



## COMUNE DI ORBASSANO

### RINNOVO ACCORDO TERRITORIALE

( IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, n. 431  
E DEL DECRETO MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI DEL 30 DICEMBRE 2002)

Fra le seguenti organizzazioni:

**CONFEDILIZIA - APE - TORINO** in persona di

**UPPI**

**UNIONCASA**

**CONFAPPI**

**ASPPI**

**APPC**

**ANPC**

**ANPE (FEDERPROPRIETÀ)**

**SUNIA** in persona di

**SICET**

**UIL - UNIAT**

**ANIAT - CONIA**

**BESOSTRI Erasmo**

**CIPRESSO Giovanni**

**BUTTAFUOCO Vito**

**DATTILO Antonio Maria**

**MAMMOLITI Salvatore**

**CELLAMARO Valentina**

\_\_\_\_\_  
**FERRARA M. Rosaria**

**CONTINI Sergio**

**PENSATO Simone**

**PAOLI Domenico**

**RUBINI Mario**

E con l'intervento della:

- **FONDAZIONE PIER GIORGIO FALCIOLA** nella persona di CARVELLI Maurizio per la parte relativa ai contratti di locazione di natura transitoria afferenti agli studenti universitari.

- **ENTE REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO** via Madama Cristina n. 83 - Torino.

\* \* \* \*

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito ai territori-amministrativi del Comune di Orbassano.

Constatata la rituale convocazione da parte del Comune di Orbassano di tutte le Associazioni, organizzazioni ed enti operativi sul Territorio;

Accertate le informazioni concernenti le delimitazioni delle microzone catastali.

Esaminate ed acquisite le indicazioni di cui al DM 30 dicembre 2002 si conviene e stipula quanto infra.

## **CAPITOLO I CONTRATTI AGEVOLATI**

**(ART. 2, COMMA 3, L. 431/98 E ART. 1 D.M. 30-12-2002)**

\* \* \* \*

### **A) CIRCA LE AREE:**

A-1) Si individuano le seguenti aree:

- ZONA "A"
- ZONA "B"
- ZONA "C"

aventi caratteristiche omogenee (per valori di mercato, dotazione infrastrutturali, trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, tipi edilizi) come meglio delimitate in elenco viario ed elaborato cartografico a colori che si allega come parte integrante del presente testo (allegato 1).

Il confine, tra le tre zone, è determinato in base all'elenco delle vie perimetrali indicato nella legenda della planimetria

### **B) CIRCA I VALORI DEL CANONE:**

B-1) Convengono di determinare (con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee) per ognuna delle suddette aree, come individuate in elenco viario e cartografia, i valori minimi e massimi del canone, espressi in euro mensili per ogni metro quadro utile, come da tabelle riepilogative (con relative sub-fasce per ogni area) che si allegano come parte integrante del presente accordo (allegato 2).

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);  
- al fatto che pare opportuno, nello spirito della riforma, individuare per ogni area le relative sub-fasce di oscillazione dei valori individuando elementi oggettivi di riferimento.

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. Misurazioni nette da muri (la metratura 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 in più o in meno del 4% 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) Convengono di prevedere che le parti contrattuali private possano stabilire durate contrattuali di 3, 4, 5 o 6 anni, prorogabili di 2 anni ai sensi dell'art. 2 c. 5 L. 431/98.

Ove le singole parti contraenti concordassero una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato 2, potranno subire, nei valori minimi e massimi, un aumento a valere per l'intera durata contrattuale, come da valori della tabella all. 2.

#### **E) - CIRCA LE RIPARAZIONI:**

*E-1)* Convengono di prevedere, in materia di riparazioni ordinarie e straordinarie ed oneri accessori, l'applicazione di una tabella di cui all'allegato 5.

#### **F) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:**

*F-1)* I contratti di locazione verranno stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo previsto ed allegato al D.M. 30 dicembre 2002 (allegato 7) e per la locazione transitoria e parziale dell'appartamento gli allegati 7-8-9 al presente accordo.

### **CAPITOLO II CONTRATTI PER GLI USI TRANSITORI ABITATIVI (ART. 5, COMMA 1, L. 431/98 E ART. 2 D.M. 30-12-2002)**

\* \* \* \* \*

#### **A) CIRCA LE ESIGENZE:**

Si individuano, anche in considerazione della specificità, degli usi e consuetudini locali, le particolari necessità (delle quali è sufficiente la sussistenza di una delle sottoindicate esigenze in capo anche ad una sola delle parti contraenti) come dal seguente elenco delle varie fattispecie.

*A-1)* Quando **il proprietario** ha esigenza di adibire, entro diciotto mesi, l'immobile per:

- trasferimento temporaneo della sede di lavoro
- matrimonio e/o convivenza
- matrimonio dei figli
- separazione propria o dei figli
- rientro dall'estero
- attesa di concessione edilizia o autorizzazione da parte del Comune per la ristrutturazione o demolizione dell'immobile o ampliamento con alloggio attiguo;
- intende destinare l'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.

A-2) 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 comune diverso da quello di residenza;
- assegnazione alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi dimostrato con compromesso regolarmente registrato;
- 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;

A-3) Convengono che il contratto tipo definito a livello locale debba prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore o del conduttore i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa, tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza nel termine stabilito nel contratto e che, qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista all'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, ovvero in caso di mancato utilizzo dell'immobile rilasciato un risarcimento pari a 36 mensilità.

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

#### **B) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:**

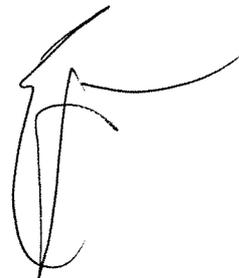
B-1) I contratti di locazione verranno stipulati esclusivamente utilizzando il contratto tipo previsto ed allegato al D.M. 30 dicembre 2002 (allegato 7)

#### **C) CIRCA LE AREE:**

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

#### **D) CIRCA I VALORI DEL CANONE:**

D-1) Si richiama integralmente quanto previsto al capitolo I (allegato 3), con i valori minimi e massimi previsti per ogni area con relative subfasce.



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 sarà aumentato del 15% qualora l'immobile abbia ammobiliato almeno la cucina e la camera da letto.

**E) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE:**

E-1) Per gli oneri accessori le parti fanno riferimento all'art. 4 del D.M. 30 dicembre 2002 (allegato 5)

**F) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:**

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

**CAPITOLO III  
CONTRATTI PER SODDISFARE ESIGENZE  
ABITATIVE DI STUDENTI UNIVERSITARI  
(ART. 5, COMMI 2 e 3, L. 431/98 - D.M. 30-12-2002)**

• \* \* \* \*

**A) CIRCA IL CONTRATTO TIPO:**

A-1) Il contratto tipo è quello previsto dall'art. 3 del D.M. 30 dicembre 2002 (allegato 7)

**B) CIRCA LE AREE:**

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

**C) CIRCA I VALORI DEL CANONE:**

C-1) Si richiama integralmente quanto previsto al capitolo I (allegato 4) con i valori minimi e massimi previsti per ogni area con relative subfasce. Il valore è calcolato senza mobilio.

C-2) 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.

**D) CIRCA LE RIPARAZIONI ORDINARIE E STRAORDINARIE:**

D-1) Per gli oneri accessori le parti fanno riferimento all'art. 4 del D.M. 30 dicembre 2002 (allegato 5)

## E) CIRCA IL METRO QUADRO UTILE:

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

### 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 causali degli attuali transitori per l'inquilino), 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 conduttore/i.
- Che sia sottoscritto tra le parti un "patto di coabitazione" che contenga le modalità pratiche per la gestione: 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, escludendo ogni maggiorazione per i mq, anche in relazione all'arredamento.

La locazione parziale può essere stipulata con i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come da tabella allegata. 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.

h



Il Comune di Orbassano, 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.

<b>TABELLA DI ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI</b>	
2 componenti	Cucina e servizio igienico condiviso e due vani di almeno 14 mq
2 o 3 componenti	Cucina e servizio igienico condiviso e tre vani di almeno 14 mq
5 o più componenti	Cucina e due servizi igienici e quattro vani di almeno 14 mq

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. 8)

### **CONTRATTI TRANSITORI PER LA LOCAZIONE PARZIALE DI APPARTAMENTO A STUDENTI**

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.
- Che siano quantificate forfetariamente le spese ripetibili e le utenze.
- Che il locatore sia convivente con il conduttore/i.
- Che sia sottoscritto tra le parti un "patto di coabitazione" che contenga le modalità pratiche per la gestione: 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, escludendo la maggiorazione prevista per i mq e per il mobilio. Per questo tipo di locazione sarà considerato un elemento utile al calcolo del canone la presenza del collegamento ad internet.

