COMUNE DI BEINASCO
23 DIC. 2024
Prot. n. 36901
PROTOCOLLO
SEGRETERIA GENERALE

Comune di Beinasco

Città metropolitana di Torino

ACCORDO TERRITORIALE DEL COMUNE DI BEINASCO

IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431 E DEL DECRETO MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI 16 GENNAIO 2017

Fra le seguenti organizzazioni:

APE CONFEDILIZIA

UPPI

UNIONCASA

CONFAPPI

ASPPI

APPC

ANPE (FEDERPROPRIETÀ)

CONFABITARE

FEDERCASA

E

SUNIA

SICET

UNIAT

ANIA

ANIAT – CONIA

***UNIONE INQUILINI**

SAI CISAL

FEDER CASA - CONFSAL

con la partecipazione per la parte relativa ai contratti di locazione di natura transitoria afferenti agli studenti universitari

EDISU

* Unione Inquilini è contraria sempre alla doppia vidimazione

Premessa

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio del comune di Beinasco

Constatata la rituale convocazione da parte del comune di Beinasco di tutte le Associazioni Sindacali rappresentative della Proprietà e dell'Inquilinato firmatarie della Convenzione Nazionale e del vigente Accordo Territoriale.

Preso atto dell'auspicio del comune di Beinasco che le Associazioni Sindacali consolidino le forme di collaborazione già in essere nell'assistenza congiunta di proprietari ed inquilini di contratti di locazione convenzionati per garantire il più elevato livello di tutela possibile per entrambe le parti, pur nel rispetto del vigente quadro normativo che attribuisce validità al contratto convenzionato non assistito anche quando attestato da una singola organizzazione firmataria dell'Accordo.

Accertate le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone catastali. Esaminate ed acquisite le indicazioni di cui al D.M. 16 gennaio 2017, si conviene e stipula quanto segue.

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3 della legge 431/1998 e s.m.i., che tengano conto delle specificità del mercato delle locazioni nell'area di Beinasco, e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge e dal Decreto Ministeriale del 16 gennaio 2017, si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

Favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi.

Avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione e soprattutto dovuti a morosità, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti, anche utilizzando gli strumenti del FIMI e delle ASLo così come strutturati dalla Regione Piemonte.

Contribuire a ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare.

Contribuire a migliorare lo stato manutentivo degli immobili, in conformità delle norme sulla sicurezza, della tutela della salute e del risparmio energetico.

Contrastare le forme di discriminazione basate su colore della pelle, nazionalità, origine, religione, sesso, orientamento sessuale, identità di genere e disabilità nell'accesso al mercato delle locazioni.

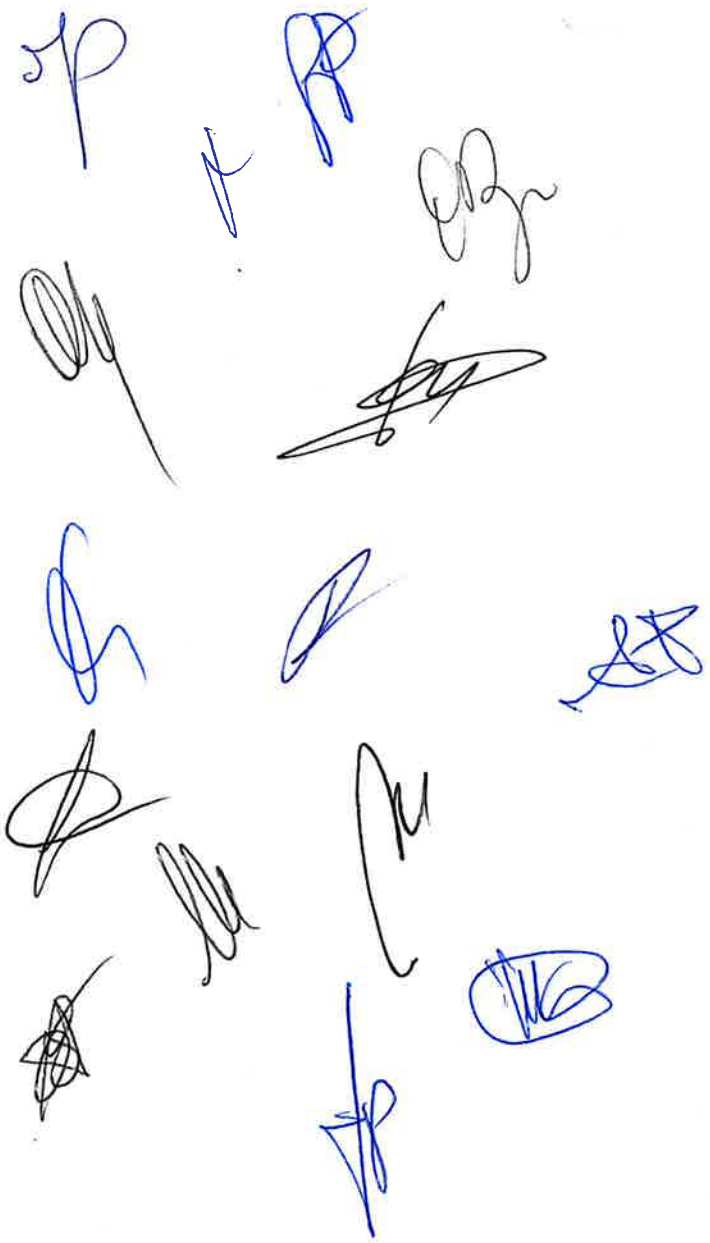
Per favorire il raggiungimento di questi obbiettivi, le organizzazioni sindacali firmatarie del presente Accordo ritengono utile, come previsto dai commi 7-8 dell'art. 1 del Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017, l'assistenza delle stesse per la verifica dei parametri dei contratti di locazione stipulati e la loro rispondenza all'accordo territoriale.

Per consentire la più elevata diffusione e utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente Accordo, le parti riconoscono l'importanza del ruolo dell'Amministrazione Comunale nel favorire le tipologie contrattuali di cui all'art. 2, comma 3 ed art. 5, comma 1 e 3 della L. 431/98 mediante la determinazione di una aliquota IMU agevolata.

I firmatari del presente Accordo altresì convengono sulla opportunità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente Accordo, e sulla necessità che i benefici fiscali siano riconosciuti solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni.

Il presente accordo è stato sottoscritto presso il comune di Beinasco il giorno _____.

Tale Accordo avrà efficacia per tutti i contratti stipulati e sottoscritti dal giorno __/__/____.



CAPITOLO I
CONTRATTI AGEVOLATI

(ART. 2, COMMA 3, L. 431/98 E ART. 1 D.M. 16-01-2017)

* * * *

A) CIRCA LE AREE:

A-1) Si individua una sola area per l'intero territorio comunale denominata ZONA "UNICA" avente caratteristiche omogenee (per valori di mercato, dotazione infrastrutturali, trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, ecc.);

B) CIRCA I VALORI DEL CANONE:

B-1) Convengono di determinare i valori minimi e massimi del canone, espressi in euro mensili per ogni metro quadro utile, come da tabelle riepilogative che si allegano come parte integrante del presente testo *(Allegato 1 - tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi di canoni, espressi in euro per ogni metro quadrato utile e Allegato 2 - tabella per contratti per soddisfare esigenze abitative per studenti universitari)*.

Tali valori sono stati determinati, anche fatte - per quanto possa occorrere - le opportune valutazioni in merito:

- alle attuali condizioni locali del mercato degli affitti;
- ai canoni di locazioni in generale correnti su piazza;
- alla complessità e difficoltà di individuare in concreto marcate differenze tra le specifiche aree individuate, stante una certa omogeneità su piazza dei valori locativi;
- alle agevolazioni fiscali, come ad oggi specificamente esistenti (a favore del locatore e del conduttore, ciascuno per quanto di sua competenza), introdotte da tale normativa per le parti contrattuali private che intendano ricorrere alla contrattazione del «secondo canale» (previsto dall'art. 2, comma 3 legge 431/98);

B-2) Convengono che il canone di locazione, come definito dalle parti private contrattuali ai sensi del presente accordo, venga aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente; l'aggiornamento decorrerà a seguito di richiesta con lettera raccomandata.

B-3) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in Euro a mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza.

C) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

C-1) Si ritiene opportuno definire convenzionalmente, per quanto possa occorrere, il concetto di metro quadro utile; ciò per una avvertita e diffusa esigenza di chiarezza delle future parti contrattuali private.
A tal fine le parti hanno concordato di calcolare al 100% i metri relativi alle abitazioni; all'80% i metri relativi ai box; al 25% cantine, soffitte, balconi e terrazze; al 10% aree scoperte ad uso esclusivo (la cui superficie convenzionale non potrà essere superiore alla superficie utile del solo alloggio esclusi i balconi).

Per le mansarde o alloggi mansardati, con riferimento alla normativa di settore (Legge Regionale n. 16/2018 che ha abrogato la Legge Regionale 21/1998 e Decreto Ministeriale del Ministero della Sanità del 5.7.1975), per la parte con altezza maggiore o uguale a mt. 1,60 dal pavimento, i metri saranno calcolati al 100%, al di sotto di mt. 1,60 al 25%.

Misurazioni nette da muri (la metratura calpestabile deve intendersi complessiva dell'alloggio e accessori, box, cantine, soffitte, ecc.).

C-2) Si reputa oltremodo opportuno invitare le parti private contrattuali ad indicare espressamente in contratto la misura dei metri quadri utili attribuiti all'unità immobiliare oggetto del singolo contratto nonché il valore applicato per singolo metro quadro utile: ciò al fine di chiarezza amministrativa e di prevenzione di possibile contenzioso. Una variazione della superficie utile dell'unità immobiliare difforme rispetto a quella indicata in contratto, in più o in meno del 2% per le unità inferiori o uguali a 67 mq. e del 4% per quelle con metratura superiore di quelle indicate in contratto, non darà diritto alla modifica del canone annuo convenuto.

D) CIRCA LA DURATA CONTRATTUALE E GLI AUMENTI DI CANONE:

D-1) Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato 1 *(Allegato 1 - tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi di canoni, espressi in euro per ogni metro quadrato utile)*, potranno subire, nei valori minimi e massimi, un aumento a valere per l'intera durata contrattuale.

E) CIRCA LE RIPARAZIONI:

E-1) Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella, allegato D al D.M. 16 gennaio 2017 *(Allegato 10 - Ripartizione spese tra proprietario e inquilino)*.

F) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

F-1) I contratti di locazione verranno stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo previsto ed allegato al D.M. 16 gennaio 2017 (Allegato A) ed al presente Accordo *(Allegato 3 - Modello contratto art.2 comma 3 L.431/98)*.

CAPITOLO II

CONTRATTI PER GLI USI TRANSITORI ABITATIVI (ART. 5, COMMA 1, L. 431/98 E ART. 2 D.M. 16-01-2017)

* * * * *

CIRCA LE ESIGENZE DEI PROPRIETARI E DEI CONDUTTORI PER FATTISPECIE DA INDIVIDUARSI NELLA CONTRATTAZIONE TERRITORIALE:

A-1) Individuano, anche considerate esigenze, usi, consuetudini locali, le particolari esigenze (delle quali - si specifica - è sufficiente la sussistenza di una delle sotto indicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti) come dal seguente elenco delle varie fattispecie.

A-2) Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro diciotto mesi l'immobile per le seguenti ragioni:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- rientro dall'estero;
- attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Comune per la ristrutturazione odemolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo.

A-3) Quando l'inquilino ha esigenza di un contratto transitorio per motivi di:

- trasferimento momentaneo della sede di lavoro;
- contratto di lavoro a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- assegnazione di alloggio di edilizia pubblica, come da inserimento in graduatoria definitiva, o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi come dimostrato con compromesso regolarmente registrato.

A-4) Si dà atto che l'esigenza transitoria del conduttore e del locatore debba essere provata con apposita ed idonea documentazione da allegare al contratto.

A-5) Convengono per i casi sottoindicati (A-6 e A-7), a mente del 5° comma dell'art. 2 del D.M. Infrastrutture e dei Trasporti del 16/01/2017 (G.U. n. 62 del 15/03/2017), dell'obbligatorietà di attestazione bilaterale, da parte delle organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie del presente Accordo, per certificare la fattispecie oggetto del contratto.

A-6) Quando il proprietario ha esigenza di acquisire la disponibilità dell'immobile entro diciotto mesi per:

- matrimonio, unione civile e/o convivenza;
- matrimonio, unione civile e/o convivenza dei figli;
- separazione propria e dei figli;
- destinazione dell'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, ad uso del coniuge, dei genitori, dei figli, dei parenti fino al secondo grado, indicando l'esatta motivazione all'atto della stipula contrattuale;
- qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata espressamente indicata nel contratto e documentata.

