

**ACCORDO TERRITORIALE  
PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI ALESSANDRIA**

*in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, del decreto 16 gennaio 2017.*

*Testo dell'accordo depositato il 30/03/2018 coordinato con le modifiche apportate in data 19 luglio 2024 e con correzioni di alcuni errori materiali*

Fra le seguenti Organizzazioni della proprietà:

APPC in persona di **Franco REPETTO**

CONFABITARE in persona di **Diego SANTI**

CONFAPPI in persona di **Mario LA TORRE**

Associazione Proprietari di Casa - Confedilizia in persona di **Giancarlo CATTANEO**

ASPPI in persona di **Alessia PONZONE**

UPPI in persona di **Matteo POZZI**

e le seguenti Organizzazioni Sindacali degli Inquilini:

SUNIA in persona di **Roberto MASINI – Maridea MAGAGNA – Bruno PASERO**

SICET in persona di **Gian Paolo DEMARTINI**

UNIAT in persona di **Arturo TOSON**

**si conviene e si stipula che**

Col presente accordo le Parti ritengono necessario individuare criteri e condizioni contrattuali che garantiscano la sostenibilità e l'esigibilità del canone di locazione e delle relative spese accessorie tenuto conto dell'attuale situazione economica e del mercato delle locazioni. Condizioni aggravatesi a seguito della pandemia, dall'aumento delle spese energetiche e dalla ridotta capacità di reddito delle famiglie presenti nel Comune di Alessandria.

Le Parti si propongono di favorire l'ampliamento del mercato agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi.

Le Parti auspicano altresì che l'Amministrazione Comunale della Città di Alessandria favorisca e diffonda l'utilizzo della presente tipologia contrattuale almeno confermando aliquote IMU ridotte.

Le associazioni firmatarie ritengono importanti i seguenti strumenti a sostegno della contrattazione:

- 1) Aliquote IMU ridotte per contratti a canone concordato deliberate dal Comune;
- 2) Cedolare secca ed agevolazioni fiscali;
- 3) Fondo Sostegno alla Locazione (art. 11 Legge 431/98);
- 4) Fondo per la morosità incolpevole FIMI;
- 5) Agenzia sociale per la locazione ASLO (promuove la sostenibilità dei canoni di locazione attraverso l'utilizzo del presente Accordo Territoriale. Inoltre agevola l'incontro tra domanda ed offerta attraverso iniziative e organismi composti da rappresentanti del Comune e da rappresentanti delle Parti firmatarie il presente Accordo Territoriale);
- 6) Delibere emanate dalla Regione Piemonte e dal Comune in materia di politiche abitative;
- 7) Commissione di Conciliazione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione Stragiudiziale.

le Associazioni firmatarie concordano quanto segue:

**TITOLO A)  
CONTRATTI AGEVOLATI**

(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1, D.M. 16.01.2017)

- 1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **ALESSANDRIA**.
- 2) Il contratto di locazione dovrà avere una **durata minima** di anni 3 (tre).
- 3) Il territorio del Comune di Alessandria, tenuto presente quanto disposto dall'articolo 1, comma 2, del D.M. 16.01.2017, viene suddiviso in aree omogenee, come da allegati A e C, ove non sono evidenziate zone di particolare pregio e/o di particolare degrado.
- 4) La superficie convenzionale dell'unità immobiliare locata sarà dalle Parti contraenti calcolata sulla base della superficie catastale:
  - a) superficie dell'unità immobiliare indicata in visura catastale (superficie catastale totale)
  - b) il 50% della superficie delle autorimesse singole accatastate C/6
  - c) il 25% della superficie del posto macchina (coperto o scoperto) accatastate C/6 e della cantina accatastate C/2
  - d) non oltre il 15 % della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore sulla base della mappa catastale.

*Nel caso di mancanza dell'indicazione in visura della superficie catastale totale si utilizzerà la seguente modalità di calcolo:*

  - a) l'intera superficie lorda dell'unità immobiliare lorda risultante da dichiarazione di un tecnico;
  - b) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse singole accatastate C/6
  - c) non oltre il 25% della superficie del posto macchina (coperto o scoperto) accatastate C/6 e della cantina accatastate C/2
  - d) non oltre il 15 % della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore sulla base della mappa catastale.
- 5) Per le **aree omogenee e le zone**, come sopra individuate, vengono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato B.
- 6) Per gli immobili che sono stati oggetto di importanti interventi edilizi e/o energetici autocertificati dal proprietario in sede di Attestazione negli ultimi venti anni quali:
  - a. rifacimento impianto elettrico,
  - b. rifacimento impianto di riscaldamento / condizionamento
  - c. rifacimento pavimenti
  - d. rifacimento totale infissi
  - e. rifacimento bagno/i)
  - f. rifacimento cucina
  - g. modifica disposizione interna

l'anno di riferimento non sarà più quello di costruzione ma i valori utilizzati saranno quelli della fascia successiva in caso di presenza di almeno 3 dei suddetti elementi e di due fasce successive in caso di presenza di almeno 5 elementi.
- 7) I valori delle fasce di oscillazione di ciascuna area di cui all'allegato B subiranno la seguente variazione conseguente alla superficie dell'unità immobiliare:
  - a) superfici in metri quadri da 111: i valori massimi di cui all'all. B sono ridotti del 15%

- b) superfici in metri quadri da 61 a 110: i valori massimi di cui all'all. B non subiranno variazione  
c) superfici in metri quadri fino a 60: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 15%
- 8) Ove le singole Parti contraenti concordassero una **durata contrattuale superiore a tre anni**, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato B subiranno, nei valori massimi, un aumento a valere per l'intera durata contrattuale:
- a) del 3% per i contratti di durata di 4 (quattro) anni,
  - b) del 5% per i contratti di durata di 5 (cinque) anni
  - c) del 8% per i contratti di durata di 6 (sei), o superiore.
- 9) Per gli immobili **completamente arredati** le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori massimi, un aumento del 10% a valere per l'intera durata contrattuale.  
**Per immobili completamente arredati si intende:** mobilio in buono stato di conservazione e di manutenzione ed elettrodomestici funzionanti (televisore, lavatrice, frigorifero, piano cottura).
- 10) Nel caso che la singola unità immobiliare sia anche dotata di almeno 3 (tre) dei seguenti elementi autocertificati dal proprietario in sede di Attestazione:
- a) Impianto di riscaldamento autonomo
  - b) Condizionamento d'aria con impianto fisso
  - c) Porta blindata (certificata in base alla classe)
  - d) Sistema antintrusione (allarme)
  - e) Doppi servizi
  - f) Ascensore
- le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato B subiranno, nei valori massimi, un aumento del 5%, a valere per l'intera durata contrattuale.
- 11) I valori massimi di ogni fascia, determinati dai precedenti punti, subiranno la seguente variazione conseguente la classe energetica dell'immobile:
- a) Edificio di classe energetica **A, A1, A2, A3 e A4**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 12%
  - b) Edificio di classe energetica **B e C**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 8%
  - c) Edificio di classe energetica **E e D**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 5%
  - d) Edificio di classe energetica **F e G**: i valori massimi sono ridotti del 3%
  - e) Edificio di classe energetica **NC**: i valori massimi sono ridotti del 12%
- 12) Gli aumenti/riduzioni di cui ai paragrafi 7,8, 9, 10, e 11 vengono calcolati singolarmente sui valori di cui all'allegato B e sono tra essi cumulabili.
- 13) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone sarà calcolato secondo i normali parametri dell'Accordo territoriale ed esso sarà diviso per la somma delle superfici di utilizzo esclusivo ottenendo così un valore mq/mese. Tale valore, moltiplicato per le singole superfici di utilizzo esclusivo, darà il canone massimo per ciascuna di esse, comprendendo altresì, l'utilizzo degli spazi e dei servizi comuni.
- La somma dei canoni parziali non potrà in ogni caso superare il canone dell'intero appartamento.  
La locazione di porzioni di immobile è possibile in caso di coabitazione con il proprietario **solamente rispettando** i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come segue:
- 1 componente: cucina, servizio igienico condiviso e 1 vano di almeno 9 mq. (camera singola)
  - 2 componenti: cucina e servizio igienico condiviso e 2 camere singole di almeno 9 mq. ciascuna o 1 camera doppia di almeno 14 mq. Il canone dell'intero appartamento è frazionato in

proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

**Esempio di calcolo di canone parziale:**

Canone mensile € 650,00. Superficie convenzionale mq. 95,00 (compresi gli spazi comuni).

Si sommano le superfici delle camere: ad es. 12,00 + 13,50 + 15,00 = Totale mq. 40,50.