La locazione parziale può essere stipulata con i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come da tabella allegata. Il contratto sarà uno e unico e il calcolo degli spazi comuni condivisi sarà proporzionato al numero degli inquilini. Nel caso 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 Orbassano, con propria delibera, s'impegna a considerare queste locazioni con l'aliquota IMU 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.

<b>TABELLA DI ADEGUATEZZA DEGLI SPAZI</b>	
2 componenti	Cucina e servizio igienico condiviso e due vani di almeno 14 mq
2 o 3 componenti	Cucina e servizio igienico condiviso e tre vani di almeno 14 mq
5 o più componenti	Cucina e due servizi igienici e quattro vani di almeno 14 mq

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 (allegato 9).

**CAPITOLO V**  
**REVISIONE ACCORDO E CANONI- CERTIFICAZIONE CONGRUITA'-**  
**COMUNICAZIONI IMU**

**REVISIONE ACCORDO**

Il presente accordo resterà in vigore fino alla stipula di altro a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di 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**

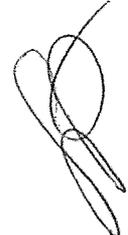
Le Associazioni potranno sottoscrivere certificazioni di congruità (Allegato 6)

## **COMUNICAZIONE IMU**

Si rammenta l'obbligo al Locatario di presentare copia del contratto di locazione, regolarmente registrato, presso l'Ufficio Tributi del Comune di Orbassano, entro 3 mesi dalla registrazione dello stesso.

### **ULTERIORI NORME RELATIVE ALLA TABELLA VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE (VALIDE ANCHE PER I CONTRATTI PER GLI STUDENTI)**

1. Nelle zone A-B-C- 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%. Il canone per gli alloggi tra i 67 e gli 80 metri quadrati non potrà essere inferiore al canone degli alloggi di metri quadrati 67 comprensivo della maggiorazione.  
La maggiorazione si calcola sulla metratura dell'alloggio comprensiva degli accessori.
2. Il valore locativo può essere inoltre maggiorato nei seguenti casi:
  - \* per gli immobili costruiti successivamente al 1 gennaio 2008 i valori locativi al mq potranno essere maggiorati fino al 20%;
  - \* per gli alloggi che nei dieci anni precedenti alla stipula della locazione siano stati oggetto di ristrutturazione delle pavimentazioni, dei servizi igienici/cucina ed infissi, i valori locativi al metro quadrato potranno essere maggiorati fino ad un massimo del 10%;



\* per gli immobili ristrutturati nelle parti condominiali, i valori locativi al metro quadrato potranno essere maggiorati fino ad un massimo del 10%;

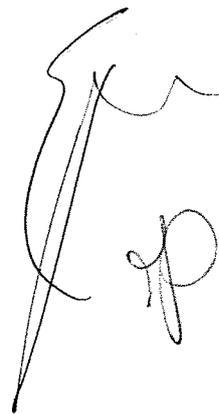
Le spese effettuate sia all'interno dell'alloggio che nelle parti comuni potranno essere sommate ma non potranno mai determinare una maggiorazione superiore al 10% complessivo.

I lavori eseguiti, sia all'interno degli alloggi che nelle parti condominiali, dovranno essere comprovati dalla documentazione fiscale e superare due annualità del canone 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 delle Associazioni degli inquilini e da un rappresentante delle Associazioni dei proprietari firmatari del presente accordo territoriale che con tale sottoscrizione certificheranno le maggiorazioni previste.

Si allegano, come parte integrante del presente accordo territoriale:

1. cartografia con individuazione delle zone ed elenco viario;
2. tabella valori minimi e massimi del canone di locazione;
3. tabella valori minimi e massimi del canone di locazione per contratto transitorio ad uso abitazione;
4. tabella valori minimi e massimi del canone di locazione per contratto transitorio a studenti universitari;
5. tabella ripartizione oneri accessori;
6. certificazione di applicazione dei parametri di cui all'accordo territoriale;
7. D.M. 30 dicembre 2002 e relativi contratti allegati A-C-E.
8. contratto per la locazione parziale di appartamento;
9. contratto per la locazione parziale di appartamento a studenti.