A-7) Quando l'inquilino ha esigenza di un contratto transitorio per motivi di:

- vicinanza momentanea a parenti bisognosi;
- uso seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa nello stesso comune o in comune confinante, con certificazione contrattuale, o rogito notarile;
- per esigenze di ricerca e di studio;
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata espressamente indicata nel contratto e documentata.

CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

B-1) Il contratto tipo, rispettivamente per le proprietà individuali e per le proprietà di cui all'art. 1 comma 5 e 6 del D.M. 16.01.2017, sono quelli facenti parte dell'Allegato B del Decreto stesso (Allegato 4 presente Accordo).

CIRCA LE AREE:

C-1) Si richiamano integralmente le aree del capitolo I, A1).

CIRCA I VALORI DEL CANONE:

D-1) Si richiama integralmente quanto previsto al capitolo I (Allegato 1), con i valori minimi e massimi previsti per la ZONA UNICA. Il valore è calcolato senza mobilio.

D-2) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in euro al mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza. Il valore potrà essere aumentato del 15% qualora l'immobile abbia ammobiliato almeno la cucina e la camera da letto. In tale caso non potrà più essere preso in considerazione l'elemento 17 della tabella di cui all'Allegato 1 (arredamento per il computo delle tabelle dei valori del canone).

CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE:

E-1) Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella, allegato D al D.M. 16 gennaio 2017 (Allegato 10 del presente Accordo).

CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

F-1) Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo primo.

CAPITOLO III

CONTRATTI PER SODDISFARE ESIGENZE ABITATIVE DI STUDENTI UNIVERSITARI (ART. 5, COMMI 2 e 3, L. 431/98 - D.M. 16-01-2017)

* * * * *

CIRCA IL CONTRATTO TIPO:

A-1) Il contratto tipo è quello previsto dall'art. 3 del D.M. 16 gennaio 2017 e dall'Allegato C del Decreto (Allegato 5 del presente Accordo).

CIRCA LE AREE:

B-1) Si richiamano integralmente le aree del capitolo I, A1.

CIRCA I VALORI DEL CANONE:

C-1) Si richiama integralmente quanto previsto al capitolo I (Allegato 2), con i valori minimi e massimi previsti per la ZONA UNICA. Il valore è calcolato senza mobilio.

C-2) Convengono di determinare detti valori minimi e massimi del canone, esprimendoli in euro al mese per ogni metro quadro utile, stante l'assenza di diversi e più utili criteri negli usi locali su piazza. Il valore potrà essere aumentato del 20% qualora l'immobile abbia ammobiliato almeno la cucina e la camera da letto.

CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE:

D-1) Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella, allegato D al D.M. 16 gennaio 2017 (Allegato 10 del presente Accordo).

CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

E-1) Si richiama integralmente quanto esposto al capitolo primo.

Il Comune di Beinasco con propria delibera, s'impegna ad applicare l'aliquota agevolata per il contratto studenti universitari anche laddove gli stessi hanno domandato la residenza.

CAPITOLO IV

CONTRATTI TRANSITORI PER LA LOCAZIONE PARZIALE DI APPARTAMENTO

* * * *

Le parti convengono sulla possibilità di locare porzioni del proprio alloggio a persone che siano temporaneamente nella nostra città per scambi internazionali di cooperazione o per persone *"segnalate dalla pubblica amministrazione"* (possono anche essere previste le motivazioni dell'inquilino di cui al capitolo II) alle seguenti condizioni:

- siano definiti in modo preciso la/e camera/e che si affittano e gli spazi comuni, allegando le planimetrie dell'appartamento;
- che siano quantificate forfetariamente le spese ripetibili e delle utenze;
- che il locatore sia convivente con il/i conduttore/i;

che sia sottoscritto tra le parti un *"patto di coabitazione"* che contenga le modalità pratiche per la gestione degli spazi:

- l'utilizzo degli spazi in casa, in particolare quelli che diventeranno spazi comuni (cucina, bagno, altro);
- la definizione dei ruoli (pulizie, cucina, bucato, spesa...).

Il canone sarà calcolato secondo i parametri dell'Accordo Territoriale considerando al 100% i metri quadrati di utilizzo esclusivo e al 50% quelli condivisi, per questo contratto non potrà essere applicata alcuna maggiorazione o diminuzione prevista dal presente Accordo, ad esclusione di quella contenuta nel presente capitolo.
La locazione parziale può essere stipulata con i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come da sottostante tabella. Potrà essere stipulato in un unico e solo contratto. Nel caso di locazione a più inquilini, sarà riconosciuto un aumento del canone del 10% per ogni coabitante in più oltre il primo, tale maggiorazione non sarà applicata nel caso di famiglie con minori a carico.

I contratti potranno avere durata da 3 a 6 mesi (ipotesi A) oppure da 6 a 18 mesi (ipotesi B), senza possibilità di rinnovo.
Nel caso dell'ipotesi A) il conduttore avrà la possibilità di recedere dal contratto con un preavviso di un mese,da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.
Per gravi motivi il locatore potrà recedere dal contratto con un preavviso di un mese, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, in tal caso sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, dell'importo di una mensilità oltre alla restituzione del deposito cauzionale, se versato.

Nel caso dell'ipotesi B) il conduttore avrà possibilità di recedere dal contratto con un preavviso di due mesi da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Per gravi motivi il locatore potrà recedere dal contratto con un preavviso di due mesi, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In tal caso sarà tenuto al pagamento, a titoli di penale, di due mensilità, oltre alla restituzione del deposito cauzionale, se versato.

Il Comune di Beinasco con propria delibera, s'impegna a considerare queste locazioni con l'aliquota Imu della prima casa in quanto abitata anche dal locatore."

Le parti firmatarie s'impegnano a costituire una commissione di conciliazione con il compito di risolvere le eventuali controversie e/o conflitti che potrebbero verificarsi per questa nuova modalità di contratti.

TABELLA DI ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI[4]	
1 o 2 inquilini	Cucina e servizio igienico condiviso e 2 vani di almeno14 mq. (di cui 1 vano a disposizione del proprietario)
3 o 4 inquilini	Cucina e servizio igienico condiviso e 3 vani di almeno14 mq. (di cui 1 vano a disposizione del proprietario)
5 o 6 inquilini	Cucina e 2 servizi igienici e 4 vani di almeno 14 mq. (di cui 1 vano a disposizione del proprietario)
oltre 6 inquilini	Come da precedenti casistiche mantenendo un vano adisposizione del proprietario

In considerazione della particolarità di questa locazione parziale i contratti stipulati saranno validi esclusivamente se sottoscritti e vidimati da un rappresentante delle associazioni sindacali degli inquilini e da un rappresentante delle associazioni dei proprietari firmatari del presente Accordo che con tale sottoscrizione certificheranno la conformità di questi contratti.

(Schema di contratto tipo in Allegato n. 6)

CAPITOLO V
CONTRATTI TRANSITORI STUDENTI PER LA LOCAZIONE PARZIALE DI APPARTAMENTO

* * * *

Le parti convengono sulla possibilità di locare porzioni del proprio alloggio a studenti frequentanti l'università o corsi di specializzazione post-universitari o programmi europei per l'istruzione o scambi internazionali, alle seguenti condizioni:

- siano definiti in modo preciso la/e camera/e che si affittano e gli spazi comuni, allegando le planimetrie dell'appartamento;
- siano quantificate forfetariamente le spese ripetibili e le utenze;
- il locatore sia convivente con il/i conduttore/i;
- sia sottoscritto tra le parti un "patto di coabitazione" che contenga le modalità pratiche per la gestione degli spazi: l'utilizzo degli spazi in casa, in particolare quelli che diventeranno spazi comuni (cucina, bagno, altro);
- siano definiti i ruoli (pulizie, cucina, bucato, spesa...).

[4] *Il singolo vano la cui metratura sia compresa tra 9 e 14 mq. è idoneo per una sola persona.*

Il canone sarà calcolato secondo i parametri dell'Accordo Territoriale considerando al 100% i metri quadrati di utilizzo esclusivo e al 50% quelli condivisi e non potrà essere applicata alcuna maggiorazione o diminuzione prevista dal presente Accordo, ad esclusione di quella contenuta nel presente capitolo.

La locazione parziale può essere stipulata con i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come da sottostante tabella. Il contratto potrà essere stipulato in un unico e solo contratto. Nei casi di locazione a più inquilini, sarà riconosciuto un aumento del canone del 10% per ogni inquilino in più oltre al primo, tale maggiorazione non sarà applicata nel caso di famiglie con minori a carico.

Il contratto potrà avere una durata da 3 a 12 mesi, con possibilità di rinnovo automatico.

Le parti potranno disdettare il contratto con un preavviso di un mese da esercitarsi con l'invio di raccomandata con ricevuta di ritorno. Per gravi motivi il locatore potrà recedere dal contratto, con un preavviso di 15 giorni, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, in tal caso sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, dell'importo di una mensilità oltre alla restituzione del deposito cauzionale, se versato.

Il Comune di Beinasco con propria delibera, s'impegna a considerare queste locazioni con l'aliquota Imu della prima casa in quanto abitata anche dal locatore."

Le parti firmatarie s'impegnano a costituire una commissione di conciliazione con il compito di risolvere le eventuali controversie e/o conflitti che potrebbero verificarsi per questa nuova modalità di contratti.

TABELLA DI ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI[5]	
1 o 2 inquilini	Cucina e servizio igienico condiviso e 2 vani di almeno14 mq. (di cui 1 vano a disposizione del proprietario)
3 o 4 inquilini	Cucina e servizio igienico condiviso e 3 vani di almeno14 mq. (di cui 1 vano a disposizione del proprietario)
5 o 6 inquilini	Cucina e 2 servizi igienici e 4 vani di almeno 14 mq. (di cui 1 vano a disposizione del proprietario)
oltre 6 inquilini	Come da precedenti casistiche mantenendo un vano a disposizione del proprietario

In considerazione della particolarità di questa locazione parziale i contratti stipulati saranno validi esclusivamente se sottoscritti e vidimati da un rappresentante delle associazioni sindacali degli inquilini e da un rappresentante delle associazioni dei proprietari firmatari del presente Accordo che con tale sottoscrizione certificheranno la conformità di questi contratti.

(Schema di contratto tipo in Allegato n. 7)

[5] *Il singolo vano la cui metratura sia compresa tra 9 e 14 mq. è idoneo per una sola persona.*

CAPITOLO VI

LOCAZIONE FRAZIONATA DI IMMOBILE

* * * *

Nel caso di locazione frazionata di immobile, per definizione, il proprietario non dimora nell'alloggio oggetto di locazione.

Le parti convengono sulla possibilità di locare anche porzioni di un alloggio, purché siano ricondotte alle medesime fattispecie contrattuali (contratti agevolati, contratti per gli usi transitori abitativi, contratti per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari), alle seguenti condizioni:

- siano definiti in modo preciso la/e camera/e che si concedono e gli spazi comuni, allegando planimetrie dell'appartamento ed avendo la parte locatrice originariamente definito il numero potenziale complessivo dei detentori dell'unità immobiliare;

- il canone complessivo dell'alloggio, anche corrispondente alla somma di tutti i contratti parziali che verranno stipulati, dovrà essere effettuato a mente della tabella prevista dal presente Accordo per le varie tipologie contrattuali (contratti agevolati, contratti per gli usi transitori abitativi, contratti per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari);

- la percentuale di incidenza, che determinerà la parte di canone che sarà posta a carico di ciascun occupante l'alloggio, dovrà essere determinata in considerazione degli spazi utilizzati;

- per "MQ. UTILIZZATI" si intende la somma tra i mq. calpestabili degli spazi ad uso esclusivo (100%) ed i mq. calpestabili degli spazi comuni proporzionato al numero di inquilini che li utilizzano;

- vengano rispettati i seguenti parametri di adeguatezza degli spazi:

TABELLA DI ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI[6]	
Max. 4 inquilini	Cucina e servizio igienico condiviso e due vani di almeno 14 mq.
Max. 6 inquilini	Cucina e servizio igienico condiviso e tre vani di almeno 14 mq.
Max. 8 inquilini	Cucina e due servizi igienici e quattro vani di almeno14 mq.

È consentita ai soggetti detentori di contratti di locazione per studenti o specializzandi universitari (es. enti per il diritto allo studio, fondazioni, etc.), la possibilità di concludere con i proprietari di immobili destinati ad uso abitativo contratti di locazione che prevedano la possibilità di sublocare agli studenti universitari secondo i criteri di cui sopra.

In considerazione della particolarità di questa locazione frazionata i contratti stipulati saranno validi esclusivamente se sottoscritti e vidimati da un rappresentante delle associazioni sindacali degli inquilini e da un rappresentante delle associazioni dei proprietari firmatari del presente Accordo che con tale sottoscrizione certificheranno la conformità di questi contratti.

[6] *Il singolo vano la cui metratura è compresa tra 9 e 14 mq. è idoneo per una sola persona.*

Per quanto non espressamente sopra precisato e specificato, si richiamano le disposizioni tutte previste nel presente Accordo.

