

## ACCORDO TERRITORIALE per il COMUNE di CESENATICO del 19/12/2018

In attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431, della legge 8 gennaio 2002 n. 2, e del Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002, pubblicato nel supplemento n. 59, alla G. U. n. 85, del 11 aprile 2003 e del decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze pubblicato in G. U. n. 62, del 15/03/2017.

### Le Organizzazioni sindacali della Proprietà Edilizia

A.P.E.-Confedilizia di Forlì-Cesena in persona di **Martini Dino**  
A.S.P.P.I. di Cesena in persona di **Sacchetti Luciana**

### Le Organizzazioni sindacali degli Inquilini

S.I.C.E.T. Romagna in persona di **Casadei Oliviero**  
S.U.N.I.A. di Forlì-Cesena in persona di **Basir Milad**  
U.N.I.A.T. Reg.le E. Romagna sportello di Cesena in persona di **Angeli Roberta**

### Premesso che:

- in data 30 agosto 1999 e successiva interpretazione ed aggiornamento del 6 luglio 2000, è stato siglato il primo accordo territoriale, con i modelli contrattuali definiti nell'accordo;
- in data 21 settembre 2004 è stato sottoscritto un nuovo accordo relativo al solo Comune di Cesenatico, cui le parti, in data odierna intendono apportare con il presente atto, le opportune modifiche ed aggiornamenti, al fine di ottenere una sua migliore applicabilità.

Le Associazioni della proprietà edilizia e quelle degli inquilini, ritengono opportuno individuare condizioni contrattuali, da inserire nell'accordo territoriale di cui all'articolo 2, comma 3, ed articolo 5, commi 1, 2, 3, della L. 431/98, che tengano conto della specificità del mercato abitativo locale, di usi e consuetudini, di assumere **obbligatoriamente** gli appositi modelli contrattuali, utili a tale conseguimento, come prevede il Decreto in oggetto.

Che, il **Comune di Cesenatico** ha già autonomamente previsto una riduzione IMU allo **0,40%**, oltre a quella prevista dallo stato per i locatori che concedono in affitto a canone agevolato (art.2, comma 3,) a nuclei familiari **alloggi adibiti ad abitazione principale**, ed a **studenti universitari** (art. 5, comma 3), previa redazione e sottoscrizione dell'apposito modello predisposto dal Comune, oltre l'**allegato 4** sottoscritto da parte locatrice e conduttrice, **obbligatorio** per tutti i tipi di contratti sopra richiamati, copia della certificazione energetica e del contratto di locazione, e per i contratti **non assistiti** l'**allegato 6** all'accordo "Attestazione di conformità" al fine di certificare la regolarità "**economica**" all'accordo territoriale depositato il **19/12/2018** con decorrenza **01/01/2019**, successivamente dallo stesso trasmesso alla **Regione Emilia-Romagna**.

Le Associazioni sindacali territoriali della proprietà edilizia e quelle degli inquilini, riconoscono l'importanza della collaborazione avuta dall'Amministrazione comunale di Cesenatico al fine della determinazione delle zone, nonché della scelta dell'Amministrazione comunale, di partecipare in modo diretto al confronto con le OO.SS. sopra richiamate per la definizione delle politiche abitative.

**Le parti auspicano e si propongono altresì in particolare i seguenti obiettivi:**

**Favorire** l'allargamento del mercato agli immobili sfitti e l'accesso a locazioni a canoni agevolati per le fasce sociali meno abbienti;

**Avviare** a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti;

**Ricondurre** alla legalità il mercato degli affitti laddove risulti sommerso e irregolare.

**Si conviene e stipula quanto segue:**

### 1) CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, L. 431/'98, legge 2 / 2002, e, D.I. del 30/12/2002 e D.M. 16/01/2017)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in oggetto è costituito dal territorio del **Comune di Cesenatico**.

Il territorio del Comune di Cesenatico, **acquisite** le informazioni dal Comune, concernenti le 4 zone (*di pregio, centro urbano, periferia e forese*), sono delimitate dai fogli catastali, come da allegato 1.

Per le zone omogenee, come sopra individuate, vengono definite le sub-fasce di oscillazione dei canoni, come da cui l'allegato 2.

Le fasce di oscillazione per l'individuazione del canone vengono determinate sulla base della tabella di cui all'allegato 2 di valori espressi in € / mq. / mese, ed alla presenza degli elementi di cui all'allegato 3.

Per facilitare la comprensione del meccanismo di individuazione e calcolo del canone di locazione, viene predisposto un apposito modulo, **obbligatorio per tutti i contratti assistiti e non**, utile al locatore per ottenere le agevolazioni IMU dal Comune di Cesenatico, denominato allegato 4.

All'interno di ciascuna sub-fascia saranno le parti a determinare in concreto, con l'eventuale assistenza delle rispettive organizzazioni, se richiesta, il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sulla base degli elementi oggettivi (*trasformati in punti*) di cui all'allegato 3.

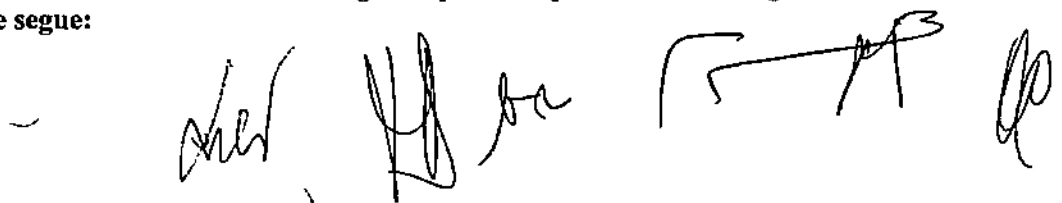
La **superficie** da considerare per il calcolo del canone di locazione è **esclusivamente** quella desumibile dalla planimetria.

In assenza di planimetria, si potrà utilizzare la metratura lorda indicata nella visura catastale, abbattuta del 15%.

Qualora l'alloggio abbia una superficie utile non eccedente il 10% della fascia inferiore di appartenenza si potrà utilizzare la stessa per la determinazione del canone di locazione.

(Esempio mq. 54 invece della fascia da 51 ad 80, si può utilizzare quella sino a mq. 50).