Si divide il canone complessivo di € 650,00 per la superficie di mq. 40,50; si ottiene un valore mq./mese pari ad € 16,04 che, moltiplicato per la superficie delle singole camere, ci darà il canone massimo per ciascuna camera:

€ 16,04 x 12,00 mq. = € 192,00

€ 16,04 x 13,50 mq. = € 217,00

€ 16,04 x 15,00 mq. = € 241,00

TOTALE = € 650,00

- 14) Il canone annuo di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle Parti all'interno delle fasce di oscillazione di cui all'allegato B e, nel caso in cui il locatore non opti per il regime fiscale della cedolare secca, sarà aggiornato annualmente nella misura contrattata dalle Parti e comunque non superiore 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 dal mese successivo a quello dell'eventuale richiesta scritta da parte del locatore.
- 15) I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione di ciascuna area, indicati nell'allegato B, rimarranno invariati per tutta la durata dell'accordo.
- 16) Per i contratti di locazione è prevista l'attestazione disciplinata dagli articoli 1 e 2, comma 8 e dall'articolo 3 comma 5 del D.M. 16.01.2017 è rilasciata, preferibilmente congiuntamente, dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna dell'attestazione sulla base di quanto verrà dichiarato e presentato dalle Parti contrattuali (locatore/i e/o conduttore/i) circa gli elementi oggettivi concernenti la locazione (allegato I). Dal 1° gennaio 2025 sarà rilasciata obbligatoriamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo (allegato I2)
- 17) I contratti sono stipulati usando esclusivamente il contratto tipo Allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017 che costituisce l'Allegato L del presente documento.

**TITOLO B)  
CONTRATTI TRANSITORI**

(art. 5, comma 1, L. 431/98, e art. 2, D.M. 16.01.2017)

- 1) L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **ALESSANDRIA** (Comune con un numero di abitanti superiore a diecimila).
- 2) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.
- 3) Ai fini dell'art. 2, c. 2, D.M. 16.01.2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe sarà definito dalle Parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione del Comune di Alessandria (allegato B).
- 4) La mobilità sul territorio è un elemento primario del mercato delle locazioni e va sostenuto.

il più possibile. E' interesse generale contribuire a rendere il più attrattivo possibile il nostro territorio per cui i valori massimi della tabella B possono essere aumentati di comune accordo dalle rispettive organizzazioni del 10%.

5) Per gli immobili che sono stati oggetto di importanti interventi edilizi e/o energetici autocertificati dal proprietario in sede di attestazione negli ultimi venti anni quali:

- a) rifacimento impianto elettrico,
- b) rifacimento impianto di riscaldamento / condizionamento
- c) rifacimento pavimenti
- d) rifacimento totale infissi
- e) rifacimento bagno/i)
- f) rifacimento cucina
- g) modifica disposizione interna

l'anno di riferimento non sarà più quello di costruzione ma i valori utilizzati saranno quelli della fascia successiva in caso di presenza di almeno 3 dei suddetti elementi e di due fasce successive in caso di presenza di almeno 5 elementi.

6) La superficie convenzionale dell'unità immobiliare locata sarà dalle Parti contraenti calcolata sulla base della superficie catastale:

- a) superficie dell'unità immobiliare indicata in visura catastale (superficie catastale totale)
- b) il 50% della superficie delle autorimesse singole accatastale C/6
- c) il 25% della superficie del posto macchina (coperto o scoperto) accatastato C/6 e della cantina accatastata C/2
- d) non oltre il 15 % della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore sulla base della mappa catastale.

***Nel caso di mancanza dell'indicazione in visura della superficie catastale totale si utilizzerà la seguente modalità di calcolo:***

- e) l'intera superficie lorda dell'unità immobiliare lorda risultante da dichiarazione di un tecnico;
- f) non oltre il 50% della superficie delle autorimesse singole accatastale C/6
- g) non oltre il 25% della superficie del posto macchina (coperto o scoperto) accatastato C/6 e della cantina accatastata C/2
- h) non oltre il 15 % della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore sulla base della mappa catastale.

7) **I valori delle fasce di oscillazione di ciascuna area** di cui all'allegato B subiranno la seguente variazione conseguente alla superficie dell'immobile:

- a) Superfici in metri quadri utili da 111: i valori massimi di cui all'all. B sono ridotti del 15%
- b) Superfici in metri quadri utili da 61 a 110: i valori massimi di cui all'all. B non subiscono variazioni
- c) Superfici in metri quadri utili da 51 fino a 60: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 20%
- d) Superfici in metri quadri utili da 41 a 50: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 30%
- e) Superfici in metri quadri utili inferiori a 41: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 50%

8) Per gli immobili **completamente arredati** le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori massimi, un aumento del 10% e rimarranno invariati per l'intera durata contrattuale.

Per **immobili completamente arredati si intende:** mobilio in buono stato di conservazione e di manutenzione ed elettrodomestici funzionanti (televisore, lavatrice, frigorifero, piano cottura).

- 9) I valori massimi di ogni fascia, determinati dai precedenti punti, subiranno la seguente variazione conseguente la classe energetica dell'immobile:
- a) Edificio di classe energetica **A, A1, A2, A3 e A4**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 12%
  - b) Edificio di classe energetica **B e C**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 8%
  - c) Edificio di classe energetica **E e D**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 5%
  - d) Edificio di classe energetica **F e G**: i valori massimi sono ridotti del 3%
  - e) Edificio di classe energetica **NC**: i valori massimi sono ridotti del 12%
- 10) Gli aumenti/riduzioni di cui ai paragrafi 7), 8) e 9) vengono calcolati singolarmente sui valori di cui all'allegato B e sono tra essi cumulabili.
- 11) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone sarà calcolato secondo i normali parametri dell'Accordo territoriale ed esso sarà diviso per la somma delle superfici di utilizzo esclusivo ottenendo così un valore mq/mese. Tale valore, moltiplicato per le singole superfici di utilizzo esclusivo, darà il canone massimo per ciascuna di esse, comprendendo altresì, l'utilizzo degli spazi e dei servizi comuni. La somma dei canoni parziali non potrà in ogni caso superare il canone dell'intero appartamento.

La locazione di porzioni di immobile è possibile in caso di coabitazione con il proprietario **solamente rispettando** i parametri di adeguatezza degli spazi a disposizione come segue:

1 componente: cucina, servizio igienico condiviso e 1 vano di almeno 9 mq. (camera singola)

2 componenti: cucina e servizio igienico condiviso e 2 camere singole di almeno 9 mq. ciascuna o 1 camera doppia di almeno 14 mq. Il canone dell'intero appartamento è frazionato in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

**Esempio di calcolo di canone parziale:**

Canone mensile € 650,00. Superficie convenzionale mq. 95,00 (compresi gli spazi comuni).

Si sommano le superfici delle camere: ad es. 12,00 + 13,50 + 15,00 = Totale mq. 40,50.

Si divide il canone complessivo di € 650,00 per la superficie di mq. 40,50; si ottiene un valore mq./mese pari ad € 16,04 che, moltiplicato per la superficie delle singole camere, ci darà il canone massimo per ciascuna camera:

€ 16,04 × 12,00 mq. = € 192,00

€ 16,04 × 13,50 mq. = € 217,00

€ 16,04 × 15,00 mq. = € 241,00

TOTALE = € 650,00

12) Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori.

**a) Fattispecie di esigenze dei proprietari**

- Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria, del coniuge o dei figli o dei genitori per uno dei seguenti motivi:
  - assunzione o trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
  - matrimonio e/o convivenza dei figli;
  - separazione e/o divorzio dei figli;
  - rientro dall'estero;
  - destinazione dell'immobile ad abitazione propria, del coniuge o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in Comune diverso da quello di residenza del locatore;
  - destinazione dell'immobile ad abitazione propria, del coniuge o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;

- inutilizzabilità temporanea della propria abitazione per eseguire opere di ristrutturazione, già nota al momento della stipula della locazione;
- qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

**b) Fattispecie di esigenze dei conduttori**

- Quando il conduttore ha una delle seguenti esigenze:
- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza;
- previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro;
- assunzione o trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- necessità di cure per sé o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso;
- acquisto immobile da privati o in cooperativa (dimostrato con compromesso regolarmente registrato), assegnazione alloggio di edilizia pubblica o locazione privata di una abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- campagna elettorale o ragioni di studio ad esclusione di quanto già disciplinato dall'art. C contratti universitari;
- qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

13) L'esigenza transitoria del locatore e del conduttore deve essere **dichiarata dalle parti in contratto**

14) Per la stipula dei contratti di cui al presente paragrafo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze, in capo anche ad una sola delle Parti contraenti.

15) Per i contratti di locazione è prevista l'attestazione disciplinata dagli articoli 1 e 2, comma 8 e dall'articolo 3 comma 5 del D.M. 16.01.2017 è rilasciata preferibilmente congiuntamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna dell'attestazione sulla base di quanto verrà dichiarato e presentato dalle Parti contrattuali (locatore/i e/o conduttore/i) circa gli elementi oggettivi concernenti la locazione (allegato I). Dal 1° gennaio 2025 sarà rilasciata obbligatoriamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo (allegato I2)

16) I contratti sono stipulati usando esclusivamente il contratto tipo Allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017 che costituisce l'Allegato M del presente documento.

