese ascensore

c) spese riscaldamento

- d) spese condizionamento
- e)
- f)
- g)

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

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

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

- aleuro
- aleuro
- aleuro

salvo conguaglio.

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

(12) 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.

Cos'è e come funziona il contratto di locazione transitorio per studenti disciplinato dall'art.5. comma 1 della L.431/98

Deve essere stipulato esclusivamente sulla base del contratto tipo allegato sub C al DM 17 gennaio 2017



da **6** a **36** mesi

Il contratto di locazione o contratto di affitto per esigenze abitative di studenti universitari è un particolare tipo di contratto di locazione a uso transitorio. Con questo tipo di contratto, un soggetto detto *locatore* concede a uno studente universitario fuori sede, detto *conduttore*, il godimento di un immobile destinato ad abitazione, dietro pagamento, da parte del conduttore, di un corrispettivo determinato entro i valori minimi e massimi stabiliti dagli accordi territoriali. Succede spesso che il locatore invece di applicare un canone calmierato/concordato secondo gli accordi territoriale applica un canone di mercato, in questo caso il contratto sarà nullo e lo studente potrà rivolgersi ad un avvocato per ottenere le somme versate in eccesso.

Il contratto transitorio per studenti ha una durata che va dai 6 ai 36 mesi e può essere stipulato dove ci sono sedi principali e secondarie universitarie e altre scuole specialistiche. È un'opzione che può essere considerata da uno studente, da gruppi di studenti fuori sede o dalle aziende per il diritto allo studio.

Alla prima scadenza il contratto di locazione si rinnova automaticamente per un uguale periodo, a meno che il conduttore non comunichi al locatore la **disdetta almeno 3 mesi prima** della data di scadenza. Non è prevista un'analoga facoltà di disdetta da parte del locatore. Nei contratti di locazione per esigenze abitative di studenti universitari il conduttore può **recedere per gravi motivi**, previa comunicazione al locatore da inviarsi almeno 3 mesi prima. Se il contratto è con più conduttori e recede uno solo di essi (**recesso parziale**), gli studenti che rimangono nell'immobile devono comunque provvedere al pagamento dell'intero canone a favore del locatore, con una quota pro capite evidentemente superiore alla precedente. Se il locatore lo consente, gli studenti rimasti possono sostituire lo studente che ha lasciato l'immobile con un altro studente. È onere del locatore assicurarsi che il soggetto sia davvero uno studente, richiedendo i documenti che lo attestano. In assenza di accordo a livello locale, si fa riferimento al DM 10.3.2006 il quale prevede che si utilizzino i valori dell'accordo stipulato nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in altra Regione.

<p><u>VANTAGGI PER IL LOCATORE</u></p> <ul style="list-style-type: none">-AGEVOLAZIONI FISCALI-GARANTISCE UN CONTRATTO ANCHE DI BREVE DURATA (DA 6 A 36 MESI)	<p><u>VANTAGGI PER IL CONDUTTORE</u></p> <ul style="list-style-type: none">-POSSIBILITA' DI STIPULARE UN CONTRATTO A BREVE TERMINE DA 6 MESI MASSIMO A 36 MESI-POSSIBILITA' DI RECEDERE ANTICIPATAMENTE
<p><u>SVANTAGGI PER IL LOCATORE</u></p> <ul style="list-style-type: none">-SOLO IN CITTA' SEDI UNIVERSITARIE-ONERE DEL PROPRIETARIO ASSICURARSI CHE SIA DAVVERO UNO STUDENTE RICHIEDENDO DOCUMENTI CHE LO ATTESTINO-MOLTO FREQUENTE LA SOSTITUZIONE DELL'INQUILINO	<p><u>SVANTAGGI PER IL CONDUTTORE</u></p> <ul style="list-style-type: none">-SI RIMANE VINCOLATI AD UNA ESIGENZA DI STUDIO

ALLEGATO C

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

Il/La (1) di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (3)..... in persona di) concede in locazione a (2) di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (4) n. (assistito/ a da (3) in persona di), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

A) 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: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

..... non ammobiliata/ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in via n.piano scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo:

(6).....non ammobiliata/ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :

b) prestazione energetica:.....

c) sicurezza impianti

d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi (7), dalal..... Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno un mese e non oltre tre 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 frequentando il corso di studi di presso(8)

Articolo 3(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra e depositato il presso il Comune di, ovvero dell'accordo integrativo sottoscritto tra(9) in data, è convenuto in euro, che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:.....(5)

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 4, 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 (5)

Articolo 4(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (5) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone (10), 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: (11)

Articolo 5(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C. 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. (12) Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro). Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro..... (13), salvo conguaglio.