Per questa tipologia di locazione occorre fare riferimento agli schemi di contratto tipo corrispondenti alla fattispecie scelta avendo cura di precisare che si tratta di porzioni di immobile e non dell'immobile nella sua interezza (*ossia locazione abitativa agevolata, locazione abitativa di natura transitoria, locazione abitativa per studenti universitari, locazione abitativa parziale di natura transitoria o locazione abitativa parziale di natura transitoria per studenti - Allegati da 3 a 7*).

CAPITOLO VII
CONTRATTI DI LOCAZIONE COME PREVISTI DALL'ART. 1, COMMA 5 DEL DECRETO MINISTERIALE N. 62 DEL 16 GENNAIO 2017 PUBBLICATO IN GAZZETTA UFFICIALE DEL 15 MARZO 2017

* * * *

Le Associazioni della Proprietà Edilizia e dei Sindacati Inquilini ritengono indispensabile, anche per favorire il cd. "Housing Sociale", di provvedere a determinare con appositi "accordi integrativi" le linee programmatiche e quadro per tale tipologia di contratto.

CAPITOLO VIII
CONTRATTI DI LOCAZIONE COME PREVISTI DALL'ART. 1, COMMA 6 DEL DECRETO MINISTERIALE N.62 DEL 16 GENNAIO 2017 PUBBLICATO IN GAZZETTA UFFICIALE DEL 15 MARZO 2017

* * * *

Le Associazioni della Proprietà Edilizia e dei Sindacati Inquilini concordano, uniformandosi alla fattispecie di cui all'art. 1, comma 6 del Decreto Ministeriale n° 62 del 15 marzo 2017, sulla possibilità di stipulare contratti di locazione, regolati dall'art. 2, comma 3 della Legge n° 431/98, qualora stipulati da imprese o associazioni di Imprese, datori di lavoro e Associazioni Onlus, questi ultimi che si occupano di immigrazione, per la locazione di appartamenti destinati al soddisfacimento di esigenze abitative di lavoratori non residenti, nel caso di imprese, associazioni di imprese e datori di lavoro e per quanto attiene alle Associazioni Onlus, che si occupano di immigrazione, per il soddisfacimento di esigenze abitative di immigrati comunitari ed extra-comunitari.

Le Associazioni della Proprietà Edilizia e dei Sindacati Inquilini concordano inoltre sulla possibilità di stipulare contratti di locazione, regolati dall'art. 2, comma 3 della Legge n° 431/98, qualora stipulati da Enti del Terzo Settore, per la locazione di appartamenti destinati al soddisfacimento di esigenze abitative di famiglie e/o persone inserite in progetti di inclusione sociale e/o segnalate dal Comune.

Si intende che nella locuzione "fruitore" utilizzata nel comma 6, dell'art. 1 del citato Decreto Ministeriale, deve intendersi che il fruitore, quindi intestatario del contratto, sarà l'associazione di Impresa, l'impresa, il datore di lavoro o gli Enti del Terzo Settore.

Le Associazioni della Proprietà Edilizia e dei Sindacati Inquilini osservano che all'interno del corpo del contratto di locazione dovrà essere esplicitata la destinazione dell'unità immobiliare ed il contratto sarà soggetto a validità solo se sottoscritto e vidimato da un rappresentante dell'Associazioni inquilini e da un rappresentante dell'Associazione dei proprietari, associazioni firmatarie dell'Accordo Territoriale con il comune di Beinasco.

Nei contratti di locazione dovranno essere inserite le seguenti clausole:

*** ** ***

CONTRATTI DI LOCAZIONE CON IMPRESA, ASSOCIAZIONI DI IMPRESE E DATORE DI LAVORO

USO

a) L'unità immobiliare, oggetto del presente contratto, deve e dovrà essere esclusivamente destinata a civile abitazione del dipendente, collaboratore e/o socio lavoratore della conduttrice-fruitrice, signor .... nato/a a ..... il ..... c.f.: ....., che si impegna ad utilizzare i locali per abitazione con divieto assoluto di mutarne, anche solo in parte, l'utilizzo; è fatto espresso divieto di sublocazione, anche solo parziale e/o di mutamento di destinazione, salvo non sia espressamente previsto nel contratto stesso.

La conduttrice-fruitrice si impegna a comunicare al locatore qualunque modifica di utilizzo dei locali in capo e a favore di persone diverse da quelle indicate nell'odierno contratto, qualora nel corso del rapporto di locazione la conduttrice-fruitrice intenda far utilizzare l'unità immobiliare ad altro soggetto sempre dipendente, collaboratore e/o socio lavoratore, dovrà darne tempestiva comunicazione al locatore, comunicando a quest'ultimo le generalità ed il codice fiscale dell'utilizzatore finale.

Al presente contratto viene allegato contratto di lavoro o documento equipollente tra ..... .

b) il conduttore–fruitore si impegna, in ogni caso, a non richiedere ai fruitori finali un importo superiore all'ammontare complessivo stabilito contrattualmente per canone ed oneri accessori ripetibili.

CONTRATTO DI LOCAZIONE CON ENTI DEL TERZO SETTORE

USO

a) L'unità immobiliare, oggetto del presente contratto, deve e dovrà essere destinata a civile abitazione a favore di persone inserite nel Progetto siglato dall'Ente del Terzo Settore ..... con la Prefettura o con il Comune di Beinasco

L'Ente del Terzo Settore si impegna a comunicare al locatore le generalità dell'effettivo utilizzatore e/o utilizzatori dell'unità immobiliare, oggetto di contratto, con divieto di inserire nel corso della locazione, se non con specifica autorizzazione del locatore, persone diverse a quelle espressamente indicate nella comunicazione di cui sopra.

E' comunque fatto espresso divieto di sublocazione anche solo parziale salvo non sia espressamente previsto dal Progetto.

I rapporti tra l'Ente del Terzo Settore e l'effettivo utilizzatore e/o utilizzatori dell'unità immobiliare oggetto di contratto possono essere regolamentati da un contratto di comodato o, se espressamente previsto dal Progetto, da un contratto di sub-locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3 e/o dall' art. 5, comma 1 della Legge n° 431/98.

L'Ente del Terzo Settore, denominato conduttore ai fini del presente contratto, utilizzerà l'immobile solo ed esclusivamente per le finalità di cui al Progetto.

L'effettivo occupante e/o occupanti dell'immobile viene-vengono individuati con la locuzione "utilizzatori finali".

All'odierno contratto viene allegata copia del Progetto ....., documento che formerà parte integrante dell'odierno accordo di locazione.

b) Il conduttore–fruitore si impegna, in ogni caso, a non richiedere ai fruitori finali un importo superiore all'ammontare complessivo stabilito contrattualmente per canone ed oneri accessori ripetibili.

CAPITOLO IX

ULTERIORI NORME RELATIVE ALLA TABELLA VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE

(VALIDE ANCHE PER I CONTRATTI PER GLI STUDENTI)

Le maggiorazioni previste nel presente capitolo, ad esclusione di quelle di cui alla lettera A, andranno sommate algebricamente. La percentuale totale risultante dovrà poi essere a sua volta sommata al canone base, ottenuto moltiplicando i mq. convenzionali (calcolati come da indicazioni di cui al punto A seguente) con il valore al mq. corrispondente delle tabelle di cui all'allegato 1 o 2 del presente Accordo.

a) Per tutte le zone definite, per gli alloggi con metratura come definita dall'Accordo fino a 41 metri quadrati sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 30%, per gli alloggi con metratura superiore ai 41 metri quadrati sarà applicata una maggiorazione del 25%, per gli alloggi con metratura superiore ai 51 metri quadrati e fino ai 67 metri quadrati sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 20%. La metratura convenzionale, per gli alloggi tra i 67 e gli 80 metri quadrati, non potrà essere inferiore alla metratura degli alloggi di metri quadrati 67 comprensiva della maggiorazione, ovvero 80,4.

b) Per tutte le zone definite, per gli immobili costruiti negli ultimi 8 anni dalla stipula contrattuale il canone base potrà essere maggiorato fino al 20% massimo.

c) Per tutte le zone definite, per gli alloggi che nei dieci anni precedenti la stipula della locazione siano stati oggetto di ristrutturazione (pavimentazioni, servizi igienici/cucina, infissi, etc.) oppure siano state ristrutturate le parti condominiali, il canone base potrà essere maggiorato fino ad un massimo del 10%;

Le spese effettuate sia all'interno dell'alloggio che nelle parti comuni potranno essere sommate, ma non potranno mai determinare una maggiorazione superiore al 10% complessivo.

I lavori eseguiti, sia all'interno degli alloggi, sia nelle parti condominiali, dovranno essere comprovati dalla documentazione fiscale e superare due annualità del canone base di locazione così come calcolate.

Tale correzione dovrà essere motivata nel contratto e avrà validità esclusivamente se il contratto sarà sottoscritto e vidimato da un rappresentante dell'Associazioni degli inquilini e da un rappresentante dell'Associazione dei proprietari firmatari del presente Accordo Territoriale che con tale sottoscrizione certificheranno le maggiorazioni previste.

d) Per tutte le zone definite, in base alla classificazione energetica risultante dall'APE, il canone base sarà oggetto delle seguenti variazioni:

per le classi energetiche A1 - A2 - A3 - A4	il canone base potrà essere aumentato del 6%;
per le classi energetiche A - B – C	il canone base potrà essere aumentato del 5%;
per le classi energetiche D – E	il canone base rimarrà invariato;
per le classi energetiche F – G – NC	il canone base sarà ridotto del 5%.

La maggiorazione prevista per la classe energetica non potrà essere sommata alla maggiorazione prevista per gli stabili costruiti negli ultimi 8 anni dalla stipula contrattuale di cui al punto B.

In caso di lavori di efficientamento energetico condominiali in corso d'opera, verrà considerata la classe energetica risultante a fine lavori, comprovata dallo studio di fattibilità dell'ecobonus e superbonus 110% approvato dal condominio.

e) Per tutte le zone definite, per gli alloggi che nei 5 anni precedenti la locazione convenzionata, siano stati oggetto di acquisto di arredamento per un importo minimo di euro 5.000,00, il canone base potrà essere maggiorato del 5% massimo.

L'acquisto dell'arredo dovrà essere comprovato dalla documentazione fiscale ed all'esibizione di idonea documentazione fotografica.

Tale aumento dovrà essere motivato nel contratto ed avrà validità esclusivamente se il contratto sarà sottoscritto e vidimato da un rappresentante dell'Associazione inquilini e da un rappresentante dell'Associazione proprietari firmatari del presente Accordo Territoriale che con tale sottoscrizione certificheranno la maggiorazione prevista.

f) Per tutte le zone definite, per i locatori che non richiederanno ai conduttori il deposito cauzionale e/o fidejussione, il canone base potrà essere maggiorato del 2,5%.

g) Per i contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3 della L. 431/98, per tutte le zone definite, per i locatori che consentiranno ai conduttori di poter recedere anticipatamente dal contratto con solo preavviso di mesi tre, il canone base potrà essere maggiorato del 2,5%.

h) Per i contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3 della L. 431/98, per tutte le zone definite, qualora l'immobile sia completamente arredato, come da elenco arredi di cui all'All. 11 del presente Accordo, il canone base potrà essere maggiorato del 10%. In tale caso non potrà essere più preso in considerazione l'elemento 17 della tabella di cui all'All. 1. Tale maggiorazione non potrà essere sommata con la maggiorazione del successivo punto i);

i) Per i contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3 della L. 431/98, per tutte le zone definite, qualora sia presente all'interno dell'alloggio l'arredo cucina completo con frigorifero e lavatrice, il canone base potrà essere maggiorato del 5%. In tale caso non potrà essere più preso in considerazione l'elemento 17 della tabella di cui all'All. 1;

j) Per i contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3 e art. 5, comma 1 della L. 431/98, per la tutte le zone definite, qualora la somma dei valori corrispondente alle voci degli elementi di cui alla tabella All. 1, restituisca un punteggio pari o superiore a 8 e un numero pari o superiore a 9 elementi (che pesino almeno 8 punti), il canone base potrà essere maggiorato del 10%.

Tale maggiorazione dovrà essere motivata nel contratto ed avrà validità esclusivamente se il contratto sarà sottoscritto e vidimato da un rappresentante dell'Associazione inquilini e da un rappresentante dell'Associazione proprietari firmatari del presente Accordo Territoriale che con tale sottoscrizione certificheranno la maggiorazione prevista.

k) Nel caso in cui siano presenti entrambi gli elementi 6d e 23, il punteggio relativo complessivo sarà pari ad 1.

Tale maggiorazione dovrà essere motivata nel contratto ed avrà validità esclusivamente se il contratto sarà sottoscritto e vidimato da un rappresentante dell'Associazione inquilini e da un rappresentante dell'Associazione proprietari firmatari del presente Accordo Territoriale che con tale sottoscrizione certificheranno la maggiorazione prevista.