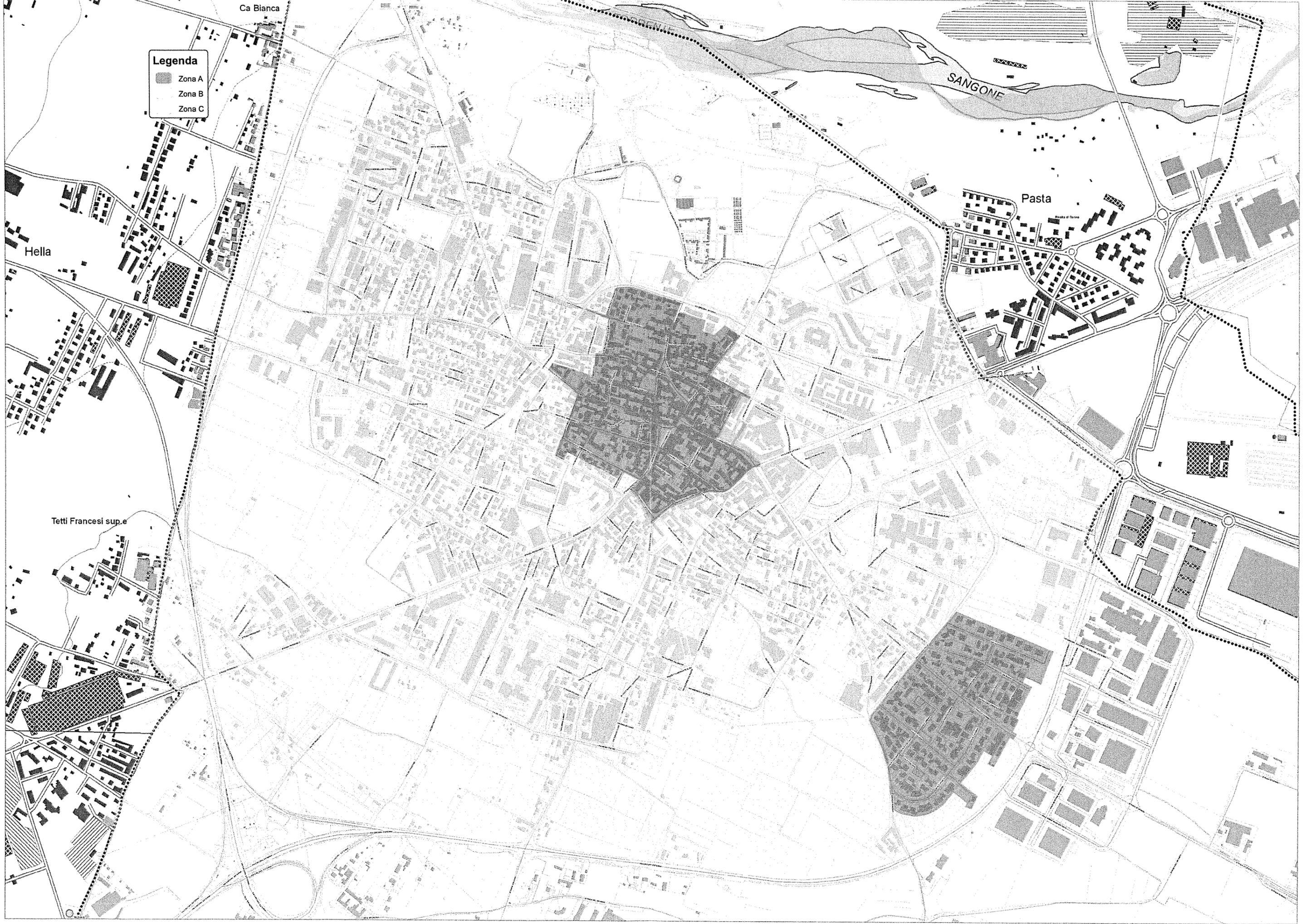
DATA 05/05/2014





**Legenda**

- Zona A
- Zona B
- Zona C



Ca Bianca

Hella

Tetti Francesi sup.e

SANGONE

Pasta

ELENCO VIE AI FINI APPLICAZIONE LEGGE 431/98

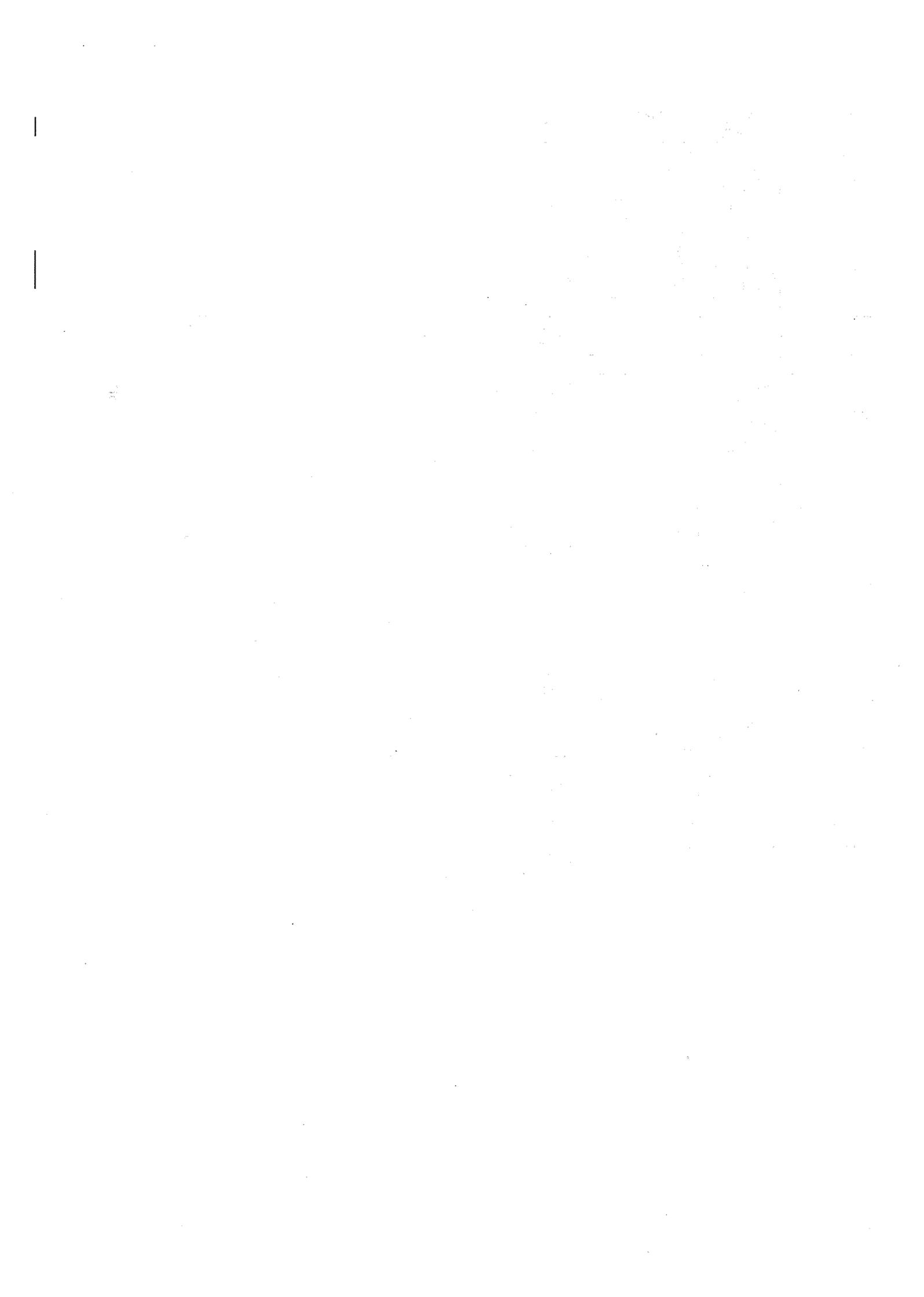
TIPOLOGIA	NOME VIA	DAL N° AL N°	ZONA
VIA	3ª REG.TO ALPINI	tutta	B
VIA	ADDA	tutta	B
VIA	ADIGE	tutta	B
STR.	AGNELLI GIANNI AVV.	tutta	C
VIA	ALERAMO SIBILLA	tutta	B
VIA	ALFIERI VITTORIO	tutta	B
VIA	ALIGHIERI DANTE	tutta	B
VIA	ALLENDE SALVADOR	tutta	B
VIA	AMENDOLA GIORGIO	tutta	B
STR.	ANTICA DI NONE	tutta	C
STR.	ANTICA DI PINEROLO	tutta	C
P.ZZA	ANTONELLI ALESSANDRO	tutta	B
VIA	ARNO	tutta	B
VIA	ASCIANGHI	tutta	B
P.ZZA	AUSTRIA	tutta	B
VIA	BATTISTI CESARE	tutta	A
VIA	BEINASCO-RIVALTA	tutta	C
VIA	BELGIO	tutta	B
VIA	BELLEZIA	tutta	C
VIA	BELLINI VINCENZO	tutta	B
VIA	BERTI DOMENICO	tutta	B
V.LE	BERTONE GIUSEPPE	tutta	C
VIA	BIXIO NINO	da n. 1 a 15 - da n. 2 a 10	A
VIA	BIXIO NINO	da n. 12 a fine e da 17 a fine	B
P.LE	BOGLIONE G. B.	tutta	B
STR.	BORGARETTO	tutta	C
P.ZZA	BORSELLINO E FALCONE	tutta	B
VIA	BOVES	tutta	B
VIA	BROFFERIO	tutta	B
REG.	BRONZINA	tutta	C
VIA	BRUNO GIORDANO	tutta	C
VIA	BUOZZI BRUNO	tutta	B
STR.	CA' BIANCA	fino alla Circonvallazione Esterna	B
STR.	CA' BIANCA	dopo la Circonvallazione Esterna	C
VIA	CADUTI SUL LAVORO	tutta	C
V.LE	CALABRIA	tutta	A
VIA	CALVINO ITALO	numeri pari da n. 2 a n. 12	A
VIA	CALVINO ITALO	dal n. 14 a fine e numeri dispari	B
STR.	CANDIOLO	tutta	C
P.TTA	CAPPELLA DEL BOGLIONE	tutta	B
VIA	CARDUCCI GIOSUE	tutta	B
VIA	CARRA' CARLO	tutta	B
P.TTA	CASORATI FELICE	tutta	B
VIA	CASTELLAZZO	tutta	A
VIA	CAVOUR	dal n. 2 al 42 e dal n. 1 al 37	A
VIA	CAVOUR	dal 44 alla fine e dal 39 alla fine	B
VIA	CERNAIA	tutta	B
VIA	CERVETTI CESARE	tutta	B
P.ZZA	CERVI FRATELLI	tutta	B
VIA	CIRCONV. ESTERNA	tutta	C
VIA	CIRCONV. INTERNA	tutta	B
VIA	CITTADELLA	tutta	A
VIA	COLOMBO CRISTOFORO	tutta	C
VIA	COPERNICO NICCOLO'	tutta	C

VIA	COPPI FAUSTO	tutta	C
VIA	COPPINO MICHELE	tutta	B
P.LE	COSTA NINO	tutta	C
VIA	COSTA NINO	tutta	C
VIA	COTTOLENGO	<i>da via N. Sauro alla C. Interna</i>	A
VIA	COTTOLENGO	<i>dalla C. Interna in poi</i>	B
STR.NA	CRESTI ANGELO	tutta	B
VIA	CROCE BENEDETTO	tutta	B
VIA	CRUTO ALESSANDRO	tutta	B
P.TTA	CURIE MARIE	tutta	B
VIA	DA VINCI LEONARDO	tutta	B
P.ZZA	DALLA CHIESA ALBERTO	tutta	B
VIA	DANIMARCA	tutta	B
VIA	D'AZEGLIO MASSIMO	tutta	B
P.TTA	DE AMICIS EDMONDO	tutta	B
VIA	DE GASPERI ALCIDE	tutta	B
V.LO	DEGLI ORTI	tutta	A
P.TTA	DEI FILATOI	tutta	A
VIA	DEI FRASCHEI	tutta	B
P.ZZA	DEL BORGO	tutta	A
VIA	DEL BORGO	tutta	A
STR.	DEL BOTTONE	tutta	C
STR.	DEL BRANDO	tutta	C
P.TTA	DEL COLOMBERO	tutta	B
P.TTA	DEL GIANCAGLIO	tutta	B
STR.	DEL TURINETTI	tutta	C
VIA	DELEDDA GRAZIA	tutta	B
VIA	DELLA BASSA	tutta	B
P.LE	DELLA MADDALENA	tutta	C
P.ZZA	DELLA PACE	tutta	B
VIA	DELLA RUBATERA	tutta	C
VIA	DELL'ARTIGIANATO	tutta	C
STR.	DELLE DONAGLIE	tutta	C
P.TTA	DELLE MAGNOLIE	tutta	A
P.TTA	DELLE PRIMULE	tutta	A
P.TTA	DELLE ROSE	tutta	A
P.TTA	DELLE VIOLE	tutta	A
VIA	DELLEANI LORENZO	tutta	B
VIA	DELL'INDUSTRIA	tutta	C
VIA	DI NANNI DANTE	tutta	B
VIA	DI VITTORIO GIUSEPPE	tutta	B
VIA	DIAZ ARMANDO	tutta	A
VIA	DON ETTORE GAIA	tutta	C
VIA	DON FEBBRARO S.	tutta	B
P.ZZA	DON LUIGI STURZO	tutta	B
VIA	DON PIETRO GIORDANO	tutta	C
VIA	DONIZETTI GAETANO	tutta	B
VIA	EINAUDI LUIGI	tutta	B
VIA	FENESTRELLE	tutta	C
VIA	FERRARA	tutta	B
P.ZZA	FERRARI ENZO	tutta	B
VIA	FERRARIS GALILEO	tutta	B
VIA	FILZI FABIO	<i>dal n. 4 a fine e dal n. 15 a fine</i>	B
VIA	FILZI FABIO	<i>dal n. 2 al 6 e dal 1 al 13</i>	A
P.ZZA	FINLANDIA	tutta	B
VIA	FONTANESI	tutta	B