Articolo 6(Spese di bollo e di registrazione)

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

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431 del 1998. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (14)

Articolo 7(Pagamento)

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

Articolo 8 (Uso)

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

Articolo 9 (Recesso del conduttore)

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

Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti:

Articolo 10 (Consegna)

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

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

(5) Articolo 11 (Modifiche e danni)

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

Articolo 12 (Assemblee)

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

Articolo 13 (Impianti)

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

Articolo 14 (Accessi)

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

Articolo 15 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E, al citato decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 16 (Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti 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 dicui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore
Il conduttore
— 108 —

15-3-2017 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA *Serie generale* - n. 62

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

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

(3) L'assistenza è facoltativa.

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

(5) Cancellare la parte che non interessa.

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

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

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

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

(10) Massimo tre mensilità.

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

(12) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione sostitutiva dell'intero articolo: Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, Allegato D, al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

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

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

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

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

conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro, da corrispondere in

rate alle seguenti scadenze:
aleuro

aleuro

salvo conguaglio.

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

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



Dal 1990 specialisti in COMPRAVENDITE-LOCAZIONI E AFFITTI

Registrazione contratti di locazione

Tutti i contratti di locazione e affitti di beni immobili che nell'arco dell'anno superino la durata dei 30 giorni devono essere registrati, indipendentemente da quale ne sia la natura e l'importo.

L'Agenzia delle Entrate, con la Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016, ha affrontato alcuni argomenti in tema di registrazione dei contratti di locazione e di agevolazioni fiscali.

La Legge di Stabilità per il 2016 ha riformulato l'art. 13 comma 1 della L.431/98 in tema di locazioni immobiliari introducendo l'obbligo, a carico **del locatore**, di provvedere, entro 30 giorni dalla data di stipula, alla registrazione del contratto trasmettendo, nei successivi 60 giorni dalla registrazione stessa, la documentazione dell'avvenuto adempimento al conduttore nonché, se presente, all'amministratore del condominio ai fini degli obblighi di tenuta della cosiddetta "anagrafe condominiale" di cui all'art. 1130 numero 6 del codice civile.

La Circolare 27/2016 al paragrafo 2.1 chiarisce che tale adempimento non ha modificato la disciplina fiscale (art.10 comma 1 del DPR 131/86) secondo cui l'obbligo di richiedere la registrazione del contratto rimane in capo alle parti contraenti ed agli agenti di affari in mediazione limitatamente alle scritture private non autenticate stipulate a seguito della loro attività; pertanto tutti e tre i soggetti rimangono, dal punto di vista fiscale, obbligati in solido alla registrazione del contratto ed al pagamento della relativa imposta e, in caso di inadempimento, destinatari delle sanzioni previste dall'art.69 del DPR 131/86 ravvedibili, se vi sono i presupposti, ex art. 13 D.lgs. 18 dicembre 1997 n.472.

Cedolare secca: sanzioni mancata registrazione

Il locatore che registra in ritardo il contratto di locazione e, in tale sede, opta per la cedolare secca, non è tenuto al versamento dell'imposta di registro e degli interessi, ma dovrà comunque pagare, avvalendosi del ravvedimento operoso, la sanzione ridotta. L'omissione della registrazione del contratto può essere regolarizzata:

- entro 90 giorni dal termine di scadenza previsto; in questo caso, la sanzione è pari al 12% (1/10 di 120%) dell'imposta di registro calcolata sui canoni di locazione;
- entro un anno dal termine di scadenza previsto; in questo caso, la sanzione è pari al 15% (1/8 di 120%) dell'imposta di registro calcolata sui canoni di locazione.

- entro due anni dal termine di scadenza previsto; in questo caso, la sanzione è pari al 17,1428% (1/7 di 120%) dell'imposta di registro calcolata sui canoni di locazione;
- oltre due anni dal termine di scadenza previsto; in questo caso, la sanzione è pari al 20% (1/6 di 120%) dell'imposta di registro calcolata sui canoni di locazione;
- dopo la consegna del processo verbale di constatazione; in questo caso, la sanzione è pari al 24% (1/5 di 120%) dell'imposta di registro calcolata sui canoni di locazione.