In presenza di pertinenze locate unitamente all'appartamento, se individuabili tramite visura catastale (es. categorie C/6 e C/2) si farà riferimento alle superfici indicate nella visura stessa diversamente saranno da desumersi da adeguate piantine/planimetrie, in ogni caso saranno considerate come segue:



e) per i contratti di cui all'art. 2, comma 3, ove le parti concordino una durata contrattuale superiore ad anni 3, il canone così come risulta in base alla zona (all. 1), agli elementi (all. 3), per determinare la sub-fascia (all. 2), potrà essere aumentato del 2% per ogni anno eccedente i 3 anni, a valere per l'intera durata contrattuale;

f) il canone in tutti i tipi di contratto facente parte del presente accordo, dovrà essere corrisposto in rata mensile anticipata;

g) ripartizione degli oneri accessori, fra locatore e conduttore le parti stipulanti richiamano quanto previsto in apposito allegato "D" del D.M. 16/01/2017, con l'integrazione della pattuizione inerente le spese di compenso amministratore a carico del locatore come già stabilito nei precedenti accordi;

h) spese di bollo relative ai tipi di contratti di locazione, per uso e consuetudine (vedi precedenti accordi del 30/08/1999 e del 24/05/2004) sono ripartite in parti uguali, così come previsto per quelle di imposta di registro;

i) commissione di conciliazione stragiudiziale (facoltativa art. 6 del D.M. 16/01/2017) viene recepito integralmente quanto previsto nell'Allegato E) del D.M. 16 gennaio 2017;

**j) Definizione di appartamento "Ammobiliato"**

Per la voce "ALLOGGIO AMMOBILIATO", si precisa quanto segue:

- Qualora sia dotato di un arredamento "minimo" blocco cucina sufficiente alla vivibilità, il canone risultante in base alla zona e dagli elementi, può essere aumentato fino al 5%;

- Qualora sia dotato di arredamento "completo" (zona giorno e notte) pur con mobili e suppellettili per una buona vivibilità, il canone risultante, può essere aumentato fino al 15%;

- Qualora sia dotato di arredamento "nuovo o di notevole pregio su misura" con elettrodomestici di qualità il canone risultante in base alla zona e dagli elementi può essere aumentato fino al 20%

**Tutti gli elettrodomestici e gli impianti dovranno essere a norma (DPR 412/93, legge 46/90) ed installati o resi fruibili a cura del locatore.**

In tutti i casi si consiglia di redigere un verbale (eventualmente anche in forma di raccolta fotografica ove in ogni stampa sia riportata la data dello scatto, il tutto controfirmato da entrambe le parti) in cui specificare tutte le dotazioni presenti nell'alloggio al fine di evitare successive contestazioni. Il tutto come specificato nell'allegato 5.

**2) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**

(art. 5, comma 1, L. 431/'98 e art. 2 D.L. 30/12/2002 e D.M. 16/01/2017)

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Cesenatico che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, c. 2, del D.M. 16/01/2017, risulta ad oggi avere un numero di abitanti pari a 25.781

Ai fini dell'art. 2, comma 2, D.L. 30/12/2002 e D.M. 16/01/2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone così definito dalle parti contraenti potrà essere aumentato del 10%, per favorire la mobilità sul territorio.

Il presente Accordo prevede che la durata della locazione transitoria può essere sino a diciotto mesi, in nessun caso questo tipo di contratto è prorogabile.

Per i contratti in oggetto, con formula obbligatoria come da D.M. 16/01/2017 - per i quali le organizzazioni stipulanti concordano che le parti stipuleranno i contratti di locazione transitoria secondo l'allegato "B" al D.M. 16/01/2017, recante altresì possibilità di conciliazione così come concordata fra le parti, nonché tutte le pattuizioni ad integrazione che col presente accordo formalmente si convengono:

4

- **Terrazza o balcone superiore a mq. 5,00** nella misura del 15%
- **Veranda** nella misura del 30%
- **Mansarda** nella misura del 30%
- **autorimessa singola** nella misura del 50%
- **posto auto coperto, riservato (C/6 di 1° cl), e cantina** nella misura del 20%

Nel caso di **locazione di porzioni di immobile il canone deve essere calcolato tenendo conto della zona (all.1), delle tariffe proprie (all.2), delle dotazioni (all.3), come specificato nell'all. 4.**

La superficie concessa in modo **esclusivo** (es. camera, garage, ecc.) deve essere calcolata al **100%** e ad essa si aggiunge **pro-quota** la restante metratura dell'abitazione (es. cucina, bagni, ecc.) utilizzabile in comune con altri.

**In presenza di più porzioni di contratti individuali** occorre procedere applicando la tariffa corrispondente ai soli mq. della porzione locata (e non invece alla metratura complessiva dell'unità).

**Per gli alloggi compiutamente arredati**, il canone definito potrà subire un aumento fino al **20%**, a valere per l'intera durata contrattuale, **come meglio descritto nell'allegato 5.**

Il canone effettivo verrà quindi individuato nell'ambito della:

<b>FASCIA MINIMA:</b>	quando sono presenti fino a	7 punti
<b>FASCIA MEDIA:</b>	quando sono presenti da	8 a 13 punti
<b>FASCIA MASSIMA:</b>	quando sono presenti da	14 punti in poi

In caso di:

- Assenza di impianto di riscaldamento = comunque sub-fascia minima;
- Appartamento senza ascensore oltre il 3° piano fuori terra, comporta la detrazione di 2 elementi fra quelli presenti.

La descrizione dettagliata degli elementi è indicata nell' **ALLEGATO 3**

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione (tipo-agevolato), utilizzando obbligatoriamente il contratto tipo (allegato A al D.M. 16/01/2017), recante altresì possibilità di Conciliazione così come concordata fra le parti, nonché tutte le pattuizioni ad **integrazione** che col presente accordo formalmente le parti convengono:

- a) la parte locatrice (proprietà) dovrà fornire **obbligatoriamente ed anticipatamente l'Attestato di Prestazione Energetica** e potrà fornire gli estremi od autocertificare la documentazione amministrativa e tecnica di sicurezza degli impianti e/o di eventuali certificati per collaudi;
- b) solo per coloro che non optano per il regime di cedolare secca, l'aggiornamento del canone di locazione **pattuito, a richiesta scritta** da parte locatrice sarà aggiornato nella misura del 75% dell'indice ISTAT per famiglie operai e impiegati, ad ogni inizio di anno di locazione successiva;
- c) ai fini del diritto di prelazione al **riaffitto, ove concesso dalla parte locatrice**, ai sensi dell'art. 40, legge 392/78, farà fede quanto indicato nel già previsto all. 4) e **dovrà essere aggiunto in calce all'art. 15 Varie del contratto-tipo;**
- d) deposito cauzionale ove richiesto, non potrà in alcun caso superare le 3 (tre) mensilità del canone, ed indipendentemente dalla durata del contratto, è produttivo degli interessi legali, fissati annualmente dall'autorità competente e da corrispondere al termine di ogni anno di locazione alla parte conduttrice. **In alternativa al deposito cauzionale il locatore potrà chiedere al conduttore una polizza di assicurazione a copertura del rischio da incendio e ricorso vicini, a proprie spese ma a beneficio del locatore, di durata corrispondente a quella del rapporto e per l'importo che verrà da questi indicato e comunque non inferiore al valore di mercato dell'unità locata. E ciò sempre che l'immobile non sia già coperto da polizza globale fabbricati, in quanto in tal caso, il conduttore sarà tenuto a corrispondere in via diretta o di rimborso la quota proporzionale del relativo premio;**

5

a) sono automaticamente estese tutte le norme pattizie previste per i contratti di cui all'articolo 2, comma 3, della L: 43/98, se e in quanto applicabili;

In caso l'esigenza di transitorietà indicata nel contratto venga meno nel corso della locazione, le parti potranno risolvere il contratto transitorio in corso e sottoscrivere un nuovo contratto ai sensi dell'Art. 2 comma 1, o comma 3.

b) il recesso per gravi motivi da parte del conduttore potrà avvenire con un preavviso di 30 giorni, indipendentemente dalla durata del contratto.