CAPITOLO X DISPOSIZIONI FINALI

***

REVISIONE ACCORDO

Il presente Accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento della Convenzione Nazionale e potrà, di comune intesa, formare oggetto di revisione allorché il Comune deliberi aliquote IMU specifiche per i locatori che lochino sulla base del presente Accordo o siano modificate le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della L. 431/98 o intervengano consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale dei canoni di locazione o quando lo si ritenga necessario.

REVISIONE CANONI

Le Associazioni firmatarie il presente Accordo Territoriale convengono che nel caso di sensibile variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale rispetto a quella in atto al momento della firma

del presente Accordo, su iniziativa anche di una delle parti, le stesse si convocheranno per discutere i parametri utili per la definizione dei canoni dei nuovi contratti di locazione e di quelli già firmati al momento del loro rinnovo trascorsi i tre anni di durata previsti dalla legge.

CERTIFICAZIONE DEI PARAMETRI (ATTESTAZIONE DI CONGRUITÀ)

I contratti stipulati ai sensi del presente Accordo dovranno contenere l'attestazione di congruità dei parametri di cui agli All. 8 e 9.
Le associazioni firmatarie del presente Accordo bilateralmente potranno attestare la congruità del contratto, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali.
L'attestazione bilaterale delle associazioni firmatarie del presente Accordo è resa obbligatoria ove espressamente previsto nell'Accordo stesso a seconda della fattispecie contrattuale, come riepilogato nell'All. 12.

COMUNICAZIONE IMU

Il conduttore, per i contratti stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3 della L.431/98, dovrà, entro il termine di 30 gg. dalla registrazione del contratto, provvedere a comunicare all'ufficio anagrafe il cambio di residenza presso l'alloggio oggetto della locazione.
Come previsto dal regolamento comunale IMU è fatto obbligo al contribuente di consegnare copia del contratto stipulato all'ufficio tributi del comune.

ALLEGATI

Si allegano, come parte integrante del presente Accordo Territoriale:

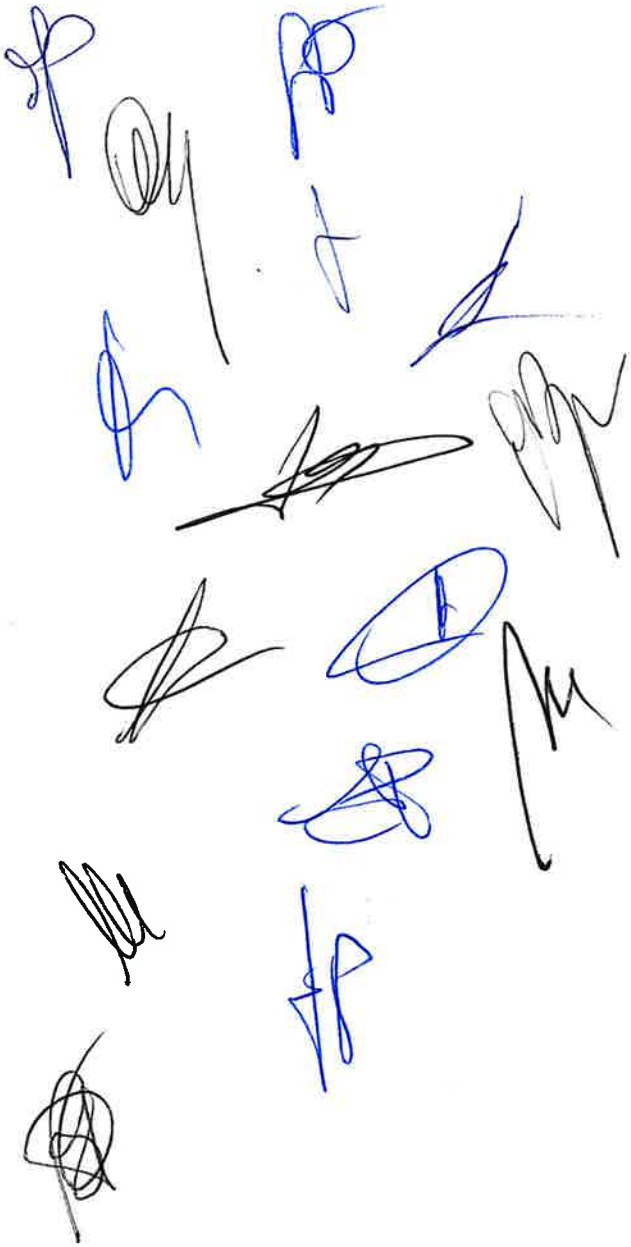
1. tabella riepilogativa dei valori minimi e massimi di canoni, espressi in euro per ogni metro quadrato utile;
2. tabella per contratti per soddisfare esigenze abitative per studenti universitari;
3. modello contratto art. 2, comma 3 L. 431/98;
4. modello contratto art. 5, comma 1 L. 431/98;
5. modello contratto art. 5, comma 3 L. 431/98;
6. modello contratto locazione parziale art. 5, comma 1 L. 431/98;
7. modello contratto locazione parziale art. 5, comma 3 L. 431/98;
8. Attestazione di congruità *(Valida per contratto di locazione abitativa agevolata art. 2, comma 3, per contratto di locazione abitativa agevolata di natura transitoria art. 5, comma 1 e per contratto di locazione abitativa agevolata per studenti universitari art. 5, comma 3; vedi modelli di contratto di cui agli Allegati 3, 4 e 5)*;
9. Attestazione di congruità (*Valida per contratto di locazione abitativa agevolata parziale di natura transitoria art. 5, comma 1, per contratto di locazione abitativa agevolata parziale di*

natura transitoria perstudenti art. 5, comma 3 e per contratto di locazione abitativa agevolata frazionata di immobile; vedi modelli di contratto di cui agli Allegati 6 e 7);

10. Ripartizione spese tra proprietario e inquilino;

11. Elenco arredi alloggio;

12. Casistiche di doppia vidimazione obbligatoria.



ACCORDO TERRITORIALE COMUNE DI BEINASCO
TABELLA VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE
ESPRESSI IN EURO MENSILI AL MQ. UTILE
ELEMENTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

ALL. 1

Posto auto/motocicli	1	a)	presenza di autorimessa singola o posto auto coperto ad uso esclusivo o presenza di posto auto/motocicli scoperto in cortile condominiale ad uso esclusivo;	1
		b)	presenza di posto auto/motocicli scoperto in cortile condominiale;	0,5
Pertinenze	2		presenza di 1 cantina ad uso esclusivo;	1
	3		presenza di sottotetto o soffitta ad uso esclusivo;	1
Riscaldamento	4	a)	presenza di impianto di riscaldamento centralizzato condominiale privo di valvole termostatiche;	0,5
		b)	presenza di impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato, ma dotato di valvole termostatiche e contacalorie installati su ogni radiatore, salvo impianti con impossibilità tecnica d'installazione (impianti a pannelli radianti a pavimento e/o soffitto);	1
Condizionamento	5	a)	presenza di impianto di condizionamento;	1
		b)	presenza di impianto di condizionamento mobile;	0,5
Ascensore	6	a)	stabili dotati di ascensore	1
		b)	stabili sprovvisti di ascensore: alloggio ubicato al piano terra/rialzato (1° f.t.);	1
		c)	stabili sprovvisti di ascensore: alloggio ubicato al 1° piano (2° f.t.);	0,5
		d)	presenza nello stabile di sistemi per l'abbattimento delle barriere architettoniche;	1
		e)	mansarde con accesso ascensore al piano sottostante;	0,5
Area verde	7	a)	presenza di area verde condominiale (appezzamento di terreno coltivato a prato in cui possono anche esser presenti piante o viceversa); per la validità di questo elemento è necessaria la certificazione di congruità che dovrà essere sottoscritta da un rappresentante delle Associazioni dei Proprietari e da un Rappresentante dei Sindacati Inquilini, firmatari del presente Accordo.	0,5
		b)	presenza di area verde e/o cortile ad uso esclusivo	1
Impianti	8		presenza di allacciamento dell'alloggio alla rete gas;	0,5
	9		presenza di impianto satellitare centralizzato con derivazione fino all'interno dell'alloggio;	1
	10		presenza di impianto videocitofonico e/o di sorveglianza;	1
Dotazioni alloggio	11		presenza di porta blindata: avente telaio metallico (non solo rinforzata o con sola serratura di sicurezza ad H);	1
	12		presenza, in tutte le aperture, di doppi vetri o vetri camera con affaccio verso l'esterno (sono esclusi i serramenti con affaccio su verande);	1
	13		presenza all'interno dell'unità di servizio igienico completo;	0,5
	14		presenza di doppi servizi: (di cui almeno uno completo ed il secondo dotato di almeno lavabo e w.c.) (da sommare al punto 13);	1
	15		per ogni servizio igienico oltre il secondo (da sommare ai precedenti punti 13 e 14);	0,5
	16		presenza di locale lavanderia con lavabo	0,5
	17		presenza all'interno dell'alloggio di arredo cucina completo con frigorifero e lavatrice (tale elemento esclude le maggiorazioni previste per l'arredo);	1
	18		presenza di almeno un balcone verandato o terrazzo verandato ma privi di elementi radianti;	1
	19		unità di oltre mq. 100 dotata di doppio ingresso su stesso piano.	1
Varie	20		vicinanza, non superiore a 800 mt. dalla fermata di bus di linea extraurbana o dalla stazione ferroviaria	1
	21		Interventi efficientamento energetico effettuati negli ultimi 5 anni anche soltanto deliberati e in corso di esecuzione ancorché non ultimati. Per la validità di tale elemento, comprovato da idonea documentazione, la certificazione di congruità dovrà essere sottoscritta da un rappresentante delle Associazioni dei Proprietari e da un Rappresentante dei Sindacati Inquilini, firmatari del presente Accordo Territoriale.	1
	22		Interventi Sismabonus anche soltanto deliberati e in corso di esecuzione ancorché non ultimati. Per la validità di tale elemento, comprovato da idonea documentazione, la certificazione di congruità dovrà essere sottoscritta da un rappresentante delle Associazioni dei Proprietari e da un Rappresentante dei Sindacati Inquilini, firmatari del presente Accordo Territoriale.	1
	23		Interventi effettuati all'interno dell'alloggio al fine di renderlo privo di barriere architettoniche, rispondente ai requisiti della Legge 13/89, comprovato da idonea documentazione, la certificazione di congruità dovrà essere sottoscritta da un rappresentante delle Associazioni dei Proprietari e da un Rappresentante dei Sindacati Inquilini, firmatari del presente Accordo Territoriale.	1

ACCORDO TERRITORIALE COMUNE DI BEINASCO Zona UNICA

VALORI DEL CANONE DI LOCAZIONE EURO AL MQ./MESE:

	Zona	PUNTEGGIO ELEMENTI 6 1 sub	PUNTEGGIO ELEMENTI 5,5 / 4,5 2 sub	PUNTEGGIO ELEMENTI 4 / 0 3 sub
3 + 2 ANNI	**Unica**	**5,30 – 4,00**	**4,78 - 3,40**	**4,16 - 2,80**
4 + 2 ANNI	**Unica**	**5,41 – 4,00**	**4,89 - 3,40**	**4,26 - 2,80**
5 + 2 ANNI	**Unica**	**5,51 – 4,00**	**4,99 - 3,40**	**4,37 - 2,80**
6 + 2 ANNI	**Unica**	**5,62 – 4,00**	**5,10 - 3,40**	**4,47 - 2,80**

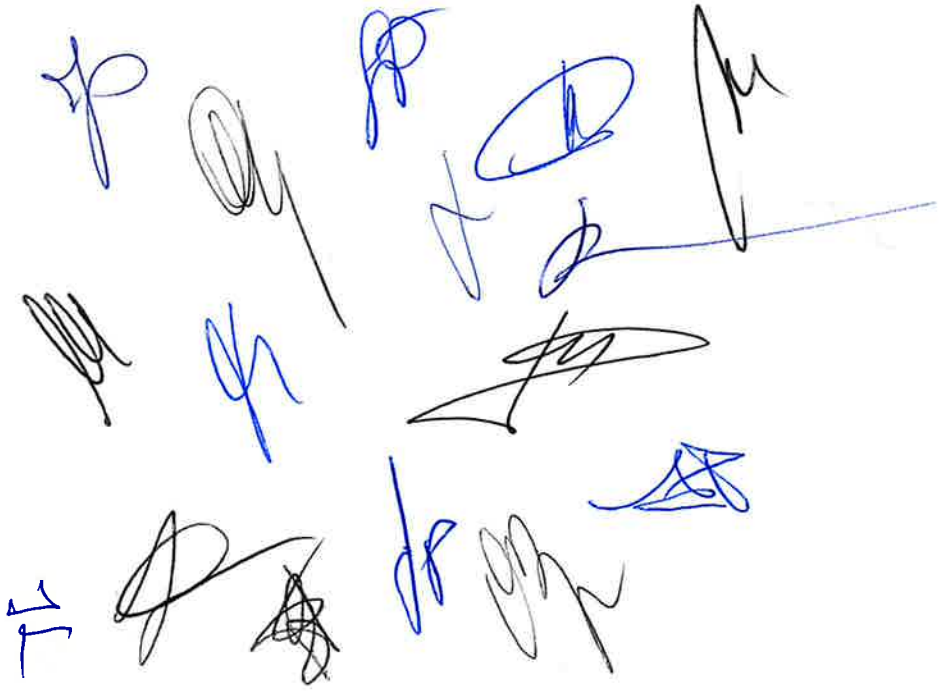
CONTRATTI PER GLI USI TRANSITORI ABITATIVI

I valori al metro quadro per i contratti di natura transitoria da utilizzare per il calcolo del canone, sono quelli previsti per la durata 3 + 2 della su esposta tabella.