VIA	FRANCIA	tutta	B
P.TTA	FRASSATI PIERGIORGIO	tutta	B
VIA	FRATELLI BANDIERA	tutta	B
VIA	FRATELLI ROSSELLI	tutta	B
VIA	FREJUS	tutta	B
VIA	GALIMBERTI DUCCIO	tutta	B
VIA	GANDHI RAJIV	tutta	B
VIA	GARIBALDI GIUSEPPE	tutta	B
VIA	GAY DI QUARTI	tutta	A
VIA	GENOVA	tutta	B
STR.	GERBIDO	dall'inizio fino a Via N. Costa	B
STR.	GERBIDO	da Via N. Costa a Via N. Sauro	C
VIA	GERMANIA	tutta	B
VIA	GIACOSA GIUSEPPE	tutta	B
VIA	GIOBERTI VINCENZO	tutta	B
VIA	GIOLITTI GIOVANNI	tutta	A
VIA	GIUSTI GIUSEPPE	tutta	B
VIA	GOBETTI PIERO	numeri dispari	A
VIA	GOBETTI PIERO	numeri pari	B
REG.	GONZOLE	tutta	C
VIA	GORIZIA	tutta	B
VIA	GOZZANO GUIDO	tutta	B
VIA	GRAMSCI ANTONIO	tutta	B
VIA	GRECIA	tutta	B
VIA	I MAGGIO	tutta	C
P.ZZA	IOTTI NILDE	tutta	B
VIA	IRLANDA	tutta	B
VIA	ISONZO	tutta	B
VIA	ITALIA	tutta	B
VIA	IV NOVEMBRE	tutta	B
VIA	JUVARRA FILIPPO	tutta	B
VIA	LA TORRE PIO	tutta	C
P.ZZA	LAGRANGE GIUSEPPE	tutta	B
VIA	LAMARMORA A.	tutta	B
VIA	LAZIO	tutta	A
V.LE	LIGURIA	tutta	A
P.TTA	LOMBARDI RICCARDO	tutta	A
VIA	LUSSEMBURGO	tutta	B
VIA	M. T. DI CALCUTTA	tutta	B
S.GO	MALAN FRIDA	tutta	B
VIA	MALOSNA'	tutta	B
S.GO	MAMELI GOFFREDO	tutta	B
VIA	MANZONI ALESSANDRO	tutta	B
L.GO	MARANETTO NICOLA	tutta	B
VIA	MARCONI GUGLIELMO	tutta	B
P.ZZA	MARTIN LUTHER KING	tutta	B
VIA	MARTINI FRANCESCO	tutta	B
P.ZZA	MARTIRI LIBERTA'	tutta	B
VIA	MATTEOTTI GIACOMO	tutta	B
VIA	MAZZINI GIUSEPPE	tutta	B
VIA	MEUCCI ANTONIO	tutta	B
VIA	MILANO	tutta	B
VIA	MOLINI	dal 1 al 35 e dal 2 al 46	A
VIA	MOLINI	dal 37 alla fine e dal 48 alla fine	B
P.TTA	MONETA E. T.	tutta	B
VIA	MONTALE EUGENIO	tutta	B

VIA	MONTANELLI INDRO	tutta	B
VIA	MONTEGRAPPA	tutta	B
VIA	MONTENERO	tutta	A
VIA	MONTESSORI MARIA	tutta	B
VIA	MONTI VINCENZO	tutta	B
P.TTA	MORANTE ELSA	tutta	B
VIA	MORENI LEONARDO	tutta	C
V.LO	MORIS	tutta	A
V.LO	MUNGIS	tutta	A
P.LE	NATTA GIULIO	tutta	B
VIA	NEGHELLI	tutta	B
VIA	NENNI PIETRO	tutta	B
VIA	NIEVO IPPOLITO	tutta	B
P.TTA	NOBILE UMBERTO	tutta	B
VIA	NOTA ALBERTO	tutta	A
STR.	OTTAVA	tutta	C
P.LE	PADRE PIO	tutta	C
VIA	PAESI BASSI	tutta	B
P.ZZA	PAPA GIOVANNI XXIII	tutta	A
VIA	PAPA GIOVANNI PAOLO II	tutta	C
VIA	PAPA GIOVANNI XXIII	tutta	A
VIA	PARINI GIUSEPPE	tutta	B
VIA	PASCOLI GIOVANNI	tutta	B
VIA	PASTORE ANNIBALE	tutta	A
P.TTA	PEANO GIUSEPPE	tutta	B
P.ZZA	PELLICO SILVIO	tutta	B
STR.	PENDINA	<i>fino alla C. Esterna</i>	B
STR.	PENDINA	<i>dalla C. Esterna alla fine</i>	C
VIA	PIAVE	tutta	A
VIALE	PININFARINA BATTISTA	tutta	C
STR.	PIOSSASCO	<i>dal centro fino alla C. Esterna</i>	B
STR.	PIOSSASCO	<i>dalla C. Esterna alla fine</i>	C
V.LE	PIRANDELLO LUIGI	tutta	B
VIA	PO	tutta	B
P.ZZA	PORTOGALLO	tutta	B
STR.	PRIMA	tutta	C
VIA	PUCCINI GIACOMO	tutta	B
VIA	PUGLIA	tutta	A
STR.	QUARTA	tutta	C
VIA	QUASIMODO SALVATORE	tutta	B
VIA	RATTAZZI URBANO	tutta	A
STR.	RAVETTO	tutta	C
V.LE	REG. MARGHERITA	<i>dal 2 al 30 e dal 1 al 23</i>	A
V.LE	REG. MARGHERITA	<i>dal 32 a fine e dal 25 a fine</i>	B
VIA	REGNO UNITO	tutta	B
VIA	RENO	tutta	B
VIA	RIESI	tutta	B
V.LE	RIMEMBRANZA	<i>dal 2 al 18 e dal 1 al 15</i>	A
V.LE	RIMEMBRANZA	<i>dal 20 a fine e dal 17 a fine</i>	B
STR.	RIVALTA	<i>dal centro fino alla C. Esterna</i>	B
STR.	RIVALTA	<i>dalla C. Esterna alla fine</i>	C
VIA	RIVOLI	<i>numeri pari fino al 38 e numeri dispari fino al 41</i>	A
VIA	RIVOLI	<i>dal 40 a fine e dal 43 a fine</i>	B
VIA	ROMA	tutta	A
STR.	ROTTA PALMERO	tutta	C
VIA	S.GIOVANNI BOSCO	tutta	A