- la transitorietà può essere motivata rispettivamente e separatamente sia da esigenze del locatore che del conduttore, individuate e specificate all'atto della stipula del contratto come segue:

**Esigenze di transitorietà del locatore**, quando intenda disporre dell'immobile per:

1) Adibirlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta che intendano contrarre matrimonio o iniziare una convivenza di fatto o, raggiunta la maggiore età ed autonomia economica, intendano lasciare l'abitazione della famiglia d'origine, nonché per:

- trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- rientro dall'estero;
- ragioni di studio o di lavoro, esclusivamente per gli immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore;
- cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio;

2) Adibirlo ad esercizio dell'attività propria, del coniuge, del figlio o dei parenti entro il secondo grado a seguito del conseguimento del titolo abilitativo al lavoro e/o professione;

3) Eseguire interventi nell'unità immobiliare, per i quali abbia fatto richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, che siano incompatibili con l'occupazione dell'appartamento;

4) Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo ed espressamente specificata nel contratto.

**Esigenze di transitorietà del conduttore**, quando ha:

1) Esigenza di una abitazione per un periodo non superiore ai diciotto mesi per:

- contratto di lavoro a termine in un Comune diverso da quello di residenza;
- previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
- trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- necessità di cure o assistenza a familiari in Comune diverso da quello di residenza;
- acquisto, assegnazione o locazione di una abitazione che si renda disponibile entro il periodo di durata del contratto;
- ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la propria abitazione.

2) Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo ed espressamente specificata nel contratto.

E' fatto **obbligo** al locatore confermare l'esigenza transitoria con lettera raccomandata da inviarsi entro un termine anteriore alla scadenza pari ad almeno **un mese**, per ogni semestre, o frazione, di durata del contratto.

*[Handwritten signatures and initials]*

**3) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI**  
(art. 5, comma 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.I. 30/12/2002 e D.M. 16/01/2017)

Tali contratti allegato C al D.M. del 16/01/2017, sono utilizzabili per studenti iscritti ad un corso di studi universitari e similari come previsto dall'art. 3 del Decreto, in un Comune diverso da quello di residenza. Possono avere durata da 6 a 36 mesi e possono essere sottoscritti o dal singolo o da gruppi di studenti.

Per detti contratti, ovvero ai fini dell'art. 3, D.M. 16/01/2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone così definito dalle parti contraenti sulla base degli elementi propri dell'unità immobiliare potrà essere aumentato del 10%, per favorire la mobilità sul territorio.

Per i contratti in oggetto – per i quali le organizzazioni stipulanti concordano che:

- Le parti stipuleranno i contratti di locazione esclusivamente secondo il contratto tipo, allegato "C" al D.M. 16/01/2017;
- Tali contratti potranno essere sottoscritti dal singolo studente o da gruppi di studenti universitari o dalle Aziende per il diritto allo studio o Società similari;
- recanti altresì possibilità di conciliazione così come concordata fra le parti;
- alle pattuizioni ad integrazione previste dal presente accordo si aggiungono automaticamente tutte le norme pattizie previste per i contratti di cui all'art. 2, comma 3, legge 431/98, in quanto applicabili.

L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in oggetto è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Cesenatico, i cui conduttori siano iscritti ad un corso di laurea, scuole superiori e simili, come da art. 3 del D.M. del 16/01/2017.

Le fasce di oscillazione per il calcolo dei canoni di locazione per i contratti in oggetto, sono costituite dalle fasce di oscillazione per le zone (all. 1), con gli elementi (all. 3), e le determinazioni €/mq. (all. 2) ed arredamento (mobilio all. 5), individuate nel presente accordo relativo al Comune di Cesenatico.

Il Decreto per questo tipo di contratto prevede una durata minima di 6 mesi ed una massima di 36.

Le parti firmatarie del presente Accordo ritengono che vista l'estensione di questo tipo di contratto anche per programmi di studio equipollenti a quelli universitari, quali master formativi, scambi internazionali come Socrates, Erasmus, ecc., che spesso prevedono una durata inferiore ai 6 mesi, concordano che per questo tipo di contratto la durata può essere inferiore ai sei mesi.

**Prorogabile solo una volta di pari durata al termine della quale in nessun caso il contratto potrà proseguire.**

**ACCORDI INTEGRATIVI**

Per i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari, destinate ad uso abitativo, sono da intendersi in capo ad un medesimo soggetto 100 a livello nazionale, oppure almeno 50 unità se ubicate nel territorio comunale di Cesenatico, nonché, Imprese od Associazioni di Imprese di Datori di lavoro, Fondazioni, Enti o Società per l'Affitto partecipate dal Comune di Cesenatico in relazione alla locazione di alloggi destinati al soddisfacimento di lavoratori in mobilità, di immigrati comunitari ed extra-comunitari, studenti universitari.

Le parti firmatarie il presente accordo sono pronte a sottoscrivere appositi Accordi Integrativi con le parti interessate.

The block contains several handwritten signatures in black ink. From left to right, there is a large, stylized signature, followed by a signature that appears to be 'AR', and then a signature that looks like 'M'. To the right of these are two more signatures, one of which is a circular stamp or mark.

## CLAUSOLE FINALI

7

Il presente Accordo Territoriale - **nella sua triplice articolazione** - resterà in vigore per la durata di tre anni, a partire dal 1° gennaio 2019 depositato presso il Comune di Cesenatico; sino a revisione ufficiale da parte delle Organizzazioni di Categoria, i valori minimi e massimi delle sub-fasce di oscillazione devono intendersi NON aggiornabili annualmente, nemmeno con ISTAT.

**Il presente accordo potrà formare oggetto di revisione anche prima della sua naturale scadenza qualora:**

- 1 il Comune deliberi nuove aliquote IMU per l'affitto contrattato di cui al presente accordo;
- 2 siano modificate le normative fiscali previste agli articoli 8 e 10 legge 431/98 ed altre normative attualmente vigenti;
- 3 siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato locale degli affitti;
- 4 il CIPE modifichi l'elenco dei Comuni considerati ad alta tensione abitativa o equiparati;
- 5 quando le parti lo ritengano necessario;
- 6 quando si renda applicabile l'istituto della novazione ai sensi del Codice Civile.