RIDUZIONE 10% VALORI MINIMI

I valori al metro quadro minimi potranno essere diminuiti fino ad un massimo del 10% per edifici particolarmente degradati, locazione a parenti e/o affini (in entrambi i casi entro il terzo grado) o contratti predisposti dall'agenzia A.S.LO. del Comune di Beinasco

Tale riduzione dovrà essere motivata nel contratto ed avrà validità esclusivamente se il contratto sarà sottoscritto e vidimato da un rappresentante dell'Associazione inquilini e da un rappresentante dell'Associazione proprietari firmatari del presente accordo territoriale che con tale sottoscrizione certificheranno la diminuzione prevista.



All. 2

Comune di Beinasco

TABELLA VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE CONTRATTO STUDENTI ESPRESSI IN EURO MENSILI AL MQ. UTILE

Particolari dotazioni dell'unità immobiliare

1) Presenza di doppi servizi oltre i 100 mq.;
2) Disponibilità di almeno 14– 18 mq. a studente abitante;
3) Disponibilità di una camera singola per studente;
4) Ubicazione dell'alloggio in prossimità della sede universitaria cui è iscritto lo studente (3 Km di raggio); in caso di locazioni a più studenti, sarà sufficiente che almeno uno degli studenti rispetti tale parametro;
5) Possibilità di collegamento alla sede universitaria con mezzi pubblici, ma utilizzandone non oltre due;
6) Comodità di salita: sufficiente un solo elemento dei quattro sotto elencati:
   a) Stabili dotati di ascensore: si per tutti i piani
   b) Stabili sprovvisti di ascensore: si sino al 1° piano (2° f.t.);
   c) Presenza nello stabile di sistemi per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
   d) Si per le mansarde con accesso ascensore al piano sottostante;
7) Presenza di collegamento gratuito ad Internet

VALORI DEL CANONE DI LOCAZIONE AL MQ./MESE:

	PUNTEGGIO ELEMENTI 4	**PUNTEGGIO ELEMENTI 3**	**PUNTEGGIO ELEMENTI 0/2**
	1 sub	2 sub	3 sub
Unica	**5,30 – 4,00**	**4,78 - 3,40**	**4,16 - 2,80**

Qualora l'unità immobiliare **non abbia servizio igienico interno**, il canone di affitto viene calcolato secondo la terza sub-fascia.

In caso di **garanzia prestata dall'EDISU**, con sottoscrizione del contratto da parte dello stesso Ente regionale per il diritto allo studio, i valori dei canoni d'affitto sono quelli minimi della fascia di appartenenza.

ALL. 3

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

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

Il/La sig./soc. ..... di seguito denominato/a locatore (assistito/a da ..... in persona di .....)

concede in locazione

al/ alla sig. ..... di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante ..... (assistito/a da.....in persona di.....), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n.....piano ..... scala ..... int. ..... composta di n..... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) 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, dal ..... al....., e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della Legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato 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 disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2 (Canone) Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale tra ..... e depositato il ..... presso il Comune di....., è convenuto in euro ..... , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: ..... Il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione.

Articolo 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia) A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a ..... mensilità 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:.....

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, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro ..... salvo conguaglio.

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.

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 seguenti modalità: .....

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 — 92 — 15-3-2017 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA Serie generale - n. 62 conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato Decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15 (Varie) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.lgs n. 196/03 sue modifiche e integrazioni). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice Civile, dalle Leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della Legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

Articolo 16 (Residenza del conduttore) Il conduttore si impegna a richiedere la propria residenza presso l'alloggio oggetto della locazione entro e non oltre il termine di 30 giorni dalla registrazione del presente contratto. Scaduto inutilmente il tempo sopra indicato, la parte locatrice provvederà ad inviare diffida ad

adempiere con nuovo termine di 30 giorni, trascorso infruttuosamente il quale, è sin d'ora autorizzata a comunicare al comune l'inadempienza del conduttore per l'avvio della procedura amministrativa d'ufficio per il trasferimento di diritto della residenza anagrafica nell'immobile oggetto di locazione.

Articolo 17 (Clausola di non discriminazione) Le parti condividono il principio di non-discriminazione per ragioni di colore della pelle, nazionalità, origine, religione, sesso, orientamento sessuale, identità di genere e disabilità nell'accesso al mercato delle locazioni.

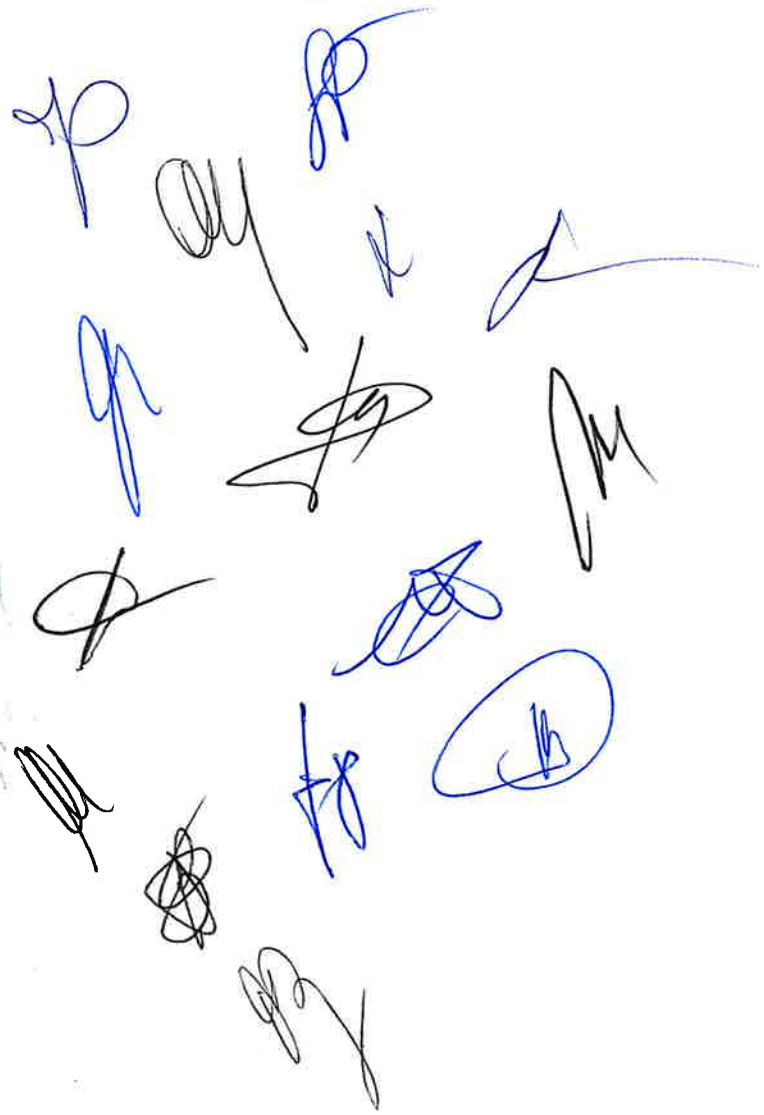
Altre clausole: ....

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 .....



ALL. 4

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

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

Il/La sig./soc..... di seguito denominato/a locatore (assistito/a da ..... in persona di .....)

concede in locazione

al/ alla sig. ..... di seguito denominato/ a conduttore, identificato/a mediante ..... (assistito/ a da ..... in persona di.....), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. ..... piano ..... scala ..... int. ..... composta di n. ..... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) ... .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 , dal ..... al....., allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2 (Esigenza del locatore/conduttore) Il 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 ..... e depositato il ..... presso il Comune di ....., dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto ....., e che documenta, allegando il .....

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 riacquistato 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 riacquistato la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1 della Legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 4 (Canone) A. Il canone di locazione per l'intera durata, secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale depositato il ..... presso il Comune di ....., sottoscritto tra ....., è convenuto in euro ..... , importo che il conduttore si obbliga a

corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, in n. .....rate eguali anticipate di euro .....ciascuna, alle seguenti date: entro il 5 del mese corrente.

Articolo 5 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia) A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a n. ...../ del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

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. Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono, etc.). Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota mensile di euro ....., salvo conguaglio.

Articolo 7 (Spese di bollo e registrazione) Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 della Legge 431/98. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

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, 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 tre mesi prima.

Articolo 11 (Consegna) Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti

che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice Civile, di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

Articolo 12 (Modifiche e danni) Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 13 (Assemblee) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 14 (Impianti) Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, 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 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: previo accordo tra le parti.

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 sue modifiche e integrazioni). 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.

Articolo 18 (Clausola di non discriminazione) Le parti condividono il principio di non-discriminazione per ragioni di colore della pelle, nazionalità, origine, religione, sesso, orientamento sessuale, identità di genere e disabilità nell'accesso al mercato delle locazioni.

Altre clausole:.....

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

IL LOCATORE in fede 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 in fede IL CONDUTTORE

ALL. 5

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

Il/La ..... di seguito denominato/a locatore (assistito/a da.....in persona di.....)

concede in locazione

a ..... di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante ..... (assistito/ a da .....in persona di.....), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. ..... piano ..... scala ..... int. ..... composta di n ..... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) ..... non ammobiliata/ammobiliata 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, dal.....al ..... Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno.....(indicare una data di scadenza compresa tra un mese e tre mesi dalla 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 .....

Articolo 3 (Canone) A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale definito tra ..... e depositato il ..... presso il Comune di ....., è convenuto in euro..... , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n.....rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....

Articolo 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia) A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a n. ..... mensilità del canone, 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:
.....

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 risultantedal rendiconto dell'anno precedente. 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 , 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.

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.

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

Articolo 17 (Clausola di non discriminazione) Le parti condividono il principio di non-discriminazione per ragioni di colore della pelle, nazionalità, origine, religione, sesso, orientamento sessuale, identità di genere e disabilità nell'accesso al mercato delle locazioni.

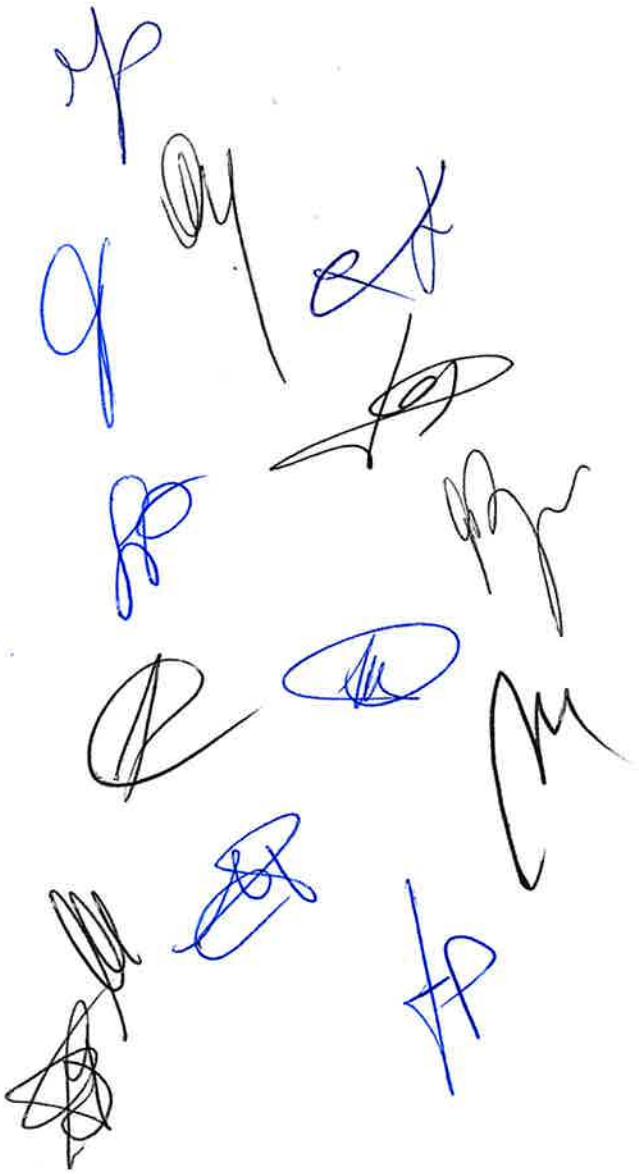
Altre clausole .....