**TITOLO C)**

**CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI**

*(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/'98 e art. 3, D.M. 16 gennaio 2017)*

1) L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di **ALESSANDRIA** che, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.M. 16 gennaio 2017, è sede di **sede di UNIVERSITA', di corsi universitari anche distaccati e di specializzazione, conservatorio, programmi comunitari e scambi internazionali.**

- 2) I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto allo studio.
- 3) Il territorio del Comune di Alessandria, viene suddiviso in aree omogenee, come da allegati D e E, ove non sono evidenziate zone di particolare pregio e/o di particolare degrado.
- 4) La superficie convenzionale dell'unità immobiliare locata sarà dalle Parti contraenti calcolata sulla base della superficie catastale:
- superficie dell'unità immobiliare indicata in visura catastale (superficie catastale totale)
  - il 50% della superficie delle autorimesse singole accatastale C/6
  - il 25% della superficie del posto macchina (coperto o scoperto) accatastato C/6 e della cantina accatastata C/2
  - non oltre il 15 % della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore sulla base della mappa catastale.
- Nel caso di mancanza dell'indicazione in visura della superficie catastale totale si utilizzerà la seguente modalità di calcolo:*
- l'intera superficie lorda dell'unità immobiliare lorda risultante da dichiarazione di un tecnico;
  - non oltre il 50% della superficie delle autorimesse singole accatastale C/6
  - non oltre il 25% della superficie del posto macchina (coperto o scoperto) accatastato C/6 e della cantina accatastata C/2
  - non oltre il 15 % della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore sulla base della mappa catastale.
- 5) **I valori delle fasce di oscillazione di ciascuna area** di cui all'allegato B subiranno la seguente variazione conseguente alla superficie dell'immobile:
- Superfici in metri quadri utili da 111: i valori massimi di cui all'all. B sono ridotti del 10%
  - Superfici in metri quadri utili da 61 a 110: i valori massimi di cui all'all. B rimangono invariati
  - Superfici in metri quadri utili da 51 fino a 60: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 20%
  - Superfici in metri quadri utili da 41 a 50: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 30%
  - Superfici in metri quadri utili inferiori a 41: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 50%
- 6) Per gli immobili **completamente arredati** le fasce di oscillazione di cui all'allegato B subiranno, nei valori massimi, un aumento del 10% e rimarranno invariati per l'intera durata contrattuale.  
Per **immobili completamente arredati si intende**: mobilio in buono stato di conservazione e di manutenzione ed elettrodomestici funzionanti (televisore, lavatrice, frigorifero, piano cottura).
- 7) I valori massimi di ogni fascia, determinati dai precedenti punti, subiranno la seguente variazione conseguente la classe energetica dell'immobile:
- Edificio di classe energetica **A1, A2, A3 e A4**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 12%
  - Edificio di classe energetica **A**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 10%
  - Edificio di classe energetica **B e C**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 8%
  - Edificio di classe energetica **D e E**: i valori massimi di cui all'all. B sono aumentati del 5%
  - Edificio di classe energetica **F e G**: i valori massimi sono ridotti del 3%
  - Edificio di classe energetica **NC**: i valori massimi sono ridotti del 12%



- 8) Per gli immobili che sono stati oggetto di importanti interventi edilizi e/o energetici autocertificati dal proprietario in sede di attestazione negli ultimi venti anni si applica quanto disposto dall'art. 5 del Titolo B) relativo ai contratti transitori.
- 9) Gli aumenti/riduzioni di cui ai paragrafi 5), 6), 7) e 8) vengono calcolati singolarmente sui valori di cui all'allegato F e sono tra essi cumulabili.
- 10) Il contratto di locazione, nelle sue articolazioni, dovrà contenere la possibilità di disdetta, da entrambe le parti, con preavviso di 1 mese per la rinuncia al rinnovo del contratto e di 15 giorni per gravi motivi, da esercitare attraverso l'invio di raccomandata con ricevuta di ritorno, oltre alla quantificazione forfettaria delle spese (oneri, utenze, consumi, pulizia, ecc.) ed alla regolamentazione del "patto di coabitazione" (ruoli di convivenza e compiti assunti)
- 11) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone sarà calcolato secondo i normali parametri dell'Accordo territoriale ed esso sarà diviso per la somma delle superfici di utilizzo esclusivo ottenendo così un valore mq/mese. Tale valore, moltiplicato per le singole superfici di utilizzo esclusivo, darà il canone massimo per ciascuna di esse, comprendendo altresì, l'utilizzo degli spazi e dei servizi comuni. La somma dei canoni parziali non potrà in ogni caso superare il canone dell'intero appartamento.

**Esempio di calcolo di canone parziale:**

Canone mensile € 650,00. Superficie convenzionale mq. 95,00 (compresi gli spazi comuni).

Si sommano le superfici delle camere: ad es. 12,00 + 13,50 + 15,00 = Totale mq. 40,50.

Si divide il canone complessivo di € 650,00 per la superficie di mq. 40,50; si ottiene un valore mq./mese pari ad € 16,04 che, moltiplicato per la superficie delle singole camere, ci darà il canone massimo per ciascuna camera:

€ 16,04 x 12,00 mq. = € 192,00

€ 16,04 x 13,50 mq. = € 217,00

€ 16,04 x 15,00 mq. = € 241,00

TOTALE = €650,00

12) Per i contratti di locazione è prevista l'attestazione disciplinata dagli articoli 1 e 2, comma 8 e dall'articolo 3 comma 5 del D.M. 16.01.2017 è rilasciata preferibilmente congiuntamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo tramite la elaborazione e consegna dell'attestazione sulla base di quanto verrà dichiarato e presentato dalle Parti contrattuali (locatore/i e/o conduttore/i) circa gli elementi oggettivi concernenti la locazione (allegato I). Dal 1° gennaio 2025 sarà rilasciata obbligatoriamente dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo (allegato I2)

13) I contratti sono stipulati usando esclusivamente il contratto tipo Allegato C) al D.M. 16 gennaio 2017 che costituisce l'Allegato N del presente documento.

**TITOLO D)  
CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE**

- 1) I contratti di locazione, aventi origine per il tramite dell'Agenzia Sociale per la Locazione (ASLO) o usufruendo del Fondo per la Morosità Incolpevole (FIMI) del Comune di Alessandria o attraverso altri finanziamenti di sostegno alla locazione sociale, dovranno essere redatti esclusivamente da una delle Parti firmatarie il presente accordo (il Comune fornirà l'elenco dettagliato delle Parti firmatarie).
- 2) Per questa tipologia di contratti Le Parti stabiliscono, stante la natura sociale, che il canone annuo di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato rimanendo all'interno dei

valori minimi e massimi di cui all'allegato B così calcolato: (valore minimo o massimo + eventuali maggiorazioni o elementi) con una riduzione del canone massimo di una percentuale tra il 15% e il 20%

- 3) L'attestazione di rispondenza sarà rilasciata dalla stessa Organizzazione della proprietà o dall'Organizzazione Sindacale degli Inquilini che ha prestato assistenza alla redazione del contratto di locazione.
- 4) Ai contratti di locazione sottoscritti ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 1 del D.M. 16 gennaio 2017 si applicano le norme del presente Titolo.

#### **TITOLO E) ONERI ACCESSORI**

- 1) Per i contratti regolati dal presente Accordo è applicata la Tabella oneri accessori, Allegato D) al D.M. 16 gennaio 2017

#### **TITOLO F) COMMISSIONI DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE**

- 1) Per questa tipologia di contratti di locazione ad uso abitativo è adottato il "Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale" di cui all'allegato E del D.M. 16.01.2017.
- 2) Il regolamento persegue la finalità di limitare il ricorso al contenzioso giudiziale delle Parti.
- 3) Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizzerà il modello "Richiesta" allegato.
- 4) Per l'adesione alla procedura la parte interessata utilizzerà il modello "Adesione" allegato.

#### **TITOLO G) OSSERVATORIO DELLE LOCAZIONI**

E' istituito l'Osservatorio delle locazioni che avrà il compito di monitorare annualmente l'andamento dei contratti stipulati con i patti territoriali. A questo fine ogni Associazione si impegna a comunicare i dati relativi ad ogni Attestazione sottoscritta relativi all'Area, all'anno di costruzione, alla superficie dell'immobile, alla presenza di mobilio, alla presenza di elementi accessori, al canone concordato, al canone massimo percepibile, alla classe energetica al fine di avere un quadro complessivo che consenta eventuali future modifiche all'Accordo territoriale

#### **TITOLO H) RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO**

- Il presente Accordo, depositato con le modalità previste dall' articolo 7, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017, ha durata di anni due anni e si applicherà ai contratti sottoscritti dopo il 31 luglio 2024
- In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo ogni Organizzazione firmataria dell'Accordo può procedere alla convocazione delle parti firmatarie per proporre l'introduzione di modifiche e integrazioni.
- Prima della scadenza del presente Accordo ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può provvedere alla convocazione delle parti firmatarie per l'avvio della procedura di rinnovo
- Il presente Accordo resta comunque in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.
- Eventuali adesioni al presente Accordo saranno da considerarsi valide solo se provenienti da Organizzazioni rappresentative sul territorio, così come richiesto dalla legge, e quando la sussistenza di tale requisito sia accertata col voto favorevole delle Associazioni firmatarie dello stesso Accordo.