VIA	S.LUIGI GONZAGA	tutta	C
VIA	S.ROCCO	tutta	B
VIA	SACCO E VANZETTI	tutta	B
V.LO	SACRA S. MICHELE	tutta	B
VIA	SANGONE	tutta	B
VIA	SANGRO	tutta	B
VIA	SANTAROSA S.	tutta	B
VIA	SAURO NAZARIO	dal 2 al 36 e dal 1 al 55	A
VIA	SAURO NAZARIO	dal 38 a P.le delle Maddalena - dal 57 al P.le della Maddalena	B
VIA	SAURO NAZARIO	dal P.le della Maddalene a fine	C
VIA	SCHIAPPARELLI	tutta	C
VIA	SELLA QUINTINO	tutta	B
STR.	SESTA	tutta	C
STR.	SETTIMA	tutta	C
VIA	SICILIA	tutta	A
VIA	SILONE IGNAZIO	tutta	C
VIA	SIMETO	tutta	B
P.ZZA	SPAGNA	tutta	B
STR.	STUPINIGI	dal 2 al 38 e dal 1 al 49	B
STR.	STUPINIGI	dal 40 alla C. Esterna e dal 51 a C. Esterna	A
STR.	STUPINIGI	dopo la C. Esterna	C
P.ZZA	SVEZIA	tutta	B
VIA	TETTI VALFRE'	tutta	C
VIA	TEVERE	tutta	B
VIA	TICINO	tutta	B
STR.	TORINO	da Via Alfieri alla C. Esterna	B
STR.	TORINO	dopo la C. Esterna	C
VIALE	TOSCANA	tutta	A
P.LE	TOSCANINI ARTURO	tutta	B
VIA	TRENTO	tutta	B
VIA	TRIESTE	tutta	B
P.ZZA	UMBERTO I	tutta	A
V.LE	UMBRIA	tutta	A
VIA	UNIONE EUROPEA	tutta	C
V.LE	VENETO	tutta	A
VIA	VERDI GIUSEPPE	tutta	B
VIA	VITTORIO EMANUELE	tutta	A
P.ZZA	VITTORIO VENETO	tutta	B
VIA	VOLTA ALESSANDRO	tutta	B
VIA	VOLTURNO	tutta	B
STR.	VOLVERA	fino alla C. Esterna	B
STR.	VOLVERA	dopo la C. Esterna	C
VIA	XXV APRILE	tutta	B



**TABELLA VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE**  
**ESPRESSI IN Euro MENSILI AL METRO QUADRATO UTILE**

*Particolari dotazioni dell'unità immobiliare*

1. presenza di 1 autorimessa singola o posto auto coperto
2. presenza di 1 cantina o sottotetto o soffitta
3. presenza di impianto di riscaldamento
4. presenza di ascensore per le unità oltre il 2° piano (3° fuori terra)
5. presenza di area verde di pertinenza ai condomini
6. presenza di posto auto scoperto
7. presenza di impianto di condizionamento
8. presenza di doppi servizi
9. presenza di allacciamenti alla rete gas
10. presenza di porta blindata
11. presenza di doppi vetri
12. presenza di servizio interno (vasca da bagno o doccia - w.c. - lavabo - bidet)
13. presenza all'interno dell'alloggio di mobilio completo con cucina, frigorifero e lavatrice

**CONTRATTO 3 + 2**

	PRESENZA DI ALMENO 6 ELEMENTI	PRESENZA DI 5 ELEMENTI	PRESENZA DA 0 a 4 ELEMENTI
	<i>1 sub</i>	<i>2 sub</i>	<i>3 sub</i>
<b>ZONA "A"</b>	5,62 - 4,00	5,20 - 3,40	4,58 - 2,80
<b>ZONA "B"</b>	5,41 - 4,00	4,99 - 3,40	4,37 - 2,80
<b>ZONA "C"</b>	5,20 - 4,00	4,78 - 3,40	4,16 - 2,80

**CONTRATTO 4 + 2**

	PRESENZA DI ALMENO 6 ELEMENTI	PRESENZA DI 5 ELEMENTI	PRESENZA DA 0 a 4 ELEMENTI
	<i>1 sub</i>	<i>2 sub</i>	<i>3 sub</i>
<b>ZONA "A"</b>	5,72 - 4,00	5,30 - 3,40	4,68 - 2,80
<b>ZONA "B"</b>	5,51 - 4,00	5,10 - 3,40	4,47 - 2,80
<b>ZONA "C"</b>	5,30 - 4,00	4,89 - 3,40	4,26 - 2,80

**CONTRATTO 5 + 2**

	PRESENZA DI ALMENO 6 ELEMENTI	PRESENZA DI 5 ELEMENTI	PRESENZA DA 0 a 4 ELEMENTI
	<i>1 sub</i>	<i>2 sub</i>	<i>3 sub</i>
<b>ZONA "A"</b>	5,82 - 4,00	5,41 - 3,40	4,78 - 2,80
<b>ZONA "B"</b>	5,62 - 4,00	5,20 - 3,40	4,58 - 2,80
<b>ZONA "C"</b>	5,41 - 4,00	4,99 - 3,40	4,37 - 2,80

**CONTRATTO 6 + 2**

	PRESENZA DI ALMENO 6 ELEMENTI	PRESENZA DI 5 ELEMENTI	PRESENZA DA 0 a 4 ELEMENTI
	<i>1 sub</i>	<i>2 sub</i>	<i>3 sub</i>
<b>ZONA "A"</b>	5,93 - 4,00	5,51 - 3,40	4,89 - 2,80
<b>ZONA "B"</b>	5,72 - 4,00	5,30 - 3,40	4,68 - 2,80
<b>ZONA "C"</b>	5,51 - 4,00	5,10 - 3,40	4,47 - 2,80

## LOCAZIONE TRANSITORIA AD USO ABITAZIONE

art. 5 c. 1 L. 431/98 e art. 2 D.M. 30-12-2002

**TABELLA VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE ESPRESSI IN EURO  
MENSILI AL METRO QUADRATO UTILE**

## Particolari dotazioni dell'unità immobiliare

1. presenza di 1 autorimessa singola o posto auto coperto
2. presenza di 1 cantina o sottotetto o soffitta
3. presenza di impianto di riscaldamento
4. comodità di salita (presenza di ascensore se unità oltre il 2° piano - 3° fuori terra)
5. presenza di area verde di pertinenza ai condomini
6. presenza di posto auto scoperto
7. presenza di impianto di condizionamento
8. presenza di doppi servizi
9. presenza di allacciamenti alla rete gas
10. presenza di porta blindata
11. presenza di doppi vetri
12. presenza di servizio interno (vasca da bagno o doccia - w.c. - lavabo - bidet)

	<b>PRESENZA DI ALMENO 6 ELEMENTI</b>	<b>PRESENZA DI 5 ELEMENTI</b>	<b>PRESENZA DA 0 a 4 ELEMENTI</b>
<b>ZONA "A"</b>	<b>5,62 - 4,00</b>	<b>5,20 - 3,40</b>	<b>4,58 - 2,80</b>
<b>ZONA "B"</b>	<b>5,41 - 4,00</b>	<b>4,99 - 3,40</b>	<b>4,37 - 2,80</b>
<b>ZONA "C"</b>	<b>5,20 - 4,00</b>	<b>4,78 - 3,40</b>	<b>4,16 - 2,80</b>

## LOCAZIONE TRANSITORIA A STUDENTI UNIVERSITARI

art. 5 c. 1 L. 431/98 e art. 2 D.M. 30-12-2002

<b>TABELLA VALORI MINIMI E MASSIMI DEL CANONE DI LOCAZIONE ESPRESSI IN EURO MENSILI AL METRO QUADRATO UTILE PER CONTRATTI DIRETTI A SODDISFARE ESIGENZE ABITATIVE DI STUDENTI UNIVERSITARI</b> <i>ex art. 5 c. 2 e 3 particolari dotazioni dell'unità immobiliare</i>			
<b>GRUPPO A</b>		<b>GRUPPO B</b>	
- presenza di doppi servizi oltre i 100m q.		- possibilità di collegamento diretto alla sede universitaria con mezzi pubblici	
- disponibilità di almeno 14-18 mq. a studente abitante (indice di vivibilità)		- presenza di impianto di riscaldamento autonomo	
- disponibilità di una camera singola per studente		- presenza di ascensore oltre il 2° piano (terzo fuori terra)	
- ubicazione dell' alloggio in prossimità della sede universitaria ( 10 Km di raggio)		- presenza di spazi commerciali adiacenti all'appartamento	
	Presenza di almeno 3 elementi del gruppo A e di almeno 2 elementi del gruppo B	Presenza di almeno 2 elementi del gruppo A e di almeno 1 elemento del gruppo B	Presenza di almeno 1 elemento del gruppo A e di almeno 1 elemento del gruppo B
	<i>1 sub</i>	<i>2 sub</i>	<i>3 sub</i>
<b>ZONA "A"</b>	5,62 - 4,00	5,20 - 3,40	4,58 - 2,80
<b>ZONA "B"</b>	5,41 - 4,00	4,99 - 3,40	4,37 - 2,80
<b>ZONA "C"</b>	5,20 - 4,00	4,78 - 3,40	4,16 - 2,80

Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature and several smaller initials.



## TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

### AMMINISTRAZIONE

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

### ASCENSORE

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

### AUTOCLAVE

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

### IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

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

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

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

### **IMPIANTI SPORTIVI**

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

### **IMPIANTO ANTINCENDIO**

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

### **IMPIANTO TELEVISIVO**

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

### **PARTI COMUNI**

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

### **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 e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	L	

## 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

*le* *ay*  
*pp*

**CERTIFICAZIONE DI APPLICAZIONE  
DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE**

In riferimento contratto di locazione stipulato in data

tra \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ locatore

e il conduttore \_\_\_\_\_

secondo quanto previsto dall'accordo territoriale firmato a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ che richiamava la legge 431 del 9 dicembre 1998 e il decreto del Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti del 30 dicembre 2002.

L'Associazione \_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_ proprieta'

e \_\_\_\_\_ L'Associazione sindacale dell' \_\_\_\_\_ inquilinato

Dichiarano che il canone di locazione pattuito rientra – secondo le dichiarazioni delle parti – nei parametri previsti dall'accordo territoriale depositato presso il Comune in data \_\_\_\_\_

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

ASSOCIAZIONE PROPRIETA'

SINDACATO INQUILINI

DATA \_\_\_\_\_

**DECRETO MINISTERO INFRASTRUTTURE-TRASPORTI 30.12.2002**

**Criteri generali per la realizzazione degli Accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3, della stessa legge.**

**Art. 1**

*(Criteri per la determinazione dei canoni di locazione agevolati nella contrattazione territoriale)*

1. Gli Accordi territoriali, in conformità delle finalità indicate all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è concordato, tra le parti, il canone per i singoli contratti.

2. A seguito delle convocazioni avviate dai comuni, singolarmente o in forma associata, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale, al fine della realizzazione degli Accordi di cui al comma 1, dopo aver acquisito le informazioni concernenti le delimitazioni - ove effettuate - delle microzone del territorio comunale definite ai sensi del Dpr 23 marzo 1998, n. 138, individuano, anche avvalendosi della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, insiemi di aree aventi caratteristiche omogenee per:

- valori di mercato;
- dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, attrezzature commerciali, ecc.);
- tipologie edilizie, tenendo conto delle categorie e classi catastali.

All'interno delle aree omogenee individuate ai sensi del presente comma, possono essere evidenziate zone di particolare pregio o di particolare degrado.

3. Per ogni area od eventuale zona, gli Accordi locali, con riferimento agli stessi criteri di individuazione delle aree omogenee, prevedono un valore minimo ed un valore massimo del canone.

4. Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto dei seguenti elementi:

- tipologia dell'alloggio;
- stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc.);
- presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc.);
- dotazione di servizi tecnici (ascensore, riscaldamento autonomo o centralizzato, condizionamento d'aria, ecc.);
- eventuale dotazione di mobilio.

5. Per le compagnie assicurative, gli enti privatizzati, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi le proprietà individuate negli Accordi territoriali e, comunque, quelle caratterizzate dall'attribuzione, in capo ad un medesimo soggetto, di

più di cento unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale) i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e le eventuali zone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi Accordi integrativi fra la proprietà interessata e organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della Convenzione nazionale o comunque firmatarie degli Accordi territoriali relativi. Tali Accordi integrativi, da stipularsi per zone territoriali da individuarsi dalle associazioni sindacali predette, possono prevedere speciali condizioni per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di derogare dalla tabella oneri accessori (allegato G).

6. Per gli enti previdenziali pubblici, si procede, in analogia a quanto indicato al comma 5, tenuta presente la vigente normativa. I canoni relativi a tale comparto sono determinati in base alle aree e/o zone omogenee nonché agli elementi individuati negli Accordi territoriali.

7. Alla sottoscrizione degli Accordi integrativi di cui ai commi 5 e 6, possono partecipare imprese o associazioni di imprese di datori di lavoro in relazione alla locazione di alloggi destinati al soddisfacimento di esigenze abitative di lavoratori non residenti e di immigrati comunitari o extracomunitari. I contratti, da stipulare con i diretti fruitori, sono regolati dall'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

8. Gli Accordi territoriali possono stabilire, per durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge, misure di aumento dei valori (minimo e massimo) delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee nonché particolari forme di garanzia.

9. Gli Accordi in sede locale possono prevedere l'aggiornamento del canone in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

10. E' nella attribuzione esclusiva del proprietario dell'immobile, la facoltà di concedere il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile con le modalità previste dagli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

11. Sono approvati i tipi di contratto, rispettivamente per le proprietà individuali (allegato A) e per le proprietà di cui ai commi 5, 6 e 7 del presente articolo (allegato B).

12. I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati esclusivamente utilizzando i tipi di contratto di cui al precedente comma.

13. Le disposizioni del presente articolo si applicano sia agli Accordi territoriali sottoscritti nei comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, che a quelli sottoscritti negli altri comuni.

14. Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

## **Art. 2**

*(Criteri per definire i canoni dei contratti di locazione di natura transitoria e durata degli stessi)*

1. I contratti di locazione di natura transitoria di cui all'articolo 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, hanno durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi. Tali contratti sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e/o dei conduttori per fattispecie - con particolare riferimento a quelle derivanti da mobilità lavorativa - da individuarsi nella

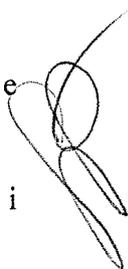
contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative.

2. I canoni di locazione dei contratti di natura transitoria relativi ad immobili ricadenti nelle aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con esse confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia, sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le aree omogenee, come individuate dall'articolo 1. Gli Accordi territoriali relativi a questo tipo di contratti possono prevedere variazioni, fino ad un massimo del 20 per cento, dei valori minimi e massimi anzidetti per tenere conto, anche per specifiche zone, di particolari esigenze locali. In caso di inesistenza di accordo a livello locale, i valori di riferimento sono quelli definiti dalle condizioni previste dal decreto ministeriale di cui all'articolo 4, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

3. Per le proprietà di cui all'articolo 1, commi 5 e 6, si procede - per i comuni di cui al comma 2 del presente articolo - mediante Accordi integrativi, stipulati fra i soggetti e con le modalità indicate nell'articolo 1 medesimo.

4. I contratti di cui al presente articolo devono prevedere una specifica clausola che individui l'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore - da provare quest'ultima con apposita documentazione da allegare al contratto - i quali dovranno confermare il permanere della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito nel contratto.

5. I contratti di cui al presente articolo sono ricondotti alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di conferma delle esigenze transitorie stabilite nei tipi di contratto di cui al comma 6, ovvero nel caso le esigenze di transitorietà vengano meno. k

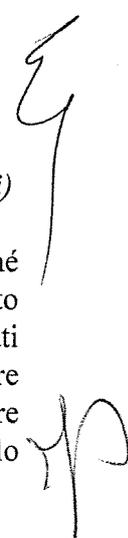
6. Sono approvati i tipi di contratto, rispettivamente per le proprietà individuali (allegato C) e per le proprietà di cui all'articolo 1, commi 5 e 6 (allegato D). 

7. I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati utilizzando esclusivamente i tipi di contratto di cui al precedente comma.

8. Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

### Art. 3

*(Criteri per definire i canoni dei contratti di locazione per studenti universitari e durata degli stessi)*

1. Nei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati e di specializzazione nonché nei comuni limitrofi e qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento ovvero di specializzazione in un comune diverso da quello di residenza, possono essere stipulati contratti per studenti universitari di durata - precisata negli allegati tipi di contratto - da sei mesi a tre anni (rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore). Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle aziende per il diritto allo studio. 

2. I canoni di locazione sono definiti in appositi Accordi locali sulla base dei valori per aree omogenee ed eventuali zone stabiliti negli Accordi territoriali di cui all'articolo 1.

3. Per le proprietà di cui all'articolo 1, commi 5 e 6, si procede mediante Accordi integrativi, stipulati fra i soggetti e con le modalità indicate nel medesimo articolo 1.

4. Sono approvati i tipi di contratto, rispettivamente per le proprietà individuali (allegato E) e per le proprietà di cui all'articolo 1, commi 5 e 6 (allegato F).

5. I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati utilizzando esclusivamente i tipi di contratto di cui al precedente comma.

6. Le parti contrattuali possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni sindacali.

#### **Art. 4**

##### *(Tabella degli oneri accessori)*

1. Per i contratti di locazione di cui agli articoli 1, 2 e 3 è adottata la Tabella degli oneri accessori allegata al presente decreto (allegato G). Per le voci non considerate nella citata Tabella si rinvia alle leggi vigenti e agli usi locali.

#### **Art. 5**

##### *(Agevolazioni fiscali)*

1. Ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo situati nel territorio dei comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, stipulati o rinnovati ai sensi delle disposizioni dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, a seguito di accordo definito in sede locale e nel rispetto delle condizioni fissate dal presente decreto, nonché ai contratti di cui agli articoli 1, comma 3, e 5, comma 2, della medesima legge n. 431 del 1998, si applica la disciplina fiscale di cui ai seguenti commi.