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 (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 .....



ALL. 6

LOCAZIONE ABITATIVA PARZIALE DI NATURA TRANSITORIA

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

Il/La sig./soc. ..... di seguito denominato/a locatore (assistito/a da ..... in persona di.....)

concede in locazione

al/ai signori .....di seguito denominato/i conduttore/i, identificato/i mediante .....(assistito/i da .....in persona di.....), che accetta/accettano, per sé/loro aventi causa, la porzione di alloggio all'indirizzo di cui sopra costituita da una camera da letto individuata nella planimetria che controfirmata dalle parti, viene allegata al presente contratto, colorata con il colore rosso, tanto da formarne parte integrante. Il conduttore/i potrà/potranno utilizzare la cucina, nonché tutti gli elettrodomestici presenti, al fine della preparazione dei loro pasti. Potrà/potranno altresì utilizzare il locale igienico, nonché gli spazi comuni, per spazi comuni si intende .....

TABELLE MILLESIMALI: proprietà ..... riscaldamento ..... acqua ..... altre .....

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

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

documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti: .....

certificato di collaudo e certificazione energetica: .....

La locazione parziale è regolata dalle seguenti pattuizioni.

Articolo 1 (Durata) Il contratto è stipulato per la durata di ..... mesi, dal ..... al....., inderogabilmente scadrà, senza possibilità di rinnovo. Potranno le parti, al fine solo di confermare la scadenza della locazione indirizzare l'una all'altra lettera per Raccomandata A.R. o raccomandata a mani che confermi la scadenza della locazione ed il diniego per il rinnovo.

Articolo 2 (natura transitoria) Secondo quanto previsto dall'Accordo Territoriale stipulato ai sensi dell'art. 5, comma 1, della Legge n° 431/98 tra Associazioni degli Inquilini e dei Proprietari, depositato in data..... Presso il Comune di ....., le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria, in quanto il conduttore ha espresso esigenza di abitare la porzione di immobile per un periodo non eccedente quanto convenuto in quanto ..... .

Articolo 3 (Canone) Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale di cui al precedente Art. 2, è convenuto in mensili Euro....., che il conduttore si obbliga a corrispondere a mani del locatore, ovvero a mezzo di bonifico bancario, in rate mensili uguali, entro e non oltre il quinto giorno di ogni mese, il locatore rilascerà idonea ricevuta.

Articolo 4 (Deposito cauzionale) A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore una somma di euro ..... pari a una mensilità del canone,

imputabile a scelta del locatore, in conto pigioni o per il risarcimento di eventuali danni subiti nel corso della locazione, ivi compresi i danni arrecati agli arredi, la cauzione non sarà produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale così costituito verrà reso dal locatore al conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali occupati dal conduttore, nonché all'osservanza di ogni obbligazione assunta da quest'ultimo con la firma dell'odierno documento.

Articolo 5 (Oneri accessori) Le parti si accordano per il rimborso degli oneri accessori e delle utenze, determinando il rimborso in forma forfettaria. Il conduttore verserà al locatore, unitamente alla rata mensile del canone così come determinato all'art. 3 del presente contratto, la somma di euro ..... Negli oneri accessori sono espressamente comprese le spese condominiali ripetibili con espresso riferimento alla Tabella oneri accessori (allegato G Decreto del Ministro della Infrastrutture dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze emanato ai sensi dell'art. IV, comma 2 della Legge n° 431/98). Espressamente le parti concordano che nella somma forfettaria, che il conduttore rimborserà mensilmente al locatore, sotto la dicitura oneri accessori, è compresa anche la quota di riscaldamento per le parti utilizzate dal conduttore medesimo. E' espressamente escluso l'utilizzo dell'impianto telefonico fisso, qualora in dotazione dell'immobile, con espresso divieto del conduttore di utilizzarlo senza espressa autorizzazione del locatore.

Articolo 6 (Spese di bollo e registrazione) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, nei termini di legge, consegnandone copia al conduttore, dopo la registrazione, quest'ultimo provvederà a rimborsare il locatore della quota di registrazione di sua spettanza, pari al 50% e nella totalità provvederà al rimborso dei bolli. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle Organizzazioni Sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 7 (Pagamento, risoluzione) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può essere 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 richiamata Legge n. 392/78.

Articolo 8 (Uso) La porzione di immobile, oggetto del presente contratto, deve essere esclusivamente destinata ad uso di civile abitazione del conduttore, con espresso divieto, anche per brevi periodi, di ospitare altre persone nella stanza o negli spazi di uso comune. E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare o dare in comodato ad altri la stanza a lui assegnata, né potrà fare utilizzare ad altri gli spazi comuni, la cucina in condivisione ed il servizio igienico, pena la risoluzione del contratto. Trattandosi di coabitazione tra il locatore-proprietario dell'immobile ed il conduttore, quest'ultimo dovrà osservare il patto di coabitazione, che verrà allegato all'odierno contratto, controfirmato dalle parti per l'utilizzo degli spazi comuni, la definizione dei ruoli e dei tempi per la pulizia delle parti comuni, l'utilizzo e la pulizia della cucina in condivisione nonché degli elettrodomestici ivi installati, l'utilizzo, le tempistiche e la pulizia del bagno e di quant'altro si renderà necessario per una corretta convivenza fra le parti .

Articolo 9 (Recesso del conduttore e del locatore) Il conduttore avrà facoltà di recedere anticipatamente dall'odierno contratto, previo avviso da recapitarsi con lettera raccomandata o con lettera raccomandata a mani, almeno con un anticipo di mesi ....., rispetto all'effettiva data di rilascio (indicare il termine di preavviso in conformità della durata del contratto: da 3 a 6 mesi preavviso mesi uno, da 6 a 18 mesi preavviso di mesi due), sino alla scadenza del rapporto sarà tenuto al pagamento del canone e dell'acconto spese forfettariamente pattuito. Il locatore, per gravi motivi, avrà facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione, con un preavviso da formulare con lettera raccomandata A.R. o con lettera raccomandata a mano, non inferiore a giorni.....rispetto alla prospettata data di rilascio dei locali da parte del conduttore (indicare i termini di preavviso giorni 30 nel caso di contratto di durata da 3 a 6 mesi o

di giorni 60 in caso di durata del contratto da 6 a 18 mesi). In tal caso il locatore sarà tenuto a restituire la cauzione, se ricevuta e a versare a favore del conduttore a titolo di penale, l'importo pari ad ..... mensilità del canone (indicare l'importo della penale in relazione alla durata del contratto se da 3 a 6 mesi o da 6 a 18 mesi). Alla scadenza del rapporto, sia in caso di recesso di una o dell'altra parte o in caso di scadenza della locazione, il conduttore sarà tenuto a liberare la stanza a lui locata da tutti i suoi beni ed effetti personali, fatta eccezione dei beni ed arredi di proprietà del locatore, restituendola nello stato in cui gli è stata consegnata dal locatore, in buono stato manutentivo. Qualora nell'arredo il locatore abbia consegnato al conduttore biancheria, anch'essa andrà restituita in normale stato d'uso.

Articolo 10 (Consegna) Il conduttore dichiara di aver visitato l'intero appartamento di proprietà del locatore, ed in particolare di aver visitato la stanza, oggetto del presente contratto, che risulta arredata con i seguenti mobili:

.....
.....
.....

Dichiara di aver trovato l'appartamento in buono stato ed in particolare dichiara che la stanza e gli arredi in essa contenuti sono di suo gradimento ed in buono stato di manutenzione e si impegna a restituirli nello stato in cui oggi gli vengono consegnati, costituendosi custode con il ritiro delle chiavi della stanza, sino alla sua riconsegna. Si impegna il conduttore a rispettare le norme del Regolamento dello Stabile, documento che gli viene dato in visione e lettura dal locatore e si impegna altresì ad osservare le eventuali e future delibere dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano arrecare molestia agli altri occupanti dello stabile.

Articolo 11 (Modifiche e danni) Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali oggetto del presente contratto e alla loro destinazione, potrà inserire previa autorizzazione del locatore nella stanza a lui destinata e, qualora sia necessario, piccoli arredi facilmente asportabili che comunque non possano recare pregiudizio o danno al locatore. In tal caso verrà redatto tra il conduttore ed il locatore un elenco separato dei mobili ed arredi di proprietà del primo. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti indipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 12 (Assemblee) Il conduttore non avrà diritto di voto, in luogo del proprietario della porzione di immobile locata, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Non avrà inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Articolo 13 (Impianti) La porzione di immobile oggetto del presente contratto è dotata o non è dotata di antenna televisiva centralizzata, conseguentemente si obbliga il conduttore a servirsi unicamente dell'impianto relativo, con divieto di installare antenne individuali.

Articolo 14 (Accessi) Il conduttore dovrà consentire al locatore l'accesso alla porzione di alloggio da lui occupata, ed eventualmente all'amministratore del Condominio e ai loro incaricati ove, motivandola, ne abbiano ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore dovrà consentire la visita degli spazi da lui occupati, una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:
.....

Articolo 15 (Commissione di conciliazione) La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della Legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui

due scelti fra appartenenti alle rispettive Organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 16 (Varie) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.lgs n. 196/03 sue modifiche e integrazioni). 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.

Articolo 17 (Clausola di non discriminazione) Le parti condividono il principio di non-discriminazione per ragioni di colore della pelle, nazionalità, origine, religione, sesso, orientamento sessuale, identità di genere e disabilità nell'accesso al mercato delle locazioni.

Altre clausole ....

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente dell'articolo 1342, secondo comma del Codice Civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....

ALL. 7

LOCAZIONE ABITATIVA PARZIALE DI NATURA TRANSITORIA STUDENTI

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

Il/La sig./soc. ..... di seguito denominato/a locatore (assistito/a da ..... in persona di .....)

concede in locazione

al/ai signori.....di seguito denominato/i conduttore/i, identificato/i mediante.....(assistito/i da .....in persona di.....), che accetta/accettano, per sé/loro aventi causa, la porzione di alloggio all'indirizzo di cui sopra costituita da una camera da letto individuata nella planimetria che controfirmata dalle parti, viene allegata al presente contratto, colorata con il colore rosso, tanto da formarne parte integrante. Il conduttore/i potrà/potranno utilizzare la cucina, nonché tutti gli elettrodomestici presenti, al fine della preparazione dei loro pasti. Potrà/potranno altresì utilizzare il locale igienico, nonché gli spazi comuni, per spazi comuni si intende .....

TABELLE MILLESIMALI: proprietà ..... riscaldamento ..... acqua ..... altre .....

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

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

documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti: .....

certificato di collaudo e certificazione energetica: .....

La locazione parziale è regolata dalle seguenti pattuizioni.

Articolo 1 (Durata) Il contratto è stipulato per la durata di ..... mesi, dal ..... al.....Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno un mese prima della data di scadenza del contratto.

Potranno le parti, al fine solo di confermare la scadenza al termine del periodo di rinnovo della locazione indirizzare l'una all'altra lettera per Raccomandata A.R. o raccomandata a mani che confermi la scadenza della locazione ed il diniego per il rinnovo successivo.

Articolo 2 (natura transitoria) Secondo quanto previsto dall'Accordo Territoriale stipulato ai sensi dell'art. 5, comma 3, della Legge n° 431/98 tra Associazioni degli Inquilini e dei Proprietari, depositato in data..... Presso il Comune di ....., le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto ilconduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i ..... frequentando il corso di studi di..... presso l'Università di Torino.

Articolo 3 (Canone) Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale di cui al precedente Art. 2, è convenuto in euro mensili ....., che il conduttore si obbliga a corrispondere a mani del locatore, ovvero a mezzo di bonifico bancario, in rate mensili uguali, entro e non oltre il quinto giorno di ogni mese, il locatore rilascerà idonea ricevuta.

Articolo 4 (Deposito cauzionale) A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore una somma di euro ..... pari a una mensilità del canone , imputabile a scelta del locatore, in conto pigioni o per il risarcimento di eventuali danni subiti nel corso della locazione, ivi compresi i danni arrecati agli arredi, la cauzione non sarà produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale così costituito verrà reso dal locatore al conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dei locali occupati dal conduttore, nonché all'osservanza di ogni obbligazione assunta da quest'ultimo con la firma dell'odierno documento.