Mancata comunicazione proroga cedolare secca

Il D.L. 193/2016 ha previsto che la **mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga** (o risoluzione anticipata/cessione) del contratto di locazione soggetto a cedolare secca **non comporta più la decadenza dall'opzione** effettuata in sede di registrazione ove il contribuente abbia mantenuto un comportamento coerente con la volontà di optare per tale regime, ossia abbia effettuato i relativi versamenti e dichiarato i redditi da cedolare nel quadro RB della dichiarazione dei redditi.

L'art. 3-bis, comma 1 della L. n. 58/2019 di conversione del del D.L. n. 34/2019 (c.d. **"Decreto crescita"**) sopprime l'ultimo periodo del comma 3 dell'art. 3, D.Lgs. n. 23/2011 e stabilisce che la **mancata comunicazione della proroga/risoluzione di un contratto** di locazione per il quale il locatore ha optato per la cedolare secca, non far venir meno l'opzione se il contribuente ha tenuto un comportamento coerente (secondo periodo del comma 3 in esame) e **non è neppure sanzionata**.

Di fatto, quindi, come riportato nella rubrica del citato comma 3-bis, si può considerare **soppresso l'obbligo di comunicare la proroga dei contratti per i quali è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca**.

Canoni concordati città di ISERNIA: sintesi

Il canone concordato viene determinato in base a specifici criteri fissati a livello territoriale da appositi accordi sindacali. Il contratto di locazione stipulato a canone concordato rappresenta uno strumento in grado di favorire l'accesso all'abitazione alle famiglie il cui reddito è insufficiente per sopportare il costo di un canone di mercato, ma non così minimale da consentire l'accesso ad un alloggio a canone sociale



8 Febbraio 2023 firmati NUOVI CANONI CONCORDATI PER LA CITTA' DI ISERNIA

In attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 16/01/2017, in data 8 Febbraio 2023 è stato sottoscritto il nuovo ACCORDO PER LA CITTA' DI ISERNIA (che sostituisce il precedente Accordo Territoriale) e interesserà esclusivamente i contratti di locazione ad uso abitativo.

L'Accordo locale stabilisce, per ciascuna delle zone urbane omogenee, le fasce di oscillazione dei nuovi canoni di locazione all'interno delle quali le parti contrattuali devono concordare il canone effettivo di locazione per l'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto del contratto.

Per i contratti di locazione a canone concordato **NON ASSISTITI**, cioè sottoscritti senza la presenza delle organizzazioni, **PER POTER USUFRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE FISCALE AL 10% è richiesta**

l'attestazione, rilasciata da una Organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del nuovo Accordo

Le organizzazioni firmatarie della **PROPRIETA' EDILIZIA** e dei **CONDUTTORI** hanno individuato ed - acquisito le informazioni concernenti le delimitazioni delle micro-zone censuarie- di ISERNIA aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici; verde pubblico servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali ecc.), tipi edilizi, tenuto conto delle categorie e classi catastali:

1) Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRO STORICO; CORSO MARCELLI, VIA OCCIDENTALE, VIA ROMA- Codice di zona: B3 -

FOGLI: 51-52-53-54-55-76

Microzona catastale n.:1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili-**Destinazione:** Residenziale

2) Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE NUOVA: C. GARIBALDI, V. XXIV MAGGIO, C. RISORGIMENTO, V. BELLINI-Codice di zona: B4-

FOGLI: 40-41- 42p- 43- 44- 75- 77- 78p

Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili- **Destinazione:** Residenziale

3) Fascia/zona: Semicentrale/ZONA DI RECENTE SVILUPPO: SAN LEUCIO, NUNZIATELLA SUD, S. LAZZARO, LE PIANE (PARTE)-Codice di zona: C2

FOGLIO: 42p- 56- 78p- 79- 81-82-84-

Microzona catastale n.:1 Tipologia prevalente: Ville e Villini - **Destinazione:** Residenziale

4) Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA: ZONA CASTAGNA, MARINI, NUNZIATELLA NORD, LE PIANE (PARTE)-Codice di zona: D2-

FOGLI: 25- 26- 32-33-39-40p-41p-50- 56- 57-64-80-

20-22-23-24-30-31-34-36-37-38-45-46-47-48-49-58-59-60-61-62-63-65-68-83-85

Microzona catastale n.:1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili -**Destinazione:** Residenziale