## Elenco allegati all'Accordo Territoriale

Allegato A	Aree omogenee contratti Agevolati e Transitori
Allegato B	Fasce di oscillazione contratti Agevolati e Transitori
Allegato C	Cartografia contratti Agevolati e Transitori
Allegato D	Aree omogenee contratti Studenti Universitari
Allegato E	Cartografia contratti Studenti Universitari
Allegato G	Tabella oneri accessori ministeriale
Allegato H	Regolamento Commissione di conciliazione Stragiudiziale Paritetica (Modello Richiesta e Modello Adesione)
Allegato I	Attestazione di rispondenza
Allegati I2	Attestazione di rispondenza bilaterale
Allegato L	Modello di contratto locazione abitativa Agevolato
Allegato M	Modello di contratto locazione abitativa natura Transitorio
Allegato N	Modello di contratto locazione abitativa Studenti Universitari

Alessandria, 25 luglio 2024

### *In originale firmato*

APPC, in persona di **Franco REPETTO**

CONFABITARE, in persona di **Diego Santi**

CONFAPPI, in persona di **Mario LA TORRE**

ASSOCIAZIONE PROPRIETARI DI CASA - CONFEDILIZIA,  
in persona di **Giancarlo CATTANEO**

ASPPI, in persona di **Alessia PONZONE**

UPPI, in persona di **Matteo POZZI**

L'Uppi aderisce all'accordo territoriale e lo sottoscrive, pur essendo contraria alla doppia attestazione per i contratti L.431/98 art, 2 comma 3

SUNIA, in persona di **Roberto MASINI – Maridea MAGAGNA – Bruno PASERO**

SICET, in persona di **Gian Paolo DEMARTINI**

UNIAT in persona di **Arturo TOSON**

## Allegati all'Accordo Territoriale del Comune di Alessandria

- Allegato A Aree omogenee contratti Agevolati e Transitori
- Allegato B Fasce di oscillazione contratti Agevolati e Transitori
- Allegato C Cartografia contratti Agevolati e Transitori
- Allegato D Aree omogenee contratti Studenti Universitari
- Allegato E Cartografia contratti Studenti Universitari
- Allegato F Fasce di oscillazione contratti per Studenti Universitari
- Allegato G Tabella oneri accessori ministeriale
- Allegato H Regolamento Commissione di conciliazione Stragiudiziale Paritetica (Modello Richiesta e Modello Adesione)
- Allegato I Attestazione di rispondenza
- Allegato I2 Attestazione di rispondenza bilaterale
- Allegato L Modello di contratto locazione abitativa Agevolato
- Allegato M Modello di contratto locazione abitativa di natura Transitorio
- Allegato N Modello di contratto locazione abitativa transitoria per Studenti Universitari

The bottom of the page features several handwritten signatures and stamps. On the left, there is a large black redaction mark. To its right, there are several cursive signatures in black ink. Further right, there is a blue ink stamp that appears to be a stylized 'A' or 'B' inside a square. Below these, there are more signatures, including one in blue ink that looks like 'Ma' and another in black ink that looks like 'ln'. On the far right, there is a large, light blue circular stamp containing a small, illegible mark.

**ALLEGATO A**  
**Aree omogenee**  
**contratto Agevolato e Transitorio**

**Centro Storico (A1)**

Corso T. Borsalino - Spalto Gamondio - Spalto Marengo - Spalto Rovereto - Lungo Tanaro Solferino  
- Lungo Tanaro San Martino - Via Tiziano - Spalto Borgoglio

**Area Intermedia (A2)**

Quartieri: Cittadella, Cristo (compreso Norberto Rosa), Europa, Galimberti (compreso Borsalino e Commercianti), Orti e Pista

**Area Periferica (A3)**

Sobborghi: Casalbagliano, Spinetta Marengo, Valle S. Bartolomeo e Valmadonna


**Area Sobborghi (A4)**

Sobborghi: Cabanette, Cantalupo, Castelceriolo, Litta Parodi, Lobbi, Mandrogne, San Giuliano Vecchio e Nuovo, San Michele e Villa del Foro, *Cascinagrossa.*

Le vie indicate fanno completamente parte dell'area in cui sono inserite *come da cartografia facente parte integrante del presente accordo (All. C)*

*SP* *AB* *MB* *MP*

*MP*







**ALLEGATO B**  
**Fasce di oscillazione contratti AGEVOLATI e TRANSITORI**  
**Canone annuo in Euro**  
**per mq utile di superficie**

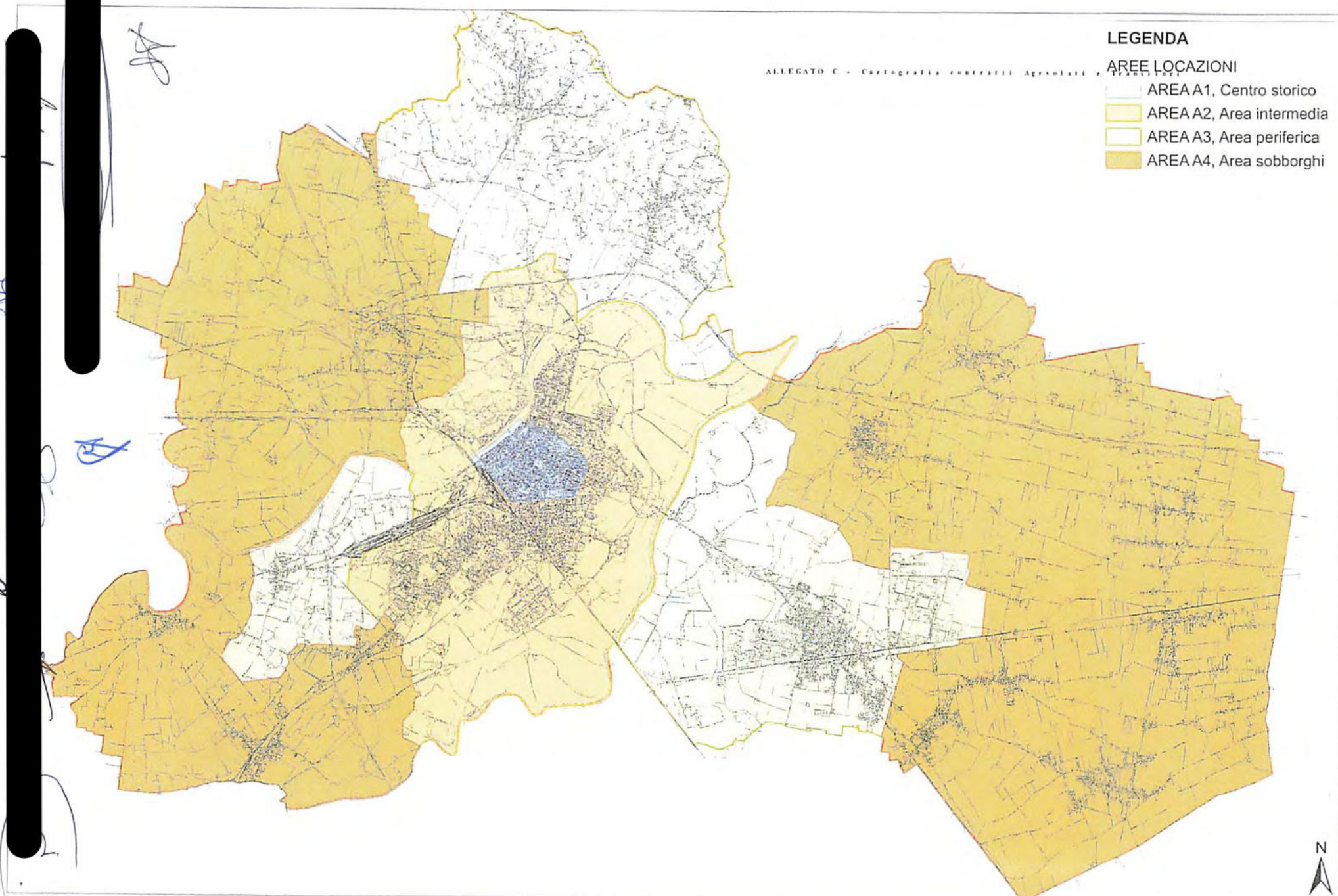
<b>AREA 1</b>		
Anno costruzione *	min	max
fino a 31/12/1962	10,00 €	60,00 €
da 01/01/1963 a 31/12/1990	15,00 €	65,00 €
da 01/01/1991 a 31/12/2007	20,00 €	72,00 €
da 01/01/2008	25,00 €	75,00 €
<b>AREA 2</b>		
Anno costruzione *	min	max
fino a 31/12/1962	10,00 €	55,00 €
da 01/01/1963 a 31/12/1990	15,00 €	58,00 €
da 01/01/1991 a 31/12/2007	20,00 €	62,00 €
da 01/01/2008	25,00 €	65,00 €
<b>AREA 3</b>		
Anno costruzione *	min	max
fino a 31/12/1962	10,00 €	52,00 €
da 01/01/1963 a 31/12/1990	15,00 €	55,00 €
da 01/01/1991 a 31/12/2007	20,00 €	58,00 €
da 01/01/2008	25,00 €	60,00 €
<b>AREA 4</b>		
Anno costruzione *	min	max
fino a 31/12/1962	10,00 €	44,00 €
da 01/01/1963 a 31/12/1990	15,00 €	47,00 €
da 01/01/1991 a 31/12/2007	20,00 €	51,00 €
da 01/01/2008	25,00 €	54,00 €