2. Il reddito imponibile dei fabbricati locati, determinato ai sensi dell'articolo 34 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, è ulteriormente ridotto del 30 per cento, a condizione che nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si intende usufruire della agevolazione siano indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione, l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili e il comune di ubicazione dello stesso fabbricato. Ai fini di quanto previsto dall'articolo 4, comma 1, ultimo periodo, della citata legge n. 431/98, i tipi di contratto di cui all'articolo 4-bis della stessa legge si intendono utilizzati ove le pattuizioni negli stessi previste siano state tutte integralmente accettate da entrambe le parti contraenti ed integrate quando richiesto.

3. In sede di prima applicazione del presente decreto e fino all'eventuale aggiornamento periodico eseguito ai sensi dell'articolo 8, comma 4, della citata legge n. 431 del 1998, la base imponibile per la determinazione dell'imposta di registro è assunta nella misura del 70 per cento del corrispettivo annuo pattuito.

4. In relazione a quanto stabilito dall'articolo 10 della citata legge n. 431 del 1998 e dall'articolo 13-ter del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, come modificato dall'articolo 2, comma 1, lettera h) della legge 23 dicembre 2000, n. 388, ai soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale degli stessi, stipulati o rinnovati a norma degli articoli 2, comma 3, e 4, commi 2 e 3, della citata legge 9 dicembre 1998, n. 431, spetta una detrazione, rapportata al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione, nei seguenti importi:

- a) euro 495,80 se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;
- b) euro 247,90 se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41.

**Art. 6**  
*(Commissioni di conciliazione)*

1. Per ogni controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di cui al presente decreto nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali e/o integrativi, ciascuna parte può richiedere, prima di adire l'Autorità giudiziaria, che si pronunci una Commissione di conciliazione stragiudiziale che deve decidere non oltre sessanta giorni dalla data della richiesta.

2. E' altresì nella facoltà di ciascuna parte ricorrere alla Commissione di conciliazione affinché attesti la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento.

3. In caso di variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata può adire la Commissione di cui al presente articolo, la quale determina, nel termine perentorio di novanta giorni, il nuovo canone da corrispondere.

4. La richiesta di decisione della Commissione, costituita con le modalità indicate negli allegati tipi di contratto, non comporta oneri a carico della parte richiedente.

**Art. 7**  
*(Decorrenza dell'obbligatorietà dei tipi di contratto)*

1. L'adozione dei tipi di contratto allegati diviene obbligatoria, negli ambiti territoriali interessati, a partire dalla sottoscrizione, sulla base dei criteri indicati nel presente decreto, degli Accordi territoriali da parte delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

2. In mancanza di sottoscrizione degli Accordi in sede locale, i contratti vengono stipulati sulla base degli Accordi territoriali e integrativi previgenti, fino all'emanazione del decreto ministeriale di cui all'articolo 4, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

**Art. 8**

1. Il presente decreto sarà pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

30 dicembre 2002

IL VICE MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE  
E DEI TRASPORTI

F.to  
Ugo Martinat

IL MINISTRO DELL'ECONOMIA  
E DELLE FINANZE

F.to  
Giulio Tremonti

# LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

## TIPO DI CONTRATTO

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

Il/La sig./soc. (1) ..... di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (2)..... in persona di ..... ) concede in locazione al/ alla sig. (1) ..... di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3)..... (assistito/ a da (2) .....in persona di ..... ), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. )

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

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

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

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

b) codice fiscale del locatore .....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

..... La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

### Articolo 1

(Durata)

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

**Articolo 2**  
*(Canone)*

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra ..... e depositato il ..... presso il Comune di ..... , è convenuto in euro ..... , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....(4)  
Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del ....., che comunque non può superare il 75% della variazione Istat.

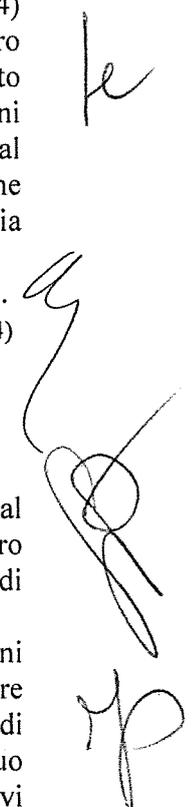
B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro ....., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date ..... (4)  
Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del ....., che comunque non può superare il 75% della variazione Istat.  
(6)

**Articolo 3**  
*(Deposito cauzionale)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a ..... mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva - salvo che la durata contrattuale minima non sia superiore ad anni quattro, ferma la proroga del contratto per due anni - di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.  
Altre forme di garanzia: .....  
..... (4)

**Articolo 4**  
*(Oneri accessori)*

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A.  
Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal



consuntivo dell'anno precedente.

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

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

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

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

**Articolo 6**  
*(Pagamento, risoluzione e prelazione)*

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

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene /non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

**Articolo 7**  
*(Uso)*

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

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

**Articolo 8**  
*(Recesso del conduttore)*

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

**Articolo 9**  
*(Consegna)*

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il

risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:.....

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

**Articolo 10**  
*(Modifiche e danni)*

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

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

**Articolo 11**  
*(Assemblee)*

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

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

**Articolo 12**  
*(Impianti)*

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

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

**Articolo 13**  
*(Accesso)*

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

**Articolo 14**  
*(Commissione di conciliazione)*

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

**Articolo 15**  
*(Varie)*

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.  
Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.  
Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).  
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.  
Altre clausole: .....  
.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

#### **NOTE**

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

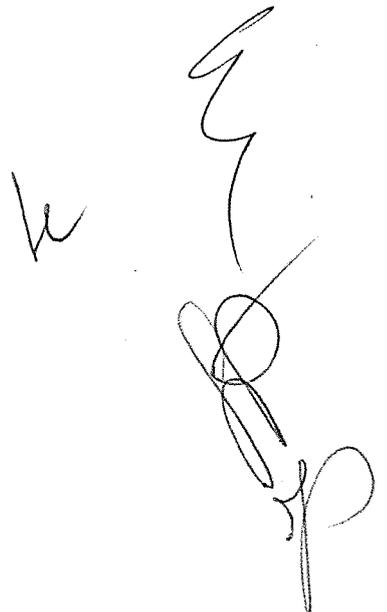
(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) La durata minima è di anni tre.

(6) Cancellare la lettera A oppure B.





# LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA TIPO DI CONTRATTO

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

Il/La sig./soc. (1) .....di seguito denominato/ a locatore (assistito/ a da (2)..... in persona di.....) concede in locazione al/ alla sig. (1) ..... di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (3) ..... (assistito/ a da (2) .....in persona di.....), che accetta, per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. ....piano .....scala ..... int. ....composta di n. ....vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) .....

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

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

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

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

b) codice fiscale del locatore.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

## Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di .....mesi (5), dal ..... al ....., allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

## Articolo 2 (Esigenza del locatore) (4)

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

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

### **Articolo 3**

*(Esigenza del conduttore) (4)*

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

### **Articolo 4**

*(Canone)*

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

**B.** Il canone di locazione (per le aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, nei comuni con essi confinanti e negli altri comuni capoluogo di provincia) è convenuto in euro ....., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero ....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....(4).

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

(6)

**Articolo 5**  
*(Deposito cauzionale)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a n. .... mensilità del canone (7), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Altre forme di garanzia: ..... (4)

**Articolo 6**  
*(Oneri accessori)*

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G al decreto emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98. Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

**Articolo 7**  
*(Spese di bollo e registrazione)*

Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

**Articolo 8**  
*(Pagamento, risoluzione e prelazione)*

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78. La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione della quale viene/non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

## **Articolo 9**

*(Uso)*

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

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

## **Articolo 10**

*(Recesso del conduttore)*

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

## **Articolo 11**

*(Consegna)*

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

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

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

## **Articolo 12**

*(Modifiche e danni)*

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

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

**Articolo 13**  
*(Assemblee)*

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

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

**Articolo 14**  
*(Impianti)*

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

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

**Articolo 15**  
*(Accesso)*

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

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

.....(4)

**Articolo 16**  
*(Commissione di conciliazione)*

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

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

**Articolo 17**  
*(Varie)*

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

l'immobile locato.

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

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

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

Altre clausole .....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

#### **NOTE**

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

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

(7) massimo tre mensilità.

# LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI TIPO DI CONTRATTO

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

Il/La sig./ soc. (1) .....di seguito denominato/ a locatore (assistito/ a da (2)..... in persona di ..... ) concede in locazione al/ alla sig. (1) ..... ai sig. ri (1)..... di seguito denominato/ a/ i conduttore/ i, identificato/ a/ i mediante (3) ..... (assistito/a/ i da (2) .....in persona di.....), che accetta/ no, per sé e aventi causa, l'unità immobiliare posta in ..... via .....n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. ....vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. ) .....