5) Fascia/zona: Extraurbana/AREA MONTANA NORD

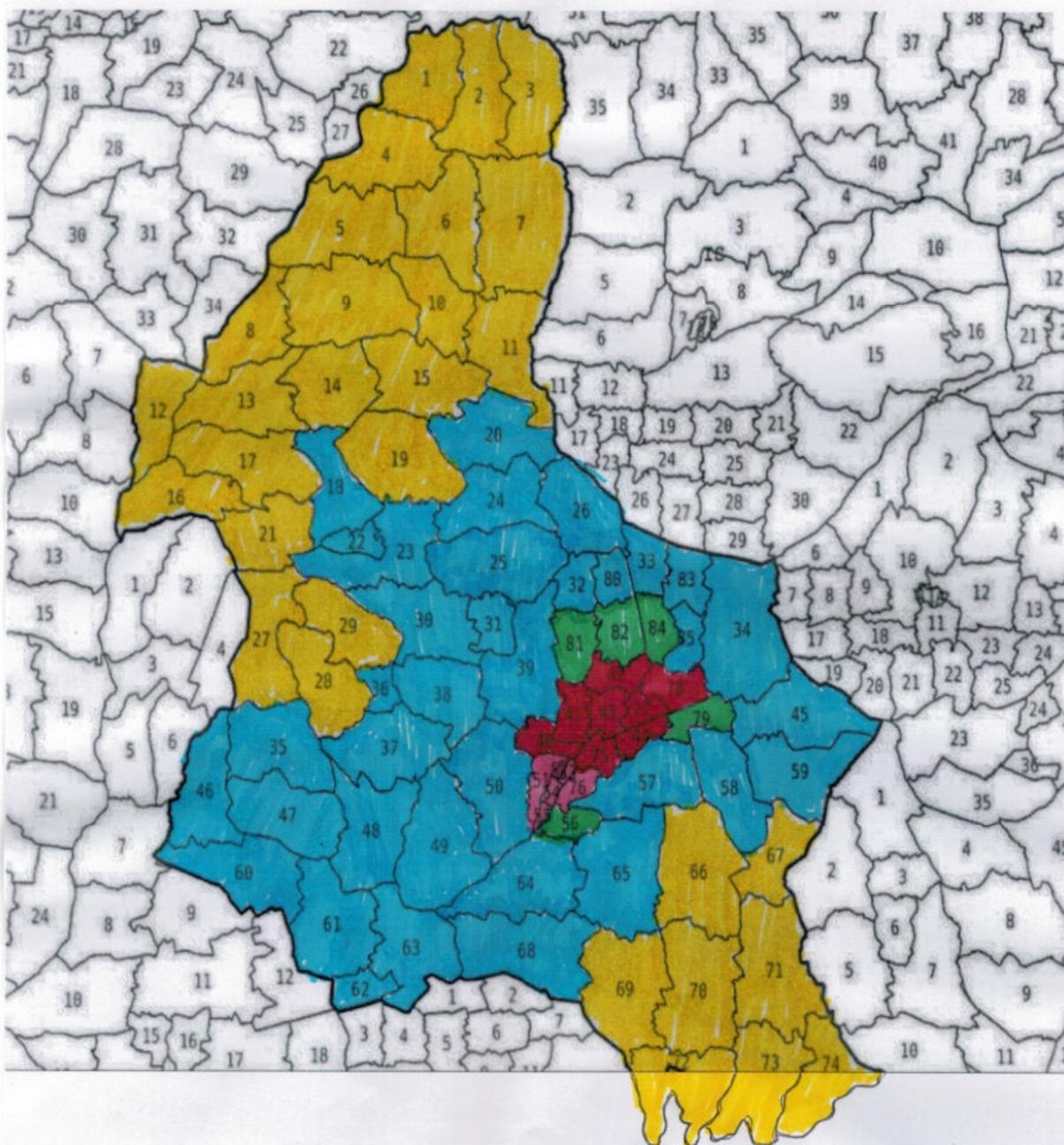
Codice di zona: R1

R1_1 FOGLI: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-

R1_2 FOGLI: 15-16-17-19-21-27-28-29-35-66-67-69-70-71-72-73-74

Microzona catastale n.:1 Tipologia prevalente: Non presente- **Destinazione:** Residenziale

Comune: ISERNIA



Sezione I - delle fasce

Canone minimo mq/annuo Canone massimo mq/annuo

AREA 1 – Centro storico (colore rosa)	Euro 36,00	Euro 60,00
AREA 2 – Centro (colore rosso)	Euro 36,00	Euro 60,00
AREA 3 – Semicentro (colore verde)	Euro 36,00	Euro 61,00
AREA 4 – periferia (colore celeste)	Euro 33,00	Euro 59,00
AREA 5 – urbana extraurbana (colore giallo)	Euro 31,00	Euro 56,00