\* o di completa ristrutturazione del fabbricato con i relativi riferimenti al titolo edilizio

**LEGENDA**

**AREE LOCAZIONI**

-  AREA A1, Centro storico
-  AREA A2, Area intermedia
-  AREA A3, Area periferica
-  AREA A4, Area sobborghi



0 445 890 1.780 2.670 3.560 Meters

# ALLEGATO D

## Aree omogenee Studenti Universitari

### Area Universitaria (A1) ,

Territorio interno: (Percorso Fiume Tanaro) Via Tiziano, Lungo Tanaro Solferino, Lungo Tanaro Magenta, Via XXVIII Marzo, Via della Chiatta, Viale Milite Ignoto, Via Teresa Michel, Via Monteverde, Via Galimberti, Via Moccagatta, Via Don Giovine, Via Marengo, Via S. Giovanni Bosco, Corso Romita, (Percorso linea FS Torino-Genova) Viale Medaglie d'Oro, Spalto Borgoglio, Via Tiziano.


### Area Intermedia (A2)

Territorio esterno all'Area Universitaria esclusi sobborghi

### Area Periferica (A3)

Sobborghi: Cabanette, Cantalupo, Casalbagliano, Castelceriolo, Litta Parodi, Lobbi, Mandrogne, San Giuliano Vecchio e Nuovo, San Michele, Spinetta Marengo, Valle S. Bartolomeo, Valmadonna e Villa del Foro.

Le vie indicate fanno completamente parte dell'area in cui sono inserite *come da cartografia facente parte integrante del presente accordo (Allegato E)*






Handwritten signatures and initials in blue ink:

- Top row: A large signature, a signature starting with 'M', and a signature starting with 'A'.
- Second row: 'Mle', 'M', and a circled 'C'.
- Third row: A signature starting with 'S', and a signature starting with 'A'.
- Bottom row: A signature starting with 'S'.