Articolo 5 (Oneri accessori) Le parti si accordano per il rimborso degli oneri accessori e delle utenze, determinando il rimborso in forma forfettaria. Il conduttore verserà al locatore, unitamente alla ratamensile del canone così come determinato all'art. 3 del presente contratto, la somma di euro .....
Negli oneri accessori sono espressamente comprese le spese condominiali ripetibili con espresso riferimento alla Tabella oneri accessori (allegato G del Decreto del Ministro della Infrastrutture dei Trasportidi concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze emanato ai sensi dell'art. IV, comma 2 della Legge n. 431/98). Espressamente le parti concordano che nella somma forfettaria, che il conduttore rimborserà mensilmente al locatore, sotto la dicitura oneri accessori, è compresa anche la quota di riscaldamento per le parti utilizzate dal conduttore medesimo. E' espressamente escluso l'utilizzo dell'impianto telefonico fisso, qualora in dotazione dell'immobile, con espresso divieto del conduttore di utilizzarlo senza espressa autorizzazione del locatore.

Articolo 6 (Spese di bollo e registrazione) Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute, sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, nei termini di legge, consegnandone copia al conduttore, dopo la registrazione, quest'ultimo provvederà a rimborsare il locatore della quota di registrazione di sua spettanza, pari al 50% e nella totalità provvederà al rimborso deibolli. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle Organizzazioni Sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

Articolo 7 (Pagamento, risoluzione) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può essere 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 richiamata Legge n 392/78.

Articolo 8 (Uso) La porzione di immobile, oggetto del presente contratto, deve essere esclusivamente destinata ad uso di civile abitazione del conduttore, con espresso divieto, anche per brevi periodi, di ospitare altre persone nella stanza o negli spazi di uso comune. E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare o dare in comodato ad altri la stanza a lui assegnata, né potrà fare utilizzare ad altri gli spazi comuni, la cucina in condivisione ed il servizio igienico, pena la risoluzione del contratto. Trattandosi di coabitazione tra il locatore-proprietario dell'immobile ed il conduttore, quest'ultimo dovrà osservare il patto di coabitazione, che verrà allegato all'odierno contratto, controfirmato dalle parti per l'utilizzo degli spazi comuni, la definizione dei ruoli e dei tempi per la pulizia delle parti comuni, l'utilizzo e la pulizia della cucina in condivisione nonché degli elettrodomestici ivi installati, l'utilizzo, le tempistiche e la pulizia del bagno e di quant'altro si renderà necessario per una corretta convivenza fra le parti.

Articolo 9 (Recesso del conduttore e del locatore) Il conduttore avrà facoltà di recedere anticipatamente dall'odierno contratto, previo avviso da recapitarsi con lettera raccomandata o con lettera raccomandata a mani, almeno con un anticipo di mesi....., rispetto all'effettiva data di rilascio (indicare il termine di preavviso in conformità della durata del contratto: da 3 a 6 mesi preavviso mesi uno, da 6 a 12 mesi preavviso di mesi due), sino alla scadenza del rapporto sarà tenuto al pagamento del canone e dell'acconto spese forfettariamente pattuito. Il locatore, per gravi motivi, avrà facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione, con un preavviso da formulare con lettera raccomandata A.R. o con lettera

raccomandata a mano, non inferiore a giorni 30 rispetto alla prospettata data di rilascio dei locali da parte del conduttore. Per gravi motivi il locatore potrà recedere dal contratto, con un preavviso di 15 giorni, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, in tal caso sarà tenuto al pagamento a titolo di penale dell'importo di una mensilità oltre alla restituzione del deposito cauzionale, se versato. Alla scadenza del rapporto, sia in caso di recesso di una o dell'altra parte o in caso di scadenza della locazione, il conduttore sarà tenuto a liberare la stanza a lui locata da tutti i suoi beni ed effetti personali, fatta eccezione dei beni ed arredi di proprietà del locatore, restituendola nello stato in cui gli è stata consegnata dal locatore, in buono stato manutentivo. Qualora nell'arredo il locatore abbia consegnato al conduttore biancheria, anch'essa andrà restituita in normale stato d'uso.

Articolo 10 (Consegna) Il conduttore dichiara di aver visitato l'intero appartamento di proprietà del locatore, ed in particolare di aver visitato la stanza, oggetto del presente contratto, che risulta arredata con i seguenti mobili:

.....

.....

Dichiara di aver trovato l'appartamento in buono stato ed in particolare dichiara che la stanza e gli arredi in essa contenuti sono di suo gradimento ed in buono stato di manutenzione e si impegna a restituirli nello stato in cui oggi gli vengono consegnati, costituendosi custode con il ritiro delle chiavi della stanza, sino alla sua riconsegna. Si impegna il conduttore a rispettare le norme del Regolamento dello Stabile, documento che gli viene dato in visione e lettura dal locatore e si impegna altresì ad osservare le eventuali e future delibere dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano arrecare molestia agli altri occupanti dello stabile.

Articolo 11 (Modifiche e danni) Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali oggetto del presente contratto e alla loro destinazione, potrà inserire previa autorizzazione del locatore nella stanza a lui destinata e, qualora sia necessario, piccoli arredi facilmente asportabili che comunque non possano recare pregiudizio o danno al locatore. In tal caso verrà redatto tra il conduttore ed il locatore un elenco separato dei mobili ed arredi di proprietà del primo. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti indipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 12 (Assemblee) Il conduttore non avrà diritto di voto, in luogo del proprietario della porzione di immobile locata, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Non avrà inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Articolo 13 (Impianti) La porzione di immobile oggetto del presente contratto è dotata o non è dotata di antenna televisiva centralizzata, conseguentemente si obbliga il conduttore a servirsi unicamente dell'impianto relativo, con divieto di installare antenne individuali.

Articolo 14 (Accessi) Il conduttore dovrà consentire al locatore l'accesso alla porzione di alloggio da lui occupata, ed eventualmente all'amministratore del Condominio e ai loro incaricati ove, motivandola, ne abbiano ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore dovrà consentire la visita degli spazi da lui occupati, una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

.....

Articolo 15 (Commissione di conciliazione) La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della Legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui

due scelti fra appartenenti alle rispettive Organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

Articolo 16 (Varie) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.lgs 196/03 sue modifiche e integrazioni). 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.

Articolo 17 (Clausola di non discriminazione) Le parti condividono il principio di non-discriminazione per ragioni di colore della pelle, nazionalità, origine, religione, sesso, orientamento sessuale, identità di genere e disabilità nell'accesso al mercato delle locazioni.

Altre clausole ....

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

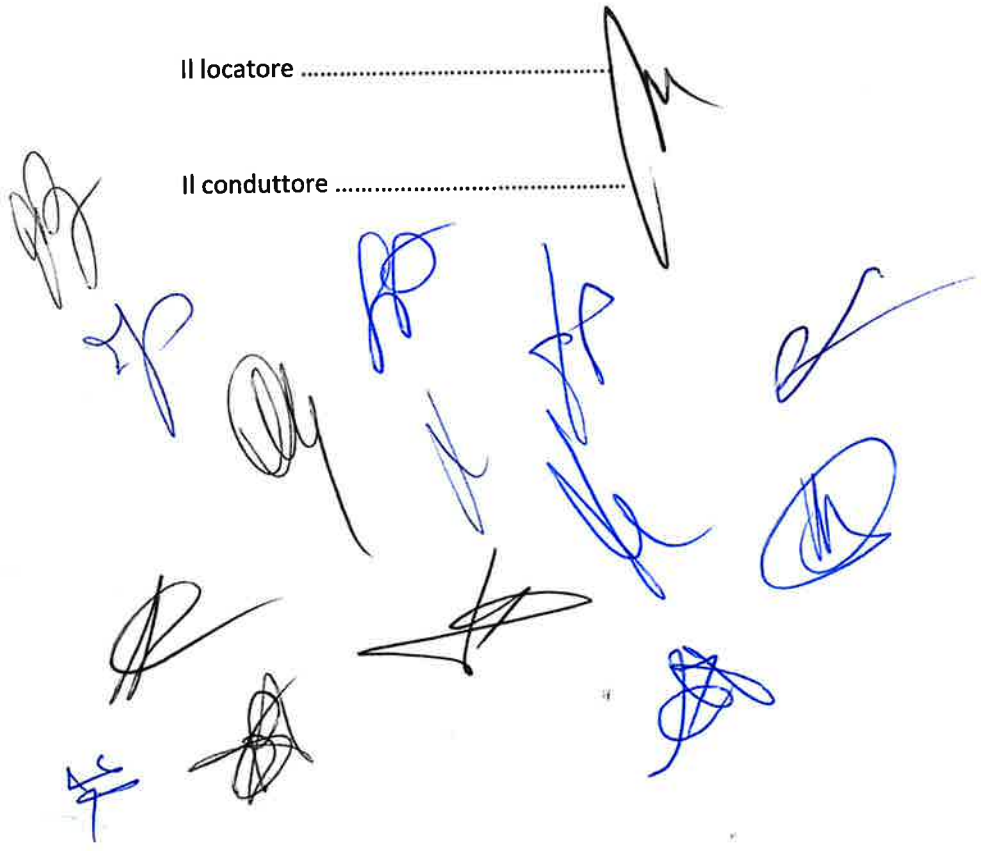
Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente dell'articolo 1342, secondo comma del Codice Civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....



ALL. 8

ATTESTAZIONE DI CONGRUITA'

(Valida per contratto di locazione abitativa agevolata art. 2, comma 3, per contratto di locazione abitativa agevolata di natura transitoria art. 5, comma 1 e per contratto di locazione abitativa agevolata per studenti universitari art. 5, comma 3)

I sottoscritti ..... - .....

C.F. ..... nato/a ..... (.....) il ...../...../.....

C.F. ..... nato/a ..... (.....) il ...../...../.....

avendo sottoscritto in data ...../...../..... un contratto di locazione agevolata ai sensi dell'art. ....., c. ..... Lg . 431/98, della durata di anni ...+..., per un appartamento in .... n..../... a ....., dichiarano che il canone mensile di locazione, per mq. convenzionali ..... +.....% (maggiorazione prevista per i mq.), in zona ....., con la presenza di n. ..... elementi (ovvero:..... elenco elementi.....), pari punti ..... è stato stabilito in € .....,... al mq., al quale sarà applicato una maggiorazione del .....% per (specificare maggiorazioni: Cert. Energetica, lavori straordinari, arredamento, etc.). Il canone così calcolato corrisponde complessivamente ad €....., in conformità all'Accordo depositato presso il Comune di ..... il ...../...../.....

IL LOCATORE in fede IL CONDUTTORE

CERTIFICAZIONE DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE

Le Associazioni della proprietà e dell'inquilinato dichiarano che il canone di locazione, pattuito sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali e della documentazione presentata, rientra nei parametri previsti dell'Accordo Territoriale sottoscritto presso il Comune di ..... in data ...../...../.....

ASSOCIAZIONE PROPRIETA' SINDACATO INQUILINI

12

ALL. 9

ATTESTAZIONE DI CONGRUITA'

(Valida per contratto di locazione abitativa agevolata parziale di natura transitoria art. 5, comma 1, per contratto di locazione abitativa agevolata parziale di natura transitoria per studenti art. 5, comma 3 e per contratto di locazione abitativa agevolata frazionata di immobile)

I sottoscritti ..... - .....

C.F. ..... nato/a ..... (.....) il ...../...../.....

C.F. ..... nato/a ..... (.....) il ...../...../.....

avendo sottoscritto in data ...../...../..... un contratto di locazione agevolata ai sensi dell'art. ....., c. ..... Lg . 431/98, della durata di anni ...+..., per una porzione di immobile sito in .... n..../... a ....., dichiarano che il canone mensile di locazione dell'intero immobile per mq. ..... +.....% (maggiorazione prevista per i mq.), in zona ....., con la presenza di n. ..... elementi (ovvero: .....elenco elementi.....) pari a punti ....., è stato stabilito in € .....,... al mq., al quale sarà applicato una maggiorazione del .....% per ..... (specificare maggiorazioni: Cert. Energetica, lavori straordinari, arredamento, etc.). Il canone così calcolato corrisponde complessivamente ad € ....., in conformità all'Accordo depositato presso il Comune di ..... il ...../...../.....

Di detto canone il conduttore, in considerazione degli spazi occupati, individuati nella planimetria controfirmata dalle parti e allegata al presente contratto, verserà la quota di sua spettanza, pari ad € .....mensili.

Il locatore dichiara, in conformità della tabella di adeguatezza degli spazi, che l'unità immobiliare verrà locata a n. ..... inquilini complessivi alloggiati in n .....vani.

IL LOCATORE in fede IL CONDUTTORE

CERTIFICAZIONE DI APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE

Le Associazioni della proprietà e dell'inquilinato dichiarano che il canone di locazione, pattuito sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali e della documentazione presentata, rientra nei parametri previsti dell'Accordo Territoriale sottoscritto presso il Comune di ..... in data ...../...../.....