Le organizzazioni sindacali firmatarie del presente Accordo si rendono fin d'ora disponibili ad assistere le parti nelle trattative pre-contrattuali per la definizione delle condizioni del contratto, ivi compresa la determinazione del canone.

**In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale in ragione del 10%**, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà chiedere l'intervento delle parti firmatarie dell'accordo, le quali entro 90 giorni, determineranno, **il nuovo canone**, da valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale proroga o fino a nuova locazione.

Il presente Accordo sarà depositato dalle parti, presso la Segreteria generale del Comune di Cesenatico, mediante consegna di copia autentica, all'Ufficio Protocollo generale del Comune e successivamente presso la Regione Emilia Romagna.

## ELENCO ALLEGATI

Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:

- All. 1: Aree del Comune di Cesenatico
- All. 2: Sub-fasce di oscillazione del Comune di Cesenatico
- All. 3: Elementi oggettivi per la determinazione del canone
- All. 4: Modulo di richiesta – Dati e Misure – Attestazione e Asseverazione del Canone
- All. 5: Definizione di Arredo dell'unità abitativa
- All. 6: Attestazione e Asseverazione del Canone (*modello tipo delle parti firmatarie*)

Altresì gli allegati in base a quanto pubblicato il 15-3-2017 in GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA Serie generale - n. 62 ovvero:

- Allegato A - LOCAZIONE ABITATIVA
- Allegato B - LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA
- Allegato C - LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI
- Allegato D - TABELLA ONERI ACCESSORI
- Allegato E - PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE E CONCILIAZIONE

8

Letto, confermato e sottoscritto in data **19/12/2018** dalle organizzazioni stipulanti:

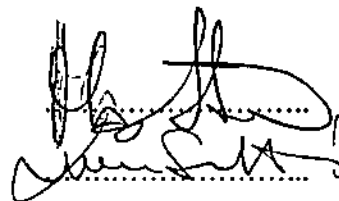
Le Organizzazioni sindacali della Proprietà Edilizia

**A.P.E.-Confedilizia** di Forli-Cesena

**Martini Dino**

**A.S.P.P.I.** di Cesena

**Sacchetti Luciana**



le Organizzazioni sindacali degli Inquilini

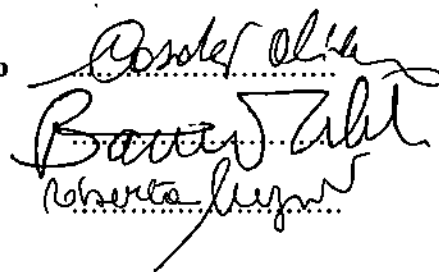
**S.I.C.E.T.** Romagna

**Casadei Oliviero**

**S.U.N.I.A.** di Forli-Cesena

**Basir Milad**

**U.N.I.A.T. Reg.le E. R. sportello di Cesena** **Angeli Roberta**



COMUNE DI GASENATICO  
-Segreteria Generale-  
PERVENUTO  
19 DIC. 2018  
L'OPERATORE:



COMUNE di CESENATICO

Allegato 1

SUDDIVISIONE In ZONE	FOGLIO di MAPPA CATASTALE	PERIMETRO di DELIMITAZIONE
ZONA A  (Centro Storico) e (Residenziale di pregio)	7, 8, 9, 15, e 22	CENTRO STORICO  E  Residenziale di pregio
ZONA B  (Area semicentrale di Corona urbana)	1, 3, 6, 13, 31, 39, e 40	Maggior parte della zona compresa nell'area di Valverde, Villamarina, Zadina e Madonnina
ZONA C Area delle frazioni di Bagnarola e Sala	24, 25, 32, 43, 49, 50 e 53	Area periferica Maggiormente servita Bagnarola e Sala
ZONA D  (Area di minor pregio, forese e frazioni di confine)	2, 4, 5, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 52 e 54.	Area periferica delle frazioni di Borella, Cannucceto e Villalta



**ALLEGATO 2** Comune di Cesenatico (prezzi al mq. Mensili)

<b>CESENATICO Centro storico e Residenziale di pregio (Zona A)</b>						
Canone mensile in € per mq. di superficie utile (vedasi Accordo Territoriale)						
Superficie utile	Fascia minima		Fascia media		Fascia massima	
	Appartamento sino a 7 punti		Appartamento da 8 a 13 punti		Appartamento da 14 punti in poi	
Sino a mq. 50	€ 4,50	€ 6,20	€ 5,50	€ 7,80	€ 7,10	€ 9,00
Da mq. 51 a 80	€ 4,10	€ 5,60	€ 4,50	€ 6,75	€ 6,00	€ 7,50
Da mq. 81 a 100	€ 3,70	€ 4,80	€ 4,20	€ 6,00	€ 5,10	€ 6,80
Da mq. 101 in poi	€ 3,10	€ 4,50	€ 3,80	€ 5,60	€ 5,00	€ 6,50

<b>CESENATICO Residenziale ordinario (Zona B)</b>						
Canone mensile in € per mq. di superficie utile (vedasi Accordo Territoriale)						
Superficie utile	Fascia minima		Fascia media		Fascia massima	
	Appartamento sino a 7 punti		Appartamento da 8 a 13 punti		Appartamento da 14 punti in poi	
Sino a mq. 50	€ 4,30	€ 6,00	€ 5,90	€ 7,20	€ 6,60	€ 8,30
Da mq. 51 a 80	€ 4,00	€ 5,50	€ 4,30	€ 6,50	€ 5,80	€ 7,30
Da mq. 81 a 100	€ 3,50	€ 4,70	€ 4,10	€ 5,70	€ 5,00	€ 6,50
Da mq. 101 in poi	€ 3,20	€ 4,40	€ 3,70	€ 5,40	€ 4,50	€ 6,30

<b>CESENATICO Area periferica (ZONA C)</b>						
Canone mensile in € per mq. Di superficie utile (vedasi Accordo Territoriale)						
Superficie utile	Fascia minima		Fascia media		Fascia massima	
	Appartamento sino a 7 punti		Appartamento da 8 a 13 punti		Appartamento da 14 punti in poi	
Sino a mq. 50	€ 4,10	€ 5,40	€ 5,30	€ 6,80	€ 5,50	€ 7,50
Da mq. 51 a 80	€ 3,80	€ 4,90	€ 4,20	€ 6,20	€ 4,90	€ 6,50
Da mq. 81 a 100	€ 3,40	€ 4,60	€ 4,00	€ 5,50	€ 4,50	€ 6,00
Da mq. 101 in poi	€ 3,10	€ 4,10	€ 3,50	€ 4,90	€ 4,20	€ 5,70

<b>CESENATICO area forese (ZONA D)</b>						
Canone mensile in € per mq. Di superficie utile (vedasi accordo territoriale)						
Superficie utile	Fascia minima		Fascia media		Fascia massima	
	Appartamento sino a 7 punti		Appartamento da 8 a 13 punti		Appartamento da 14 punti in poi	
Sino a mq. 50	€ 3,90	€ 5,20	€ 4,30	€ 5,90	€ 5,20	€ 7,00
Da mq. 51 a 100	€ 3,70	€ 4,80	€ 4,20	€ 5,70	€ 4,70	€ 6,30
Da mq. 81 a 100	€ 3,30	€ 4,50	€ 4,00	€ 4,90	€ 4,40	€ 5,80
Da mq. 101 in poi	€ 3,00	€ 3,90	€ 3,40	€ 4,50	€ 3,80	€ 5,50

Gli scaglioni dei punti (ex-parametri) qualitativi dell'abitazione, i margini di oscillazione (fasce) sono utili al fine di individuare il prezzo mq. mensile del canone.