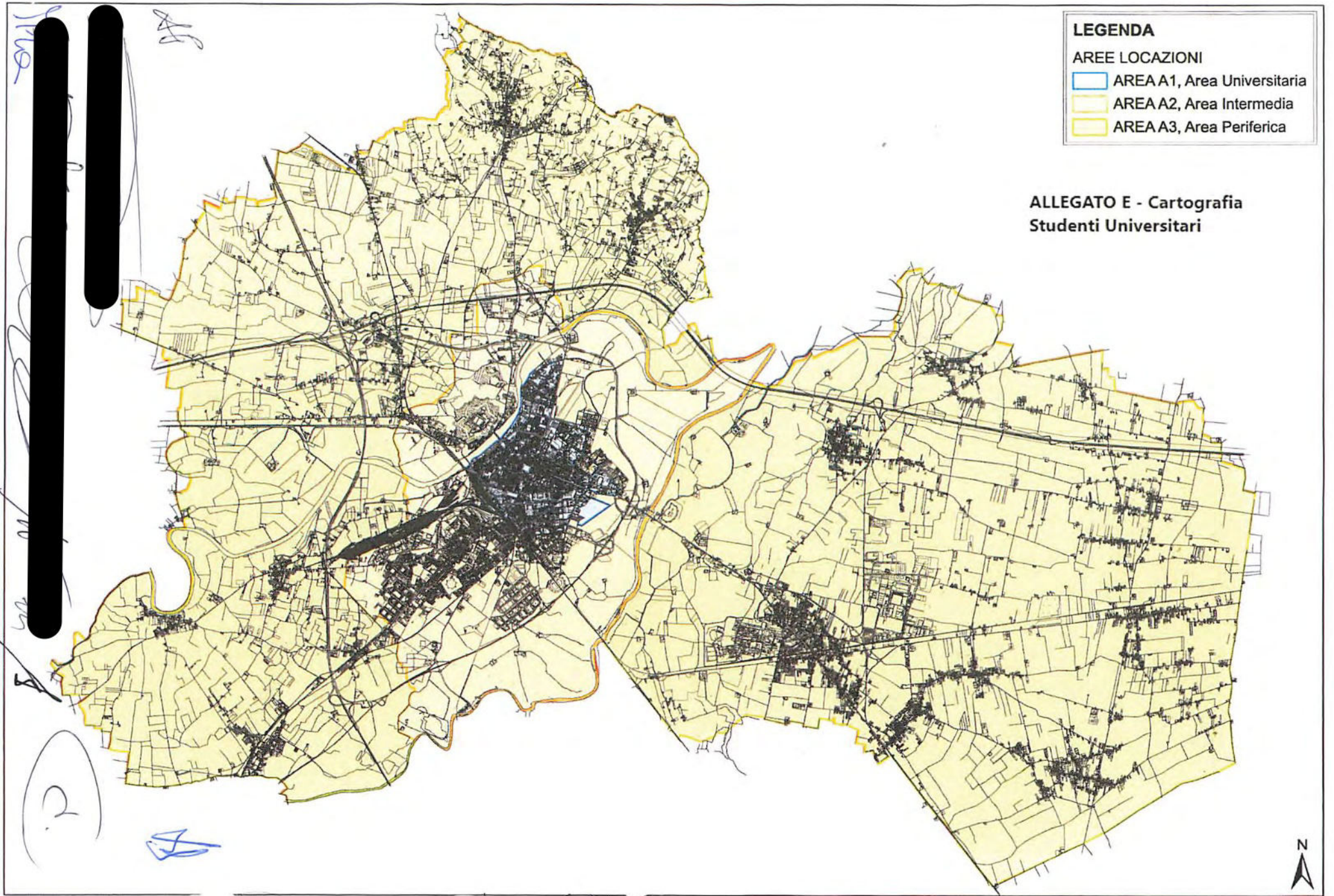


**LEGENDA**

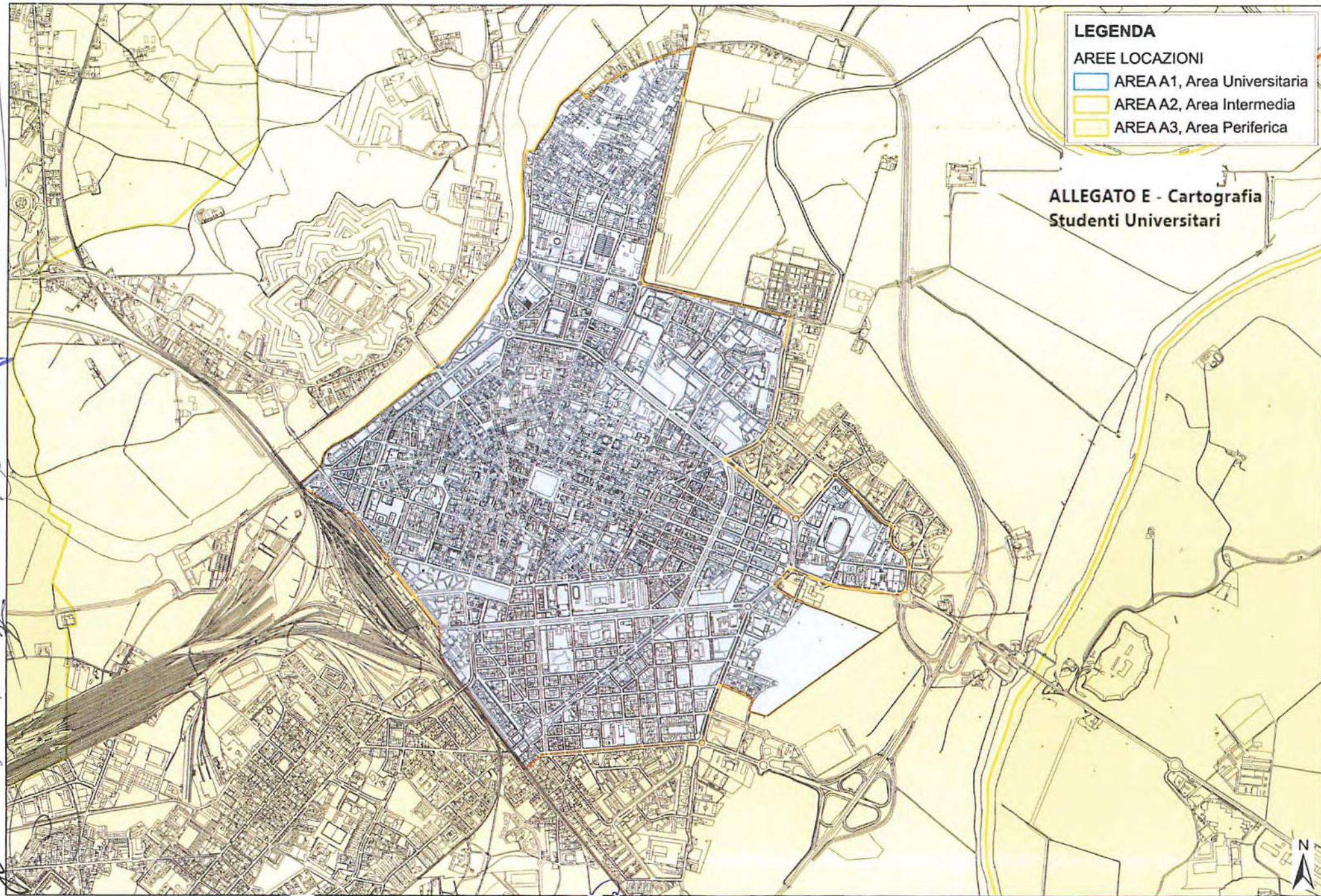
**AREE LOCAZIONI**

-  AREA A1, Area Universitaria
-  AREA A2, Area Intermedia
-  AREA A3, Area Periferica

**ALLEGATO E - Cartografia  
Studenti Universitari**



0 500 1.000 2.000 3.000 4.000  
Meters



**LEGENDA**

AREE LOCAZIONI

- AREA A1, Area Universitaria
- AREA A2, Area Intermedia
- AREA A3, Area Periferica


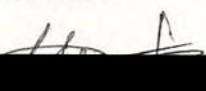








**ALLEGATO E - Cartografia  
Studenti Universitari**



**ALLEGATO F**  
**Fasce di oscillazione contratti Studenti Universitari**  
**Canone annuo in Euro**  
**per mq utile di superficie**

AREA 1		
Anno costruzione *	min	max
fino a 31/12/1962	10,00 €	63,00 €
da 01/01/1963 a 31/12/1990	15,00 €	73,00 €
da 01/01/1991 a 31/12/2007	20,00 €	79,00 €
da 01/01/2008	25,00 €	83,00 €
AREA 2		
Anno costruzione *	min	max
fino a 31/12/1962	10,00 €	52,00 €
da 01/01/1963 a 31/12/1990	15,00 €	66,00 €
da 01/01/1991 a 31/12/2007	20,00 €	69,00 €
da 01/01/2008	25,00 €	73,00 €
AREA 3		
Anno costruzione *	min	max
fino a 31/12/1962	10,00 €	50,00 €
da 01/01/1963 a 31/12/1990	15,00 €	53,00 €
da 01/01/1991 a 31/12/2007	20,00 €	56,00 €
da 01/01/2008	25,00 €	58,00 €

\* o di completa ristrutturazione del fabbricato con i relativi riferimenti al titolo edilizio

ALLEGATO D

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

**ASCENSORE**

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

**AUTOCLAVE**

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

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

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

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

*[Handwritten signatures and scribbles at the bottom of the page, including a large blue signature and a circled 'd.']*

**IMPIANTI SPORTIVI**

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

**IMPIANTO ANTINCENDIO**

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

**IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE****DATI INFORMATIVI**

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare		C

**PARTI COMUNI**

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

**PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO**

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		C

[Redacted signature]

[Redacted signature]

AS

III  
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ca

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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

**PORTIERATO**

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

**PULIZIA**

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

**SGOMBERO NEVE**

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

**LEGENDA**

L = locatore

C = conduttore

*[Handwritten signatures and initials: B, A, AP, d., and others]*

## RICHIESTA AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE (ex D.M. 16 gennaio 2017)

Il sig. .... C.F. .... residente a .....  
 in Via/Piazza ..... n. .... telefono .....  
 carta d'identità n. .... del ..... - rilasciata dal Comune di .....  
 conduttore / locatore dell'immobile / porzione di immobile sito a .....  
 in Via/P.za ..... n. ...., piano ..... Int. ....  
 con contratto di locazione abitativa di natura:

- agevolato;
- transitorio;
- studenti universitari,
- art. 2, comma 1, L. 431/98;
- art. 23 D.L. 123/2014;
- altro \_\_\_\_\_

di aver sottoscritto un contratto di locazione in data ..... e registrato in data .....  
 al n. .... presso l'Agenzia delle Entrate di .....  
 codice identificativo .....  
 per la durata di ..... anni / mesi al canone mensile di Euro .....  
 con il locatore / conduttore

sig. .... C.F. .... residente a .....  
 in Via/Piazza ..... n. .... telefono .....  
 avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolo ..... del contratto di locazione sottoscritto  
 per questioni inerenti:

- interpretazione del contratto;
- esecuzione del contratto;
- attestazione della rispondenza del contratto all'accordo di riferimento;
- canone di locazione;
- oneri accessori;
- variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile;
- sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;
- cessazione della locazione;
- risoluzione anticipata;
- recesso;
- condizione e manutenzione dell'immobile;
- funzionamento degli impianti e servizi;
- regolamento condominiale;
- altro \_\_\_\_\_

fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**CHIEDE**

alla Organizzazione Sindacale degli inquilini  
alla Organizzazione della Proprietà

di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
via/piazza \_\_\_\_\_ tel./cell. \_\_\_\_\_  
e.mail \_\_\_\_\_ @ \_\_\_\_\_

quale firmataria dell'Accordo Territoriale per il Territorio del Comune di Alessandria del 30 marzo 2018 che valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il negoziatore, di procedere ai successivi adempimenti previsti dall'art. 3 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M. 16/01/2017, con accettazione da parte mia, in caso di formale costituzione della Commissione, di quanto previsto dagli artt. 6, 7 e 8 del citato Regolamento.

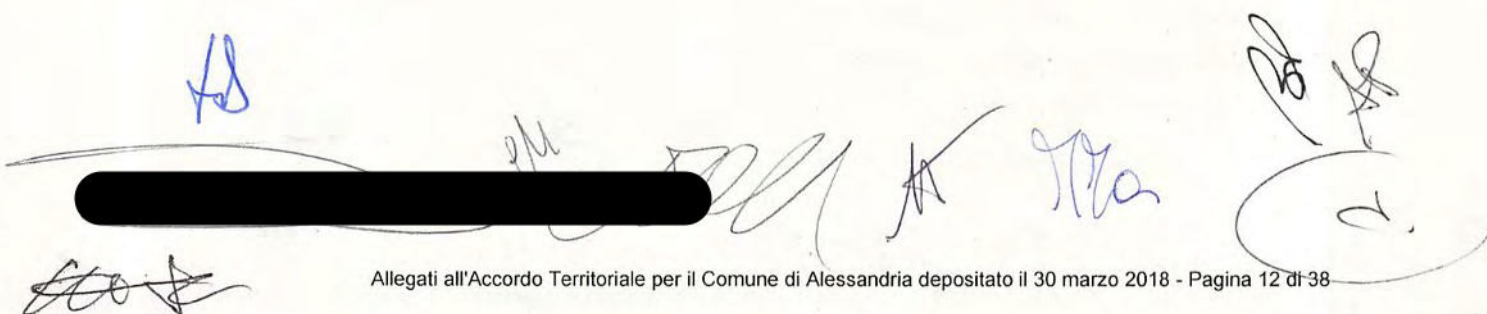
Ai fini della comunicazione al conduttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui sopra, ovvero autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla mail pec sotto indicata o ad altro indirizzo:

---

---

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

Firma \_\_\_\_\_





DICHIARAZIONE DI ADESIONE A PROCEDURA DI
NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE
STRAGIUDIZIALE (ex D.M. 16 gennaio 2017)

Spett.le Organizzazione Sindacale degli inquilini
Spett.le Organizzazione della Proprietà

\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_

Oggetto : Adesione a procedura Art. 3 Regolamento allegato E al D.M. 16/01/2017

Con la presente, in riferimento alla Vs. lettera del ....., Vi comunico di aderire alla
richiesta di attivazione della procedura prevista dall'art. 6, comma 2 del D.M. 16/01/2017,
dall'art. 2 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale
allegato E) al citato D.M. 16/01/2017, dall'Accordo Territoriale per il Territorio del Comune
di Alessandria del ..... e dall'art. \_\_\_\_\_ del contratto di locazione sottoscritto,
che il/la Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_
conduttore / locatore dell'immobile da me locatogli ha inoltrato per Vs. tramite.