ASSOCIAZIONE PROPRIETA' SINDACATO INQUILI

ALL. 10

ALLEGATO D AL DECRETO 16 gennaio 2017

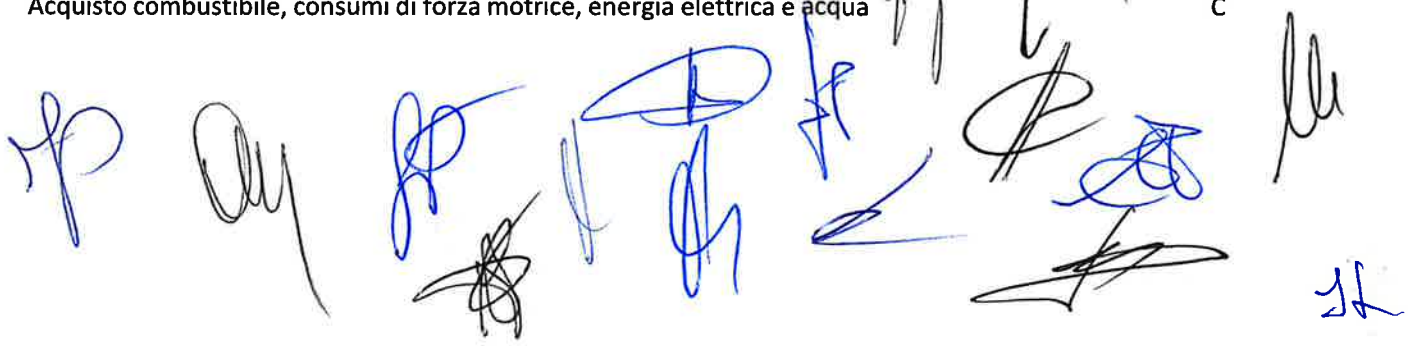
MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

(GU Serie Generale n. 62 del 15-03-2017)

TABELLA ONERI ACCESSORI

RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

ASCENSORE		
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
Ispezioni e collaudi		C
AUTOCLAVE		
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C
IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI		
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme		C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L	
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni		C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili		C
Installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza	L	
Manutenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza		C
IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADD. ACQUA		
Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C
Lettura dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C



IMPIANTI SPORTIVI		
Installazione e manutenzione straordinaria	L	
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)		C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)		C
IMPIANTO ANTINCENDIO		
Installazione e sostituzione dell'impianto	L	
Acquisti degli estintori	L	
Manutenzione ordinaria		C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi		C
IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE DATI INFORMATIVI		
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare		C
PARTI COMUNI		
Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L	
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico		C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L	
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari		C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti		C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L	
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		C
Installazione e sostituzione di serrature	L	
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati		C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L	
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		C
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	
PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO		
Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		C
Rifacimento di chiavi e serrature		C
Tinteggiatura di pareti		C

Sostituzione di vetri		C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, del cavo, dell'impianto citofonico e videocitofonico e dell'impianto individuale di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo e satellitare		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento		C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento	L	

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da C.C.N.L.	L10%	C90%
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel C.C.N.L.	L10%	C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto	L	
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da C.C.N.L.		C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L	
Spese per le pulizie appaltate a ditta		C
Materiale per le pulizie		C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L	
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia		C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L	
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C

SGOMBERO NEVE

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

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

ALL. 11

Arredo minimo per l'applicazione della maggiorazione prevista nel capitolo "*Ulteriori norme relativi alla tabella valori minimi e massimi del canone di locazione*" di cui al punto H del cap. IX.

Cucina, tinello e/o cucinino:

- pensili a muro oppure credenza;
- frigorifero;
- fornello;
- tavolo con sedie.

Camera da letto:

- letto con reti;
- comodino o mensola;
- armadio e/o guardaroba.

Soggiorno:

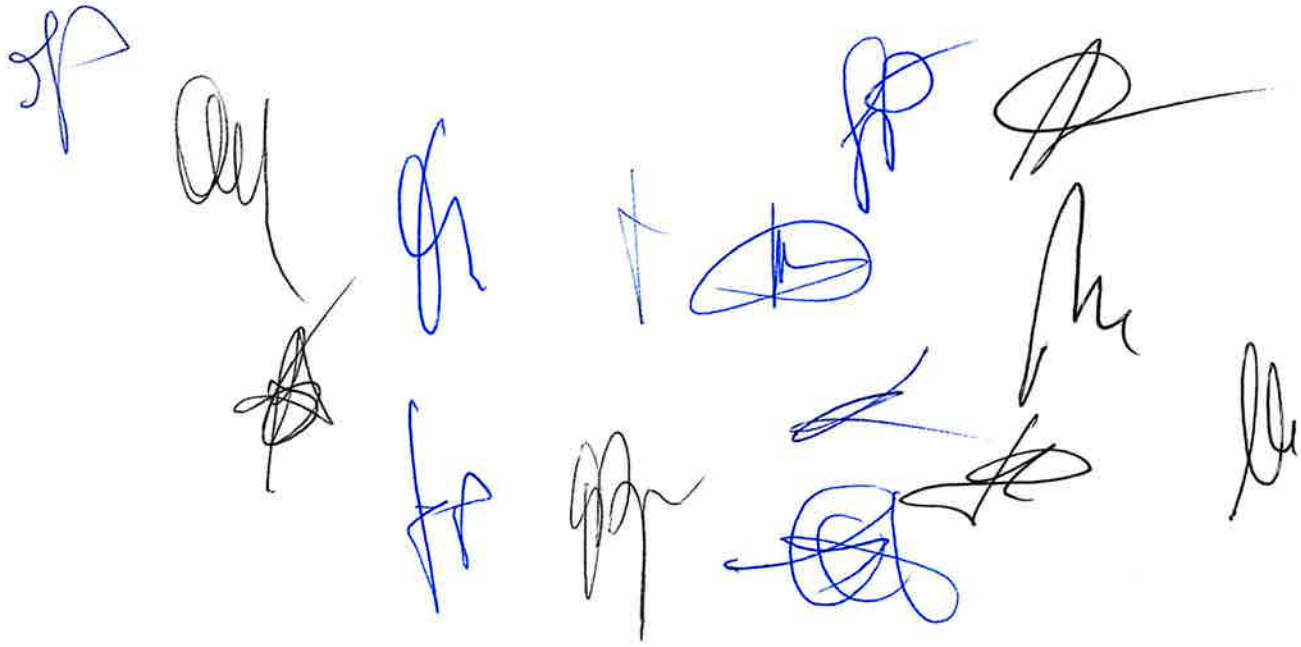
- divano e/o almeno due poltrone;
- mobile soggiorno e/o vetrinetta.

Bagno:

- specchiera;
- mensole e/o mobiletto;
- sanitari completi;
- lavatrice.

Tutte le camere devono essere provviste di idonea illuminazione elettrica per mezzo di lampadari e/o plafoniere

Si precisa che l'arredo descritto nell'elenco di cui sopra, potrà essere modificato con mobilio equipollente e dovrà essere corredato di documentazione fotografica.



ALL. 12

Casistiche di doppia vidimazione obbligatoria

Nella tabella sottoriportata sono indicate tutte le fattispecie in cui vige l'obbligo di doppia vidimazione a cura di un rappresentante di un'organizzazione sindacale di inquilini e da un rappresentante di un'organizzazione sindacale dei proprietari firmatari del presente Accordo Territoriale.

N. ordine	**Fattispecie con doppia vidimazione**	**Riferimento nel presente Accordo Territoriale**
1	Contratti per gli usi transitori abitativi (L. 431/98 art. 5, comma 1 e D.M. n. 62 16/01/2017, art. 2) esclusivamente nei casi previsti dalle lettere A-6 (quando il proprietario ha esigenza di adibire entro 18 mesi l'immobile) e A-7 (quando l'inquilino ha esigenza di un contratto transitorio).	Cap. 2
2	Contratti transitori per la locazione parziale di appartamento	Cap. 4
3	Contratti transitori studenti per la locazione parziale di appartamento	Cap. 5
4	Locazione frazionata di immobile	Cap. 6
5	Contratti di locazione come previsti dall'art. 1, comma 6 del D.M. n. 62 16/01/2017; Contratti di locazione con imprese, associazioni di imprese e datori di lavoro	Cap. 8
6	Contratti di locazione come previsti dall'art. 1, comma 6 del D.M. n. 62 16/01/2017 o per esigenze abitative di famiglie e/o persone in progetti di inclusione sociale e/o segnalate dal comune; Contratti di locazione con Enti del terzo settore (E.T.S.)	Cap. 8
7	Tutte le tipologie contrattuali. Per tutti gli alloggi (con esclusione di quelli afferenti la zona di pregio) che nei 10 anni precedenti la stipula della locazione siano stati oggetto di ristrutturazione interna il cui importo (comprovato da documentazione fiscale) sia superiore a 2 annualità di canone base, il canone base stesso potrà essere maggiorato fino ad un massimo del 10% dandone conto nel contratto con inserimento di apposita clausola.	Cap. 9 lett. C
8	Tutte le tipologie contrattuali. Per tutti gli alloggi (con esclusione di quelli afferenti la zona di pregio) che nei 10 anni precedenti la stipula della locazione siano stati oggetto di ristrutturazione nelle parti condominiali il cui importo (comprovato da documentazione fiscale) sia superiore a 2 annualità di canone base, il canone base stesso potrà essere maggiorato fino ad un massimo del 10% dandone conto nel contratto con inserimento di apposita clausola.	Cap. 9 lett. C
9	Tutte le tipologie contrattuali. Per tutti gli alloggi (con esclusione di quelli afferenti la zona di pregio) che nei 10 anni precedenti la stipula della locazione siano stati oggetto sia di ristrutturazione interna che nelle parti condominiali, il cui importo (comprovato da documentazione fiscale) sia superiore a 2 annualità di canone base, il canone base stesso potrà essere maggiorato fino ad un massimo del 10% dandone conto nel contratto con inserimento di apposita clausola. **In questo caso si precisa tuttavia che le spese effettuate sia all'interno dell'alloggio che nelle parti comuni potranno essere sommate ma non potranno mai determinare una maggiorazione superiore al 10% complessivo.**	Cap. 9 lett. C

10	Tutte le tipologie contrattuali. Per tutti gli alloggi (con esclusione di quelli afferenti la zona di pregio) che nei 5 anni precedenti la locazione siano stati oggetto di acquisto di arredamento per un importo minimo di 5.000,00 euro (comprovato da documentazione fiscale e idonea documentazione fotografica), il canone base potrà essere maggiorato fino ad un massimo del 5% dandone conto nel contratto con inserimento di apposita clausola.	Cap. 9 lett. E
11	Contratti stipulati in base alla L. 431/98 art. 2, comma 3 ed art. 5, comma 1. Per tutti gli alloggi (con esclusione di quelli afferenti la zona di pregio), qualora siano presenti almeno n. 9 elementi (che pesino almeno 8 punti) della tabella di cui all'Allegato 2 del presente Accordo Territoriale, il canone base potrà essere maggiorato fino ad un massimo del 10% dandone conto nel contratto con inserimento di apposita clausola.	Cap. 9 lett. J
12	Tutte le tipologie contrattuali. Per tutti gli alloggi (con esclusione di quelli afferenti la zona di pregio) con la dotazione denominata "Area verde", qualora le parti vogliano conteggiarla per la determinazione del canone. Il conteggio di questo elemento attribuisce 0,5 punti.	Allegato2 punto 7a
13	Tutte le tipologie contrattuali. Per tutti gli alloggi (con esclusione di quelli afferenti la zona di pregio) con la dotazione denominata "interventi di efficientamento energetico negli ultimi 5 anni (anche soltanto deliberati e in corso di esecuzione ancorché non ultimati)", qualora le parti vogliano conteggiarla per la determinazione del canone. Di tali interventi, comprovati da idonea documentazione, occorre dar conto nel contratto con inserimento di apposita clausola. Il conteggio di questo elemento attribuisce 1 punto.	Allegato2 punto 21
14	Tutte le tipologie contrattuali. Per tutti gli alloggi (con esclusione di quelli afferenti la zona di pregio) con la dotazione denominata "interventi Sismabonus (anche soltanto deliberati e in corso di esecuzione ancorché non ultimati)", qualora le parti vogliano conteggiarla per la determinazione del canone. Di tali interventi, comprovati da idonea documentazione, occorre dar conto nel contratto con inserimento di apposita clausola. Il conteggio di questo elemento attribuisce 1 punto.	Allegato2 punto 22
15	Tutte le tipologie contrattuali. Per tutti gli alloggi, qualora le parti vogliano determinare il canone applicando una riduzione nei valori al mq. minimi fino ad un massimo del 10% in presenza di almeno una di queste tre fattispecie: 1) edifici particolarmente degradati; 2) locazioni a parenti e/o ad affini in entrambi i casi entro il terzo grado; 3) contratti predisposti dall'agenzia A.S.LO del Comune di Beinasco.	Allegato2
16	Nel caso in cui siano presenti entrambi gli elementi 6d e 23, il punteggio relativo complessivo sarà pari ad 1.	Cap. 9 lett. K