**ALLEGATO 3** Comune di CESENATICO

Elementi e valori di riferimento, per la determinazione di tre sub-fasce, all'interno delle fasce di oscillazione (mq.) e zona (ubicazione), utili al fine di dare valore alla qualità abitativa.

**Tutte le servitù, gli impianti e le strutture dovranno essere a norma, già installati e fruibili, a cura del locatore**

<i>Descrizione e valore degli elementi (punti) pattuiti</i>	<i>Valore - punti</i>
Alloggio con presenza di ascensore	1
Area verde e/o cortile ad uso esclusivo	1
Terrazza o balcone di almeno 5 mq. <i>(Calcolare con una incidenza del 15%)</i>	1
Veranda <i>(Calcolare con una incidenza del 30%)</i>	1
Doppi vetri <i>(in tutti gli infissi dell'abitazione e non doppia finestra)</i>	1
Doppi servizi	2
Edificio con non più di 8 unità abitative	1
Riscaldamento <i>centralizzato con contabilizzazione del calore</i>	1
Riscaldamento autonomo	2
Impianto di condizionamento <i>(parziale)</i>	1
Impianto di condizionamento <i>(fisso e con copertura intero alloggio)</i>	2
Dotazione di pannelli solari <i>(per il risparmio energetico)</i>	1
Servizio Wi-Fi attivo	1
Dotazione di impianto TV satellitare	1
Certificazione Antisismica <i>(a seguito di ristrutturazione con nuova abitabilità)</i>	2
Certificazione Antisismica <i>(appartamento nuovo)</i>	3
Infissi di sicurezza o cancelletti <i>(solo se inferriate o comunque equivalenti)</i>	1
Video-citofono o sistema di video sorveglianza o di allarme	1
Porta blindata	2
Diritto di prelazione all'affitto <i>(ex-art. 40 Legge 392/78)</i> da inserire nel contratto	1
Attestato di prestazione energetica attestanti le classi A o B	2
Attestato di prestazione energetica attestanti le classi C o D o E	1
Pavimentazione in parquet di legno <i>(non finto legno)</i>	1
<b>Pertinenze</b>	
Cantina superiore a mq. 8,00 e Posto auto coperto <i>(Calcolare superficie al 20%)</i>	1
Mansarda <i>(calcolare al 30%)</i>	1
Posto auto scoperto <i>(in area comune condominiale)</i>	1
Posto auto scoperto <i>(riservato C/6 di 1° classe)</i>	1
Garage <i>(Calcolare al 50%)</i>	2

**Penalizzazioni**

<i>/ Assenza di impianto di riscaldamento = comunque fascia minima</i>
<i>/ Appartamento senza ascensore oltre il 3° piano fuori terra, detrazione di 2 punti fra quelli presenti</i>

In base alle variazioni del peso degli elementi utili, per la determinazione delle fasce *minima, media e massima*, le parti decidono che:

- a) Per tutti i tipi di contratti: Allegati "A", "B", "C", del presente accordo del Comune di Forlì gli elementi, tradotti in punti per determinare la fascia per il calcolo è la seguente.

- fino a 7 punti *fascia minima*
- da 8 a 13 punti *fascia media*
- da 14 in poi *fascia massima*



**ALLEGATO 4 (Cesenatico)**

Determinazione dei limiti abitativi ed elementi utili per individuare il canone di locazione abitativo agevolato e transitorio,  
Legge 431/1998, art. 2, c. 3, legge 2/2002, D.M. 30/12/02 e D.M. 16/01/2017 ed Accordo territoriale del 19/12/2018  
**DATI e MISURE**

**Locatore:** cognome \_\_\_\_\_ nome \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
 Residente \_\_\_\_\_ ( ) Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
 Cod. Fisc. \_\_\_\_\_ Quota di possesso \_\_\_\_\_ %

**Conduttore:** cognome \_\_\_\_\_ nome \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
 Residente \_\_\_\_\_ ( ) Cod. Fisc. \_\_\_\_\_

Contratto agevolato       Contratto per studenti       Contratto transitorio

**ZONA** € A € B € C € D      foglio \_\_\_\_\_ numero \_\_\_\_\_  
 Cat A/ sub \_\_\_\_\_ rendita catastale € \_\_\_\_\_  
 Cat C/ sub \_\_\_\_\_ rendita catastale € \_\_\_\_\_  
 Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ Int. \_\_\_\_\_ Località \_\_\_\_\_ **47042 - CESENATICO (FC)**

DETERMINAZIONE della FASCIA vedere All. 3 dell'Accordo territoriale del Comune di Cesenatico

Alloggio con presenza ascensore, ecc	1	Imp. di condizionamento parziale	1	Diritto di prel-ne affitto	1
Area verde-cortile ad uso esclusivo	1	Imp. di condizionamento intero allog	2	Att. di P.E. cl. A+, A, e B	2
Terrazza o balcone di oltre 5 mq.	1	Dotazione di pannelli solari	1	Att. di P.E. cl. C, D, ed E	1
Veranda	1	Servizio Wi-Fi attivo	1	Cantina sup. mq. 8,00	1
Doppi vetri	1	Dotazione di impianto TV satellitare	1	Mansarda	1
Doppi servizi	2	Antisismica per ristruttur.ne-nuova ab.	2	Posto auto condominiale	1
Edificio con non + di 8 unità abitative	1	Appartamento nuovo con antisism.	3	Posto auto C/6 di 1° cl.	1
Riscaldamento centr. con contabilizz.	1	Infissi di sicurezza - cancelletti	1	Garage	2
Riscaldamento autonomo	2	Video-citofono o sorveglianza o all.	1		
Pavimento in parquet di legno	1	Porta blindata	2		

€ **ASSENZA di IMPIANTO di RISCALDAMENTO** = comunque a fascia minima - ovvero Senza ascensore oltre il 3° piano - 2 punti

Totale dei punti	FASCIA	€ minima	€ media	€ massima
Superficie interna (escluso muri perim)		mq.	=	mq.
Terrazza o balcone sup. mq. 5,00		mq.	x 15% =	mq.
Veranda e Mansarda		mq.	x 30% =	mq.
Autorimessa singola		mq.	x 50% =	mq.
Posto auto coperto riservato e Cantina		mq.	x 20% =	mq.
<b>Totale</b>				<b>mq.</b>

Superficie  fino a mq. 50,       da 51 a 80,       da 81 a 100,       oltre 101 mq.