Su mia richiesta l'Organizzazione della Proprietà \_\_\_\_\_ /
Organizzazione Sindacale degli inquilini \_\_\_\_\_

organizzazione firmataria dell'Accordo Territoriale per il Territorio del Comune
di Alessandria del 30 marzo 2018 ha nominato negoziatore il
Sig. \_\_\_\_\_ che sottoscrive per

accettazione. Vi Informo che la nomina è stata effettuata in data \_\_\_/\_\_\_/
\_\_\_\_\_ dal/dalla \_\_\_\_\_ di

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ via/
piazza \_\_\_\_\_ e.mail

\_\_\_\_\_ @ \_\_\_\_\_ tel./
cell. \_\_\_\_\_ recapiti ai quali dovrà pervenire ogni Vs.

eventuale comunicazione riguardante la presente pratica e per l'avvio della
procedura.

Firma \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

AP

[Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page]

**Allegato I**

**ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/1/2017**

L'Organizzazione ..... firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di **ALESSANDRIA**, depositato il **30 marzo 2018** e successive modifiche in persona di .....

**PREMESSO CHE**

Il Sig. .... nato a ..... il ..... codice fiscale ..... in qualità di locatore dell'immobile sito a ..... individuato con estremi catastali ..... con contratto stipulato con ..... nato a ..... il ..... codice fiscale ..... sottoscritto il ..... con decorrenza il ..... e scadenza ..... registrato ad *Alessandria* il ..... al n. .... serie *3T* / in via di registrazione ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/1/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità in forma di autocertificazione i seguenti elementi:

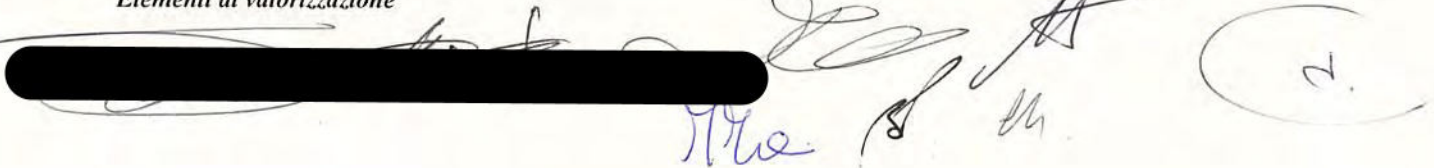
**CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale**

abitazione - visura / dichiarazione tecnico		1	
balconi e terrazze		0,25	
cantina		0,25	
autorimessa		0,5	
sup. scoperta		0,15	
posto auto		0,25	
<b>Totale superficie in mq</b>			
<b>Elementi di valutazione</b>			
Area			
Anno costruzione / riqualificazione (1)			
Valori base min / max			
Aumento / Diminuzione per superficie	0		
Durata anni .....	0		
ammobiliato (ex art. 10 acc. agevolati)	0		
Classe energetica .....	0		
dotazione			
Transitori - 10% bilaterale			
Valori da considerare			
canone annuo max			
canone mensile max			
riduzione ASLO (15-20 %)			
Canone massimo ASLO percepibile			
		<i>canone annuo</i>	<i>canone mensile</i>
<b>Valore a m.q.u. annuo applicato</b>		- €	- €

**Interventi di ristrutturazione**

rifacimento impianto elettrico	
Rif. impianto di riscaldamento / condizionamento	
rifacimento pavimenti	
rifacimento totale infissi	
rifacimento bagno/i	
rifacimento cucina	
modifica disposizione interna	

**Elementi di valorizzazione**

.....  


Impianto riscaldamento autonomo	
Condizionamento d'aria con impianto fisso	
Porta blindata	
Sistema antintrusione	
Doppi servizi	
Ascensore	


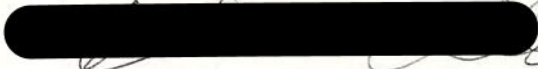







Tutto ciò premesso, l'Organizzazione ....., come sopra rappresentata, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di Alessandria per i **CONTRATTI** ..... depositato in data 30 marzo 2018.

Il dichiarante

p. l'Organizzazione

## Allegato I2

### ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA BILATERALE EX D.M. 16/1/2017

L'Organizzazione ..... in persona di ..... e l'Organizzazione ..... in persona di ..... firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di ALESSANDRIA depositato il 30 marzo 2018 e successive modifiche e integrazioni

#### PREMESSO CHE

Il Sig. .... nato a ..... il ..... codice fiscale ..... in qualità di locatore e il Sig. .... nato a ..... il ..... codice fiscale ..... in qualità di conduttore dell'immobile sito a ..... individuato con estremi catastali ..... con contratto stipulato con ..... nato a ..... il ..... codice fiscale ..... sottoscritto il ..... con decorrenza il ..... e scadenza ..... registrato ad Alessandria il ..... al n. .... serie 3T / in via di registrazione hanno presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/1/2017, dichiarando, sotto la loro responsabilità in forma di autocertificazione i seguenti elementi:

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale

abitazione - visura / dichiarazione tecnico		1	
balconi e terrazze		0,25	
cantina		0,25	
autorimessa		0,5	
sup. scoperta		0,15	
posto auto		0,25	
<b>Totale superficie in mq</b>			
<b>Elementi di valutazione</b>			
Area			
Anno costruzione / riqualificazione (1)			
Valori base min / max			
Aumento / Diminuzione per superficie	0		
Durata anni .....	0		
ammobiliato (ex art. 10 acc. agevolati)	0		
Classe energetica .....	0		
dotazione			
Transitori - 10% bilaterale			
Valori da considerare			
canone annuo max			
canone mensile max			
riduzione ASLO (15-20 %)			
Canone massimo ASLO percepibile			
		<i>canone annuo</i>	<i>canone mensile</i>
<b>Valore a m.q.u. annuo applicato</b>		- €	- €

#### Interventi di ristrutturazione

rifacimento impianto elettrico	
Rif. impianto di riscaldamento / condizionamento	
rifacimento pavimenti	
rifacimento totale infissi	
rifacimento bagno/i	
rifacimento cucina	
modifica disposizione interna	

#### Elementi di valorizzazione

AP
ch
d

Impianto riscaldamento autonomo	
Condizionamento d'aria con impianto fisso	
Porta blindata	
Sistema antintrusione	
Doppi servizi	
Ascensore	

Tutto ciò premesso, le Organizzazioni ..... e ..... come sopra rappresentate, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,


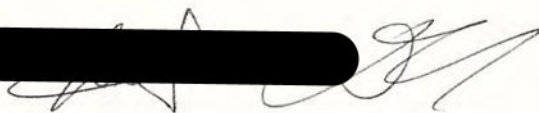




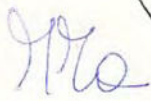

**ATTESTANO**

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di Alessandria depositato in data 30/03/2018 e successive modifiche e integrazioni

I dichiaranti

..... p. l'Organizzazione .....

..... p. l'Organizzazione .....

ALLEGATO A

LOCAZIONE ABITATIVA

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

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

A) l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) ..... non ammobbiliata / ammobbiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di ..... anni (6), dal ..... al ..... e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia 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 disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a large blacked-out signature area and several individual signatures and initials.

**Articolo 2***(Canone)*

**A.** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra ..... e depositato il ..... presso il Comune di ..... , \* ovvero dall'accordo integrativo sottoscritto tra .....(7) in data ....., è convenuto in euro ....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: ..... (4)

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del ....., che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione. (8)

**B.** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro ....., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di 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 ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" (8)

**Articolo 3***(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a ..... mensilità (9) del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Eventuali altre forme di garanzia:..... (10)

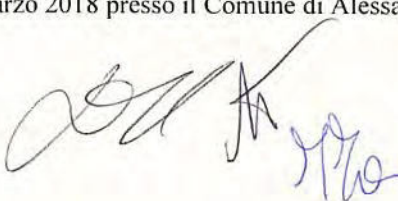
**Articolo 4***(Oneri accessori)*

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non

\* Accordo territoriale tra APPC, CONFABITARE, CONFAPPI, CONFEDILIZIA, ASPPI, UPPI, SUNIA, SICET e UNIAT depositato il 30 marzo 2018 presso il Comune di Alessandria e sue successive modifiche e integrazioni




superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente (11). Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro.....  
salvo conguaglio (12).