INDIVIDUAZIONE DELLE FASCE E SUB-FASCE

Nell'ambito di ogni "Area omogenea" sono definiti per ciascuna fascia di oscillazione e per le relative sub-fasce i seguenti valori di canone in €/mq. annuo:

Sezione II delle sub-fasce

AREA 1 centro storico foglio Zona B3	51-52-53-54-55-76-p	
Sub-fascia inferiore	Sub-fascia intermedia	Sub-fascia superiore
da € 36,00 a € 41,40	da € 41,40 a € 52,00	da € 52,01 a € 60,00
AREA 2 centro foglio Zona B4	40-41-42p-43-44-75-77-78p	
Sub-fascia inferiore	Sub-fascia intermedia	Sub-fascia superiore
da € 36,00 a € 41,40	da € 41,40 a € 52,00	da € 52,01 a € 60,00
AREA 3 Semicentro foglio zona C2	42p-56-78p-79-81-82-84	
Sub-fascia inferiore	Sub-fascia intermedia	Sub-fascia superiore
da € 33,00 a € 36,30	da € 36,31- 55,10	da € 55,11 a € 61,00
AREA 4 periferia foglio zona D2 zona E4	25-26-32-33-39-40 p-41p-50-56-57-64-80; 20-22-23-24-30-31-34-36-37-38-45-46-47-48-49-58-59-60-61-62-63-65-68-83-85	
Sub-fascia inferiore	Sub-fascia intermedia	Sub-fascia superiore
da € 33,00 a € 36,10	da €36,11 a € 42,70	da € 42,71 a € 59,00
AREA 5 urbana-Extra urbana foglio Zona R1	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14 15-16-17-18-19-21-27-28-29-35— 66-67-69-70-71-72-73-74-	
Sub-fascia inferiore	Sub-fascia intermedia	Sub-fascia superiore
da € 31,00 a € 34,10	da € 34,11 a € 42,70	da € 42,71 a € 56,00

CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI “VALORI DI RIFERIMENTO” MINIMO E MASSIMO DEI CANONI DI LOCAZIONE

Le organizzazioni firmatarie convengono di determinare (con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee) per ognuna delle suddette aree, i valori minimi e massimi del canone espressi in euro/anno **per ogni metro quadro utile**. All'interno di ciascuna fascia di oscillazione vengono determinate n. 3 sub-fasce, i cui valori minimi e massimi del canone sono compresi nei limiti di fascia. Le sub-fasce di oscillazione, per ciascuna area del presente accordo, sono delimitate con riferimento alla lista degli elementi oggettivi relativi all'immobile da locare:

ELEMENTI di "TIPO A":

- A1 bagno interno completo di ogni elemento (tazza, bidè vasca da bagno o doccia) e con almeno una finestra (o dispositivo di areazione meccanica);
- A2 sistema di sicurezza ovvero allarme interno;
- A3 impianto di condizionamento che climatizzi l'intero appartamento

ELEMENTI di “TIPO B”:

- B1 cucina abitabile con almeno una finestra;
- B2 ascensore per unità abitative situate al piano III o superiore;
- B3 riscaldamento autonomo;

ELEMENTI di “TIPO C”:

- C1 doppi servizi (di cui almeno uno con gli elementi A1);
- C2 posto auto coperto;
- C3 area verde di pertinenza o piano attico;
- C4 porte blindate e/o doppi infissi;
- C5 isolamento termico-acustico;
- C6 adeguamento impianto energetico a norma di legge vigente;
- C7 adeguamento termico a norma di legge vigente;
- C8 adeguamento barriere architettoniche;
- C9 videocitofono;
- C10 certificazione APE edifici di classe A-B-C-D-E

ELEMENTI di “TIPO D”:

- D1 balconi o terrazzo;
- D2 cantina o soffitta;

D3 vetustà inferiore a 25 anni, tranne che si tratti di immobile di pregio, sebbene non vincolati ai sensi di legge;

D4 giardino e/o spazio aperto esclusivo;

D5 appartamenti oggetto negli ultimi 10 anni d'intervento edilizio manutentivo per il quale è richiesta la dichiarazione in Comune di inizio attività;

D6 posto auto scoperto;

D7 vicinanza a fermata mezzi pubblici urbani inferiore a 300 metri

La presenza di almeno 7 dei sopraelencati elementi di TIPO A - B - C - D comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare la sub-fascia superiore di appartenenza **proporzionalmente al numero degli elementi oggettivi posseduti**".