Euro mq. / mese (in base a zona fascia e superficie)	Superficie tolleranza + / - 5%	Euro / mese possibile	Euro mese scelto	Euro annuo scelto
Minimo € _____	Mq. _____	€ _____		
Massimo € _____	Mq. _____	€ _____		

**NOTE**

Appartamento arredato (in base a quanto convenuto fra le parti)	+	%	= €
Durata della locazione	4 anni + 2%	5 anni + 4%	6 anni + 6%
Maggiorazione per contratto transitorio (art. 5 c.1 e art. 5 c. 2 e 3) massimo 10%			= €

Aumenti in base alle note sopracitate € \_\_\_\_\_ al mese

**Canone finale concordato fra le parti:**

pari ad € \_\_\_\_\_ mensili pari ad € \_\_\_\_\_ annui

Durata del contratto dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

Le parti dichiarano:

- a) di aver preso visione, per quanto interessa, del testo integrale dell'Accordo territoriale;
- b) che gli elementi sopra riportati sono stati forniti e corrispondono a verità
- c) che concordano nell'individuazione del canone all'interno delle fasce di oscillazione desunte dalla compilazione delle precedenti tabelle

la parte locatrice

la parte conduttrice

Cesenatico, \_\_\_\_\_

*Il presente all. "4" sottoscritto dal locatore e conduttore, "obbligatorio" unitamente al Contratto d'affitto, necessario per ottenere l'Attestazione ed Asseverazione del Canone di locazione" per i contratti non assistiti, ed è utile alla parte locatrice per ottenere la riduzione IMU dal Comune di Cesenatico*





**ALLEGATO 5** *CESENATICO*

Per la voce "ALLOGGIO AMMOBILIATO", si precisa quanto segue:

- Qualora sia dotato di un arredamento "minimo" blocco cucina sufficiente alla vivibilità, il canone risultante in base alla zona e dagli elementi, può essere aumentato fino al 5% ;
- Qualora sia dotato di arredamento "completo" (*zona giorno e notte*) pur con mobili e suppellettili per una buona vivibilità, il canone risultante, può essere aumentato fino al 15% ;
- Qualora sia dotato di arredamento "nuovo o di notevole pregio su misura" con elettrodomestici di qualità il canone risultante in base alla zona e dagli elementi può essere aumentato fino al 20% .

**Tutti gli elettrodomestici e gli impianti dovranno essere a norma (DPR 412/93, legge 46/90) ed installati o resi fruibili a cura del locatore.**

In tutti i casi si consiglia di redigere un verbale (eventualmente anche in forma di raccolta fotografica ove in ogni stampa sia riportata la data dello scatto, il tutto controfirmato da entrambe le parti) in cui specificare tutte le dotazioni presenti nell'alloggio al fine di evitare successive contestazioni.

The image shows several handwritten signatures and initials in black ink. At the top left is a large, stylized signature. To its right are the initials 'AC'. Below these are two more sets of initials, one appearing to be 'MS' and another 'AD'. At the bottom center is a signature that looks like 'op'.



Att. 6



ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA EX D.M. 16/01/2017

La scrivente Organizzazione firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di Cesenatico, depositato il 19/12/2018,

OR

PREMESSO CHE

Il/La Sig.

cognome e nome \_\_\_\_\_

codice fiscale \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_

in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

nella qualità di  locatore /  conduttore  dell'immobile /  della porzione di immobile

sito a \_\_\_\_\_

in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

piano \_\_\_\_\_ interno \_\_\_\_\_

con contratto stipulato il \_\_\_\_\_ con il Sig.

cognome e nome \_\_\_\_\_

codice fiscale \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_

in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

durata dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità, la veridicità degli elementi di cui al previsto "Allegato 4"

Handwritten signature on the right margin.

Tutto ciò premesso, le Organizzazioni di Categoria come sopra rappresentate, nello specifico ..... che è qui interpellata, sulla base di quanto sopra dichiarato, anche ai fini dell'ottenimento di eventuali agevolazioni fiscali,

ATTESTA

che i contenuti economici del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di Cesenatico, dal 1° gennaio 2019.

Il dichiarante

p. l'Organizzazione

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Handwritten signature on the right margin.

INFORMAZIONI DOVUTE AI SENSI DEL REGOLAMENTO (UE) 2016/679 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO, DEL 27/04/2016. I presenti dati vengono raccolti esclusivamente ai fini dell'attestazione di rispondenza (ex d.m. 16/01/2017) e verranno utilizzati solo in relazione allo stesso. Il titolare del trattamento è la singola Organizzazione Firmataria interpellata in persona del legale rappresentante, nei confronti dei quali l'interessato potrà far valere i diritti previsti dal regolamento relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati), ed in particolare ottenere conferma dell'esistenza dei dati, la loro comunicazione e l'indicazione della logica e della finalità del trattamento nonché la cancellazione, anonimizzazione o blocco dei medesimi, il loro aggiornamento, rettifica o integrazione, e al quale potranno pure essere rivolte le eventuali opposizioni al trattamento.

PER CONSENSO, IL DICHIARANTE

\_\_\_\_\_



1

**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 se e suoi  
aventi causa,

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

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Articolo 1**  
(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di ..... anni (6), dal ..... 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 riacquisito la disponibilità  
dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha  
riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto  
al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa,



9

ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

**Articolo 2**  
(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra (APE-CONFEDILIZIA, ASPPI, SICET, SUNIA e UNIAT) depositato il 19/12/2018 presso il Comune di CESENATICO, 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)

**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 delle integrazioni dell'accordo di Cesenatico di cui il presente contratto costituisce l'allegato A.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta.

Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente (11). Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro..... salvo conguaglio (12).

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

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials. On the left, there is a signature that appears to be 'A. S.'. In the center, there are initials 'MS'. To the right, there is a large, stylized signature that looks like 'P. M.' with 'A.R.' written below it. On the far right, there is a signature that looks like 'A.R.'.

3

Le spese di bollo per il presente contratto sono ripartite in parti uguali fra locatore e conduttore (vedi punto 1, lettera h, accordo territoriale) e 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.



(A)

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

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

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

#### **Articolo 11** (Assemblee)

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

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

#### **Articolo 12** (Impianti)

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

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


#### **Articolo 13** (Accesso)

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

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

#### **Articolo 14** (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni





5

firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

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

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

**Articolo 15**  
**(Varie)**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini 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.

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 .....

6

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 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 .....



7

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 .....