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

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

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

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

b) codice fiscale del locatore.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

## Articolo 1

(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di ..... mesi (5), dal .....al ..... Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno tre mesi prima della data di scadenza del contratto.

## Articolo 2

(Natura transitoria)

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

### **Articolo 3**

*(Canone)*

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

### **Articolo 4**

*(Deposito cauzionale)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/ non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro .....pari a ..... mensilità del canone (6), non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

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

### **Articolo 5**

*(Oneri accessori)*

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

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

### **Articolo 6**

*(Spese di bollo e di registrazione)*

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

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

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

### **Articolo 7**

*(Pagamento, risoluzione e prelazione)*

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

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

### **Articolo 8**

*(Uso)*

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

### **Articolo 9**

*(Recesso del conduttore)*

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

### **Articolo 10**

*(Consegna)*

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

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

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

### **Articolo 11**

*(Modifiche e danni)*

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

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

**Articolo 12**  
*(Assemblee)*

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

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

**Articolo 13**  
*(Impianti)*

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

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

**Articolo 14**  
*(Accessi)*

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

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

..... (4)

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

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

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

## Articolo 16

(Varie)

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

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

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

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

Altre clausole .....

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....

### NOTE

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) Massimo tre mensilità.



# LOCAZIONE ABITATIVA PARZIALE DI APPARTAMENTO DI NATURA TRANSITORIA TIPO DI CONTRATTO

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

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

..... di seguito denominato/i conduttore/i, identificato/i mediante (3) ..... (assistito/i da (2) .....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: .....
- b) codice fiscale del locatore.....

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 (5), 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 Torino, 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 50,00=.

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)*

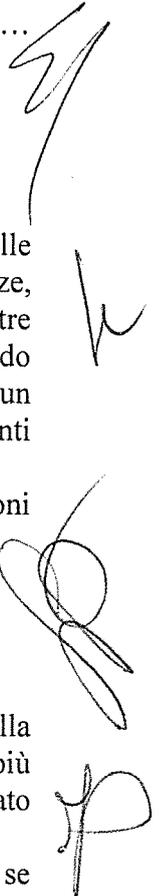
La Commissione di conciliazione, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti 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 (legge n. 675/96). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

Altre clausole .....  
.....  
.....  
.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

# LOCAZIONE ABITATIVA PARZIALE DI APPARTAMENTO A STUDENTI UNIVERSITARI TIPO DI CONTRATTO

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

Il/La sig./sig.ra.....di seguito denominato/ a locatore (assistito/a da..... in persona di ..... ) concede in locazione al sig.

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

di seguito denominato conduttore, identificato mediante

.....  
che accetta, per sé, porzione del proprio appartamento posto in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. ...., la porzione di alloggio, qui concessa in locazione è costituita da una camera da letto, individuata nella planimetria che viene controfirmata dalle parti ed allegata al presente contratto e colorata con il colore rosso, planimetria che forma parte integrante. Potrà altresì utilizzare il conduttore la cucina nonché tutti gli elettrodomestici presenti al fine della preparazione dei pasti. Potrà altresì utilizzare il locale igienico, nonché gli spazi comuni (*sarà opportuno indicare se gli spazi comuni quali soggiorno, salotto od altro vengono dati in utilizzo al conduttore o no*).

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

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

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

b) codice fiscale del locatore.....

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

.....

CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

.....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

### Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi....., dal .....al ..... Alla prima scadenza il contratto si rinnoverà automaticamente per uguale periodo se il conduttore o il locatore non avranno

comunicato l'uno all'altro disdetta con preavviso di mesi ....., prima della data di scadenza del contratto; la comunicazione di disdetta potrà essere inoltrata l'una all'altra sia a brevi mani o a mezzo di lettera raccomandata, qualora consegnata brevi mani dovrà contenere la data e la firme del ricevente .

## **Articolo 2**

*(Natura transitoria – contratto per studenti universitari)*

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 2, della legge n. 431/98, tra Associazioni degli Inquilini e dei Proprietari, nonché della Fondazione "Piergiorgio FALCIOLA", depositato il ..... presso il Comune di Torino, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo non eccedente i ..... frequentando il corso di studi di ..... presso l'Università di Torino .

## **Articolo 3**

*(Canone)*

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo di cui all'articolo 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 eguali, entro e non oltre il quinto giorno di ogni mese, il locatore rilascerà al conduttore 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, non produttiva di interessi legali.

Il deposito cauzionale così costituito verrà reso al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare, nonché all'osservanza di ogni obbligazione assunta dal conduttore per l'osservanza di tutti gli obblighi contrattuali, assunti 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 conseguentemente al locatore, unitamente alla rata mensile del canone, così come determinato all'art. 3 del presente contratto, la somma di Euro 50,00=.

Negli oneri accessori sono espressamente comprese le spese condominiali ripetibili con espresso riferimento alla Tabella "Oneri accessori" allegato G al Decreto del Ministro delle Infrastrutture dei Trasporti di concerto con il Ministro della Economia e della Finanze emanato ai sensi dell'art. IV comma 2 della Legge n° 432/98.

Espressamente le parti concordano che nella somma forfettaria che il conduttore rimborserà mensilmente al locatore, sotto la dicitura "oneri accessori" è compreso anche la quota di riscaldamento per le parti utilizzate dal conduttore medesimo, l'eventuale collegamento Internet.

E' espressamente escluso l'utilizzo dell'impianto telefonico fisso che rimarrà in utilizzo esclusivo del locatore, con divieto del conduttore di utilizzarlo senza espressa autorizzazione del locatore medesimo .

**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 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 sua spettanza, pari alla metà.

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

**Articolo 7**  
*(Pagamento, risoluzione)*

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 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, con espresso divieto anche per brevi periodi, di ospitare altre persone nella stanza che viene al medesimo concessa in locazione, è fatto divieto al conduttore di sublocare o dare in comodato ad altri la stanza a lui assegnata, né potrà far 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 altresì 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 e la pulizia del bagno e di quant'altro si renderà necessario per una corretta convivenza tra le parti.

**Articolo 9**  
*(Recesso del conduttore e del locatore)*

Il conduttore avrà facoltà di recedere dal contratto, con avviso da recapitarsi al locatore con lettera raccomandata A.R. o con raccomandata a mani, con un preavviso di mesi uno prima della scadenza, sino alla scadenza del rapporto sarà tenuto al pagamento del canone e dell'acconto spese forfettario .

Il locatore avrà facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione, per gravi motivi, con un preavviso da formulare con lettera raccomandata A.R. o con lettera raccomandata a mani non inferiore di giorni 15.

Il locatore in caso di recesso dal contratto per gravi motivi, sarà tenuto alla restituzione della cauzione se versata, ed al pagamento a favore del conduttore di un penale pari a una mensilità del canone pattuito.

Alla scadenza del rapporto, sia in caso di recesso di una o dell'altra parte o in caso di disdetta, il conduttore sarà tenuto a liberare la stanza a lui locata, da tutti i suoi beni ed effetti personali, fatta eccezione dei beni e degli arredi di proprietà del locatore, che resteranno in loco, restituendola nello stato in cui venne consegnato dal locatore ed in buono stato manutentivo.

Qualora nell'arredo il locatore avrà consegnato biancheria varia, anch'essa andrà restituita in normale stato di utilizzo .

### **Articolo 10** *(Consegna)*

Il conduttore dichiara di aver visitato l'intero appartamento di proprietà del locatore, ed in particolare dichiara 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 comunque custode, con il ritiro delle chiavi, sino alla riconsegna .

Si impegna il conduttore a rispettare le norme del Regolamento dello Stabile, regolamento 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 abitanti dello stabile.

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

Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali oggetto del presente contratto ed 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 dovranno 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, che verranno utilizzati dal medesimo .

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 deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

**Articolo 13**  
*(Impianti)*

La porzione di immobile oggetto del presente contratto è dotato di antenna televisiva centralizzata, conseguentemente si obbliga il conduttore a servirsi unicamente dell'impianto relativo, è fatto conseguentemente divieto al conduttore di installare antenne individuali .

**Articolo 14**  
*(Accessi)*

Il conduttore dovrà consentire l'accesso alla porzione di alloggio da lui occupata al locatore, all'amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'unità immobiliare locata, il conduttore dovrà consentire la visita degli spazi da lui occupati, una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi ovvero 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 (legge n. 675/96).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali

nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e.3.

Altre clausole

.....  
.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., li .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....