La presenza di almeno 4 dei sopraelencati elementi di TIPO A - B - C - D comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare la sub-fascia intermedia di appartenenza.

La presenza fino a 3 dei sopraelencati elementi di TIPO A - B - C - D comporta la possibilità di applicare all'unità immobiliare la sub-fascia inferiore di appartenenza.

Le parti concorderanno il canone anche tenendo conto di quanto previsto dall'art. 1 co. IV, D. M. 05/03/99 e dello stato manutentivo dell'unità abitativa e dell'intero stabile.

DETERMINAZIONE DEL "VALORE EFFETTIVO" DEL CANONE DI LOCAZIONE.

Individuata la fascia di oscillazione relativa all'area omogenea in cui è ubicato l'immobile e stabilita la sub-fascia in relazione agli elementi oggettivi e criteri che caratterizzano lo stesso immobile, le parti contrattuali, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni sindacali, determineranno l'importo del canone effettivo secondo quanto disposto all'articolo 1, comma 4, del D.M. 16/01/2017.

Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento sarà frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI.

La misura **in mq. utili** dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è così calcolata:

-l'intera superficie calpestabile;

-il 50% della superficie delle autorimesse ad uso esclusivo (garages);

- il 30% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- il 20% della superficie di balconi, terrazze, cantine, posto auto esterno ed altri accessori simili;
- il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- il 10% della superficie condominiale a verde corrispondente alla quota millesimale della unità immobiliare.

I metri quadrati sono calcolati con una tolleranza in più o in meno del 10%.

AUMENTO DEL CANONE.

Per gli immobili di cui all'art. 1, comma 2, lettera a), della legge n. 431/98, le fasce di oscillazione subiranno, nei valori minimo e massimo, un aumento del 20%, a valere per l'intera durata contrattuale.

MAGGIORAZIONE DEL CANONE PER ALLOGGIO AMMOBILIATO.

Quando l'alloggio sia completamente arredato, con mobilio efficiente ed elettrodomestici funzionanti, i valori delle sub-fasce potranno aumentare fino ad un massimo di:

- a) 25% se la superficie dell'alloggio è pari od inferiore a mq. 55;
- b) 20% se la superficie dell'alloggio è di mq 55,01 e non supera i mq. 95;
- c) 15% negli altri casi. e, comunque, rimanendo entro i limiti massimi di fascia previsti.

MAGGIORAZIONI PER DURATA DEL CONTRATTO SUPERIORE AL MINIMO.

Qualora siano stipulati contratti la cui durata ecceda quella minima triennale prevista dalla legge le fasce di oscillazione potranno subire le seguenti variazioni, per l'intera durata contrattuale. (in questo caso possiamo sfiorare i limiti massimi di fascia previsti)

- il valore minimo e massimo del canone mq./annuo sarà aumentato **del 4%** se il contratto prevederà la durata di quattro anni;
- il valore minimo e massimo del canone mq./annuo sarà aumentato **del 6%** se il contratto prevederà la durata di cinque anni;
- il valore minimo e massimo del canone mq./anno sarà aumentato **del 10%** se il contratto prevederà la durata di sei anni o maggiore.

MAGGIORAZIONE PER RINUNCIA AL DEPOSITO CAUZIONALE.

Ove il locatore rinunci espressamente al deposito cauzionale, le fasce di oscillazione potranno subire una maggiorazione del 5%.

AGGIORNAMENTO DEL CANONE.

Ai sensi dell'art. 1, comma 9, del D.M. 16/01/2017, per i contratti per i quali il locatore non opti per la cedolare secca, il canone di locazione potrà essere aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatosi nell'anno

contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento e con riferimento allo stesso mese di stipula del contratto. Per ciò che attiene, invece, alla ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore, le organizzazioni rinviano alla tabella allegata al D.M.16/01/2017.

CONTRATTI NON ASSISTITI

L'attestazione prevista dagli articoli 1, comma 8, 2, comma 8, e 3, comma 5 del D.M. 16/01/2017, è rilasciata alla parte richiedente da una organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna del modello allegato. I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato A al D.M. 16/01/2017.



(Confederazione Piccola Proprietà Immobiliare)

PER INFORMAZIONI E CONSULENZE:

CAMPOBASSO- VIA CARDARELLI N.64 –  338 499475- -  0874 98054 –

 339 4551466 - **TEL.**  0874 1729317  dina.donofrio@gmail.com

ISERNIA- VIA UMBRIA N.179- CELL  388 9074817