#### Articolo 5

*(Spese di bollo e di registrazione)*

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (13)

#### Articolo 6

*(Pagamento)*

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

#### Articolo 7

*(Uso)*

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

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

#### Articolo 8

*(Recesso del conduttore)*

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

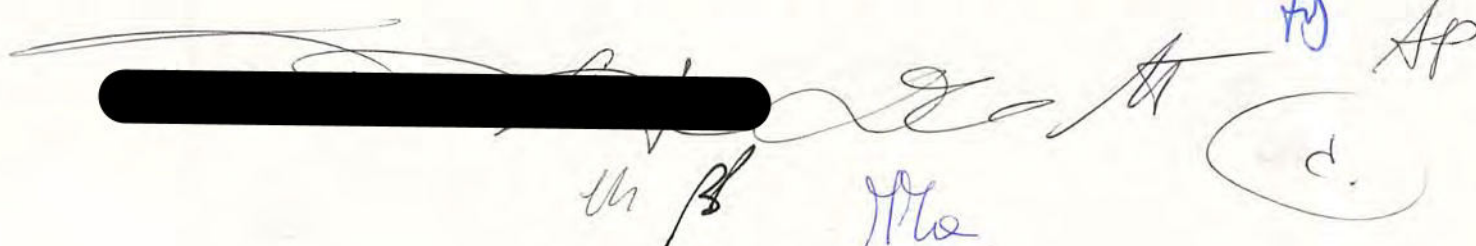
#### Articolo 9

*(Consegna)*

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

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

.....  
..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.







conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione”, Allegato E al citato decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

**Articolo 15**  
(Varie)

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

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

Altre clausole: .....

Letto, approvato e sottoscritto

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 4 (Oneri accessori), 6 (Pagamento, risoluzione), 9 (Consegna), 10 (Modifiche e danni), 12 (Impianti), 13 (Accesso), 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 15 (Varie) del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....

**NOTE**

(I) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

[Redacted signature area]

Handwritten signatures and initials: AP, H, U, and a circled 'd'.

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata minima è di anni tre.

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

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

(9) Massimo tre mensilità.

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

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

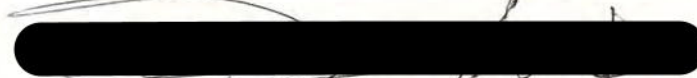
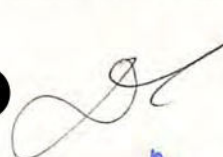


Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.




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

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

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

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il

conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

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

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

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro ..... , da corrispondere in .....rate alle seguenti scadenze:

- al .....euro .....
- al .....euro .....
- al .....euro .....

al ..... euro ..... ,  
salvo conguaglio.

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

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

\_\_\_\_\_

## ALLEGATO B

## LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

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

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

A) l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. ) ..... non ammobiliata/ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Articolo 1**

(Durata)

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

**Articolo 2**

(Esigenza del locatore/conduttore) (4)

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

\* Accordo territoriale tra APPC, CONFABITARE, CONFAPPI, CONFEDILIZIA, ASPPI, UPPI, SUNIA SICET e UNIAT depositato il 30 marzo 2018 presso il Comune di Alessandria e sue successive modifiche e integrazioni

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue and black ink. There are also some circular stamps or marks, including one that appears to contain the letter 'd'. A large black redaction bar is present at the bottom left, obscuring some text or a signature.

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

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

**Articolo 3**

*(Inadempimento delle modalità di stipula)*

Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula previste dall'art. 2, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del decreto dei Ministri delle infrastrutture e dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98.

In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, senza giustificato motivo, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

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

**Articolo 4**

*(Canone)*

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

**B.** Nei Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale depositato il ..... presso il Comune di ....., ovvero dall'Accordo integrativo (7) sottoscritto tra..... in data....., è convenuto in euro ....., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero ....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....(4).

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

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

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



Handwritten signatures and initials in blue and black ink are visible at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

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

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

Altre forme di garanzia: .....**(9)**

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

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato B.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. **(10)**

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro .....).

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

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

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

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431/98.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. **(12)**

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

**Articolo 8***(Pagamento)*

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto,

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

### Articolo 9

*(Uso)*

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

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

### Articolo 10

*(Recesso del conduttore)*

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

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

### Articolo 11

*(Consegna)*

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

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

\_\_\_\_\_

AS

ph

ME

AS

AS



**Articolo 13***(Assemblee)*

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

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

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

**Articolo 14***(Impianti)*

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

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n.192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

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

**Articolo 15***(Accesso)*

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

Nel caso in cui il locatore intenda vendere o locare l'unità immobiliare, in caso di recesso anticipato del conduttore, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

..... (4)

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

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

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

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e

The bottom of the page contains several handwritten signatures and a large black redaction bar. From left to right, there is a signature that appears to be 'AP', a signature that appears to be 'Me', a signature that appears to be 'Ch B', a signature that appears to be 'A', and a signature that appears to be 'C'. A large black redaction bar covers the middle of these signatures.

conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione” Allegato E, al sopracitato decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

**Articolo 17**  
*(Varie)*

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

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

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).

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

Altre clausole .....

Letto, approvato e sottoscritto

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

[Area containing signatures and stamps. A large black redaction bar covers a signature. Other visible signatures include blue ink initials 'AD', '17/20', 'cb', and several black ink signatures. A circular stamp with the letter 'C' is also present.

## NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata massima è di mesi diciotto.

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

(8) Massimo tre mensilità.

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

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

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato B - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

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

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

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

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the right and several initials on the left and bottom.

e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

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


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


Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro ..... , da corrispondere in .....rate alle seguenti scadenze:


- al .....euro .....
  - al .....euro .....
  - al .....euro .....
  - al ..... euro .....
- salvo conguaglio.


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


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

















ALLEGATO C

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

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

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

A) l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. ) ..... non ammobiliata/ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc. ) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo: (6) ..... non ammobiliata/ammobiliata (5) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di ..... mesi (7), dal .....al ..... Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno un mese e non oltre tre mesi prima della data di scadenza del contratto.

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a large blacked-out signature and several smaller signatures in blue ink.

**Articolo 2**  
*(Natura transitoria)*

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra \*..... depositato il ..... presso il Comune di ....., le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile frequentando il corso di studi di ..... presso .....(8)

**Articolo 3**  
*(Canone)*

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

**B.** Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 4, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro ....., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date ..... (5)

**Articolo 4**  
*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (5) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a n. .... mensilità del canone (10), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.  
Altre forme di garanzia: ..... (11)

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

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore

\* Accordo territoriale tra APPC, CONFABITARE, CONFAPPI, CONFEDILIZIA, ASPPI, UPPI, SUNIA SICET e UNIAT e depositato il 30 marzo 2018 presso il Comune di Alessandria e successive modifiche e integrazioni

*(Handwritten signatures and a large black redaction mark covering a signature area)*

condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. **(12)**

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro .....).

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro..... **(13)**, salvo conguaglio.

#### **Articolo 6**

*(Spese di bollo e di registrazione)*

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431 del 1998.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. **(14)**

#### **Articolo 7**

*(Pagamento)*

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

#### **Articolo 8**

*(Uso)*

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

#### **Articolo 9**

*(Recesso del conduttore)*

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

Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti: .....

The bottom of the page contains several handwritten signatures in black and blue ink. On the left, there is a large black redaction bar covering a signature. To its right, there are several other signatures, some in blue ink. The signatures appear to be initials or names, such as 'd.', 'P', 'G', 'M', 'A', and 'AP'.

**Articolo 10***(Consegna)*

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

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: ..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (5)

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

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

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

**Articolo 12***(Assemblee)*

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

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

**Articolo 13***(Impianti)*

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

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del D.lgs 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

The bottom of the page contains several handwritten signatures in blue and black ink. A prominent feature is a large, thick black horizontal redaction mark that obscures a portion of the text and signatures. To the right of this mark, there are several distinct handwritten signatures, including one that appears to be 'JL' and another that looks like 'M'. There are also some smaller, less legible marks and initials scattered around the bottom of the page.



**Articolo 14**  
*(Accessi)*

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

**Articolo 15**  
*(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

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

**Articolo 16**  
*(Varie)*

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.  
Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.  
Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).  
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.  
Altre clausole .....

Letto, approvato e sottoscritto  
....., li .....  
Il locatore .....  
Il conduttore .....

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

#### NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

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

(3) L'assistenza è facoltativa.

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

(5) Cancellare la parte che non interessa.

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

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

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

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

(10) Massimo tre mensilità.

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

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

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori. Allegato D, al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n.

The bottom of the page contains several handwritten signatures in blue ink. A large, thick black horizontal bar redacts one of the signatures. To the left, there is a circled signature. To the right, there are several other distinct signatures, some appearing to be initials or short names.

431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

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

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

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

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

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

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

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro ....., da corrispondere in .....rate alle seguenti scadenze:

- al .....euro .....
  - al .....euro .....
  - al .....euro .....
  - al ..... euro .....
- salvo conguaglio.

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

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