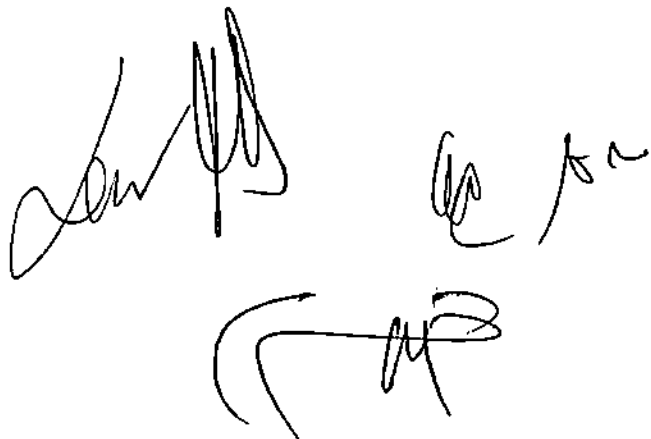
al .....euro .....

al .....euro .....

salvo conguaglio.

(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.

The image shows three handwritten signatures or initials in black ink. The top left signature is a cursive name, possibly 'Antonio'. To its right are two smaller initials, 'A' and 'R'. Below these, centered, is another cursive signature, possibly 'M. 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 (APE-CONFEDILIZIA, ASPPI, SICET, SUNIA e UNIAT) depositato il 19/12/2018 presso il Comune di **CESENATICO**, dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto....., e che documenta, in caso di durata superiore a 30 giorni, allegando .....

*(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 c. 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)

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

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

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a n. .... mensilità del canone (8), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione.

Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

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

**Articolo 6**  
(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e le integrazioni dell'accordo territoriale di Cesenatico, 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

3

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 *(vedi accordo territoriale punto 1, lettera h, sono ripartite in parti uguali fra parte locatrice e conduttrice)* 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.

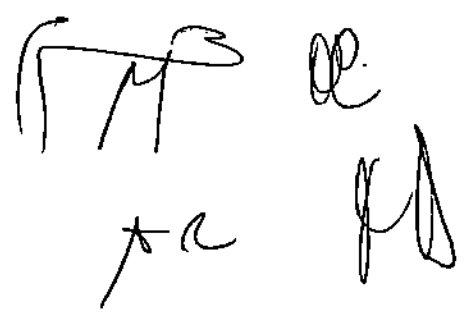
Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

**Articolo 10**  
(Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno **30 giorni prima** *(vedi punto 2, lettera b dell'accordo)*.

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

**Articolo 11**



4

(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 o disturbo 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.

**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)*

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page. There are several distinct marks, including what appears to be a signature on the left, a large stylized mark in the center, and another signature on the right.



5

**Articolo 15**  
(Accesso)

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

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

..... (4)  
(Il secondo periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

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

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

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

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

**Articolo 17**  
(Varie)

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

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

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

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

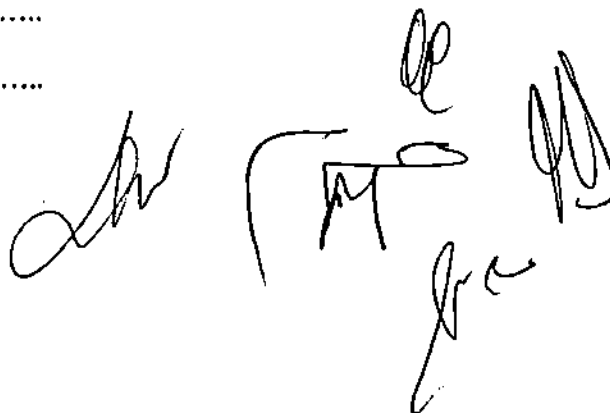
Altre clausole .....

Letto, approvato e sottoscritto

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

Il locatore .....

Il conduttore .....



6

A mente degli articoli 1341 e 1342, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (Esigenza del locatore/conduuttore), 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 conduuttore), 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 conduuttore .....

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 conduuttore 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 conduuttore 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 conduuttori)

(8) Massimo tre mensilità.

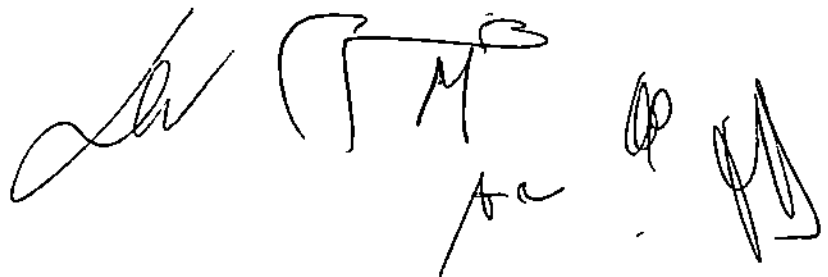
(9) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.

(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 conduuttore, 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 conduuttore 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 conduuttore 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



7

- 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.

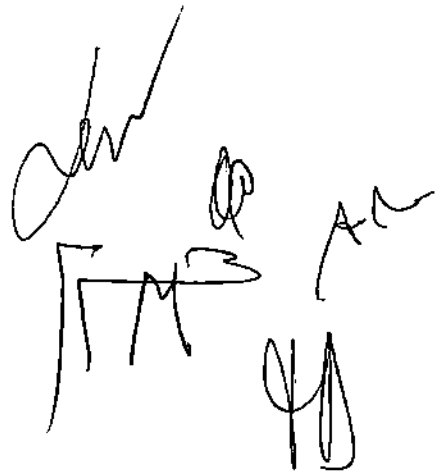
Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro ....., da corrispondere in .....rate alle seguenti scadenze:

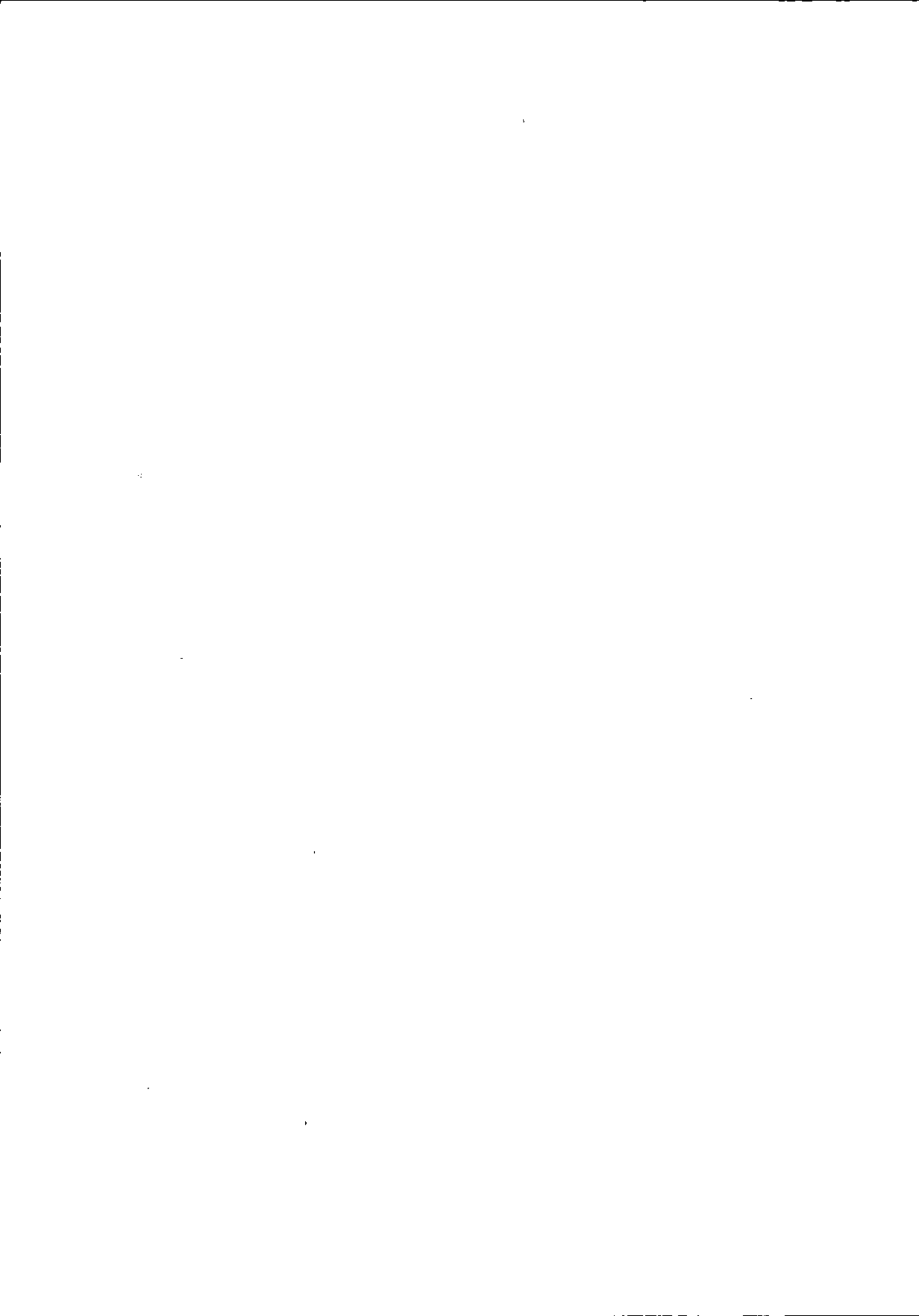
- al .....euro .....
- al .....euro .....
- al .....euro .....
- al ..... euro .....

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.





1

**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 n..... Classe .....
- 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.

**Articolo 2**  
(Natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 431/98, tra APE-CONFEDILIZIA, ASPPI, SICET, SUNIA e UNIAT) e depositato il 19/12/2018 presso il Comune di **CESENATICO**, 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**

21

(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra (APE-CONFEDILIZIA, ASPPI, SICET, SUNIA e UNIAT) e depositato il 19/12/2018 presso il Comune di CESENATICO, è convenuto in euro ....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....(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 le integrazioni dell'accordo territoriale di cui il presente contratto costituisce l'Allegato C.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta.

Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. (12)

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

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

#### Articolo 6

(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto (sono ripartite in parti uguali fra locatore e conduttore come da punto 1, lettera h, dell'accordo territoriale) 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)



3

**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 un mese prima (*vedi punto 2, lettera b, accordo territoriale*). Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari ed in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione.

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

**Articolo 10**  
(Consegna)

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



4

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

**Articolo 12**  
(Assemblee)

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

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

**Articolo 13**  
(Impianti)

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

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

**Articolo 14**  
(Accessi)

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

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

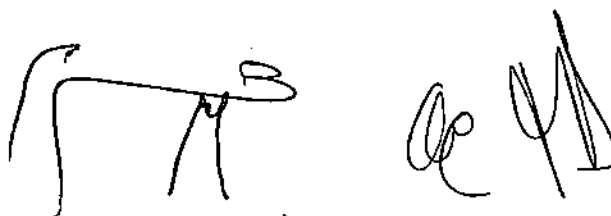
**Articolo 15**  
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

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

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.





5

## 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



6

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:

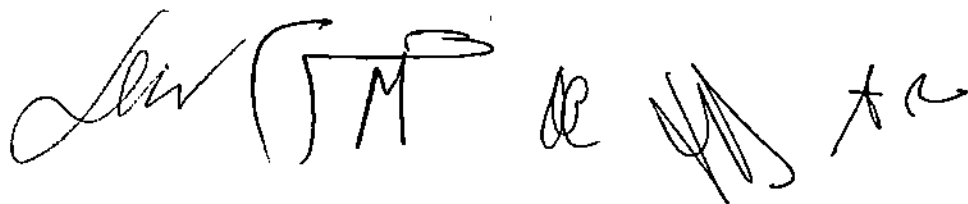
Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza espote all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, Allegato D, al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma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

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

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

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

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli



7

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.

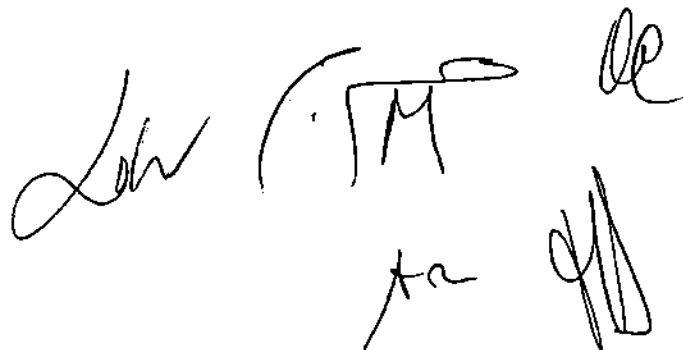
Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro ....., da corrispondere in .....rate alle seguenti scadenze:

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

salvo conguaglio.

(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.





02

*Allegato D*  
*Al Decreto Interministeriale del 16/01/2017 G.U. n. 62 del 15/03/2017*

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

**Compenso Amministratore condominiale** .. .. . L

**ASCENSORE**

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni .. .. . C  
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti .. .. L  
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge .. .. L  
Consumi energia elettrica per forza motrice, illuminazione, 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, Ricarico pressione del serbatoio, Ispezioni, Collaudi e lettura contatori .. .. C

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

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione .. .. L  
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione .. .. C  
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme .. .. L  
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme .. .. C  
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni .. .. L  
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni .. .. C  
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili .. .. L  
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili .. .. C  
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  
Letture dei contatori, Acquisto comb.le, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua .. .. C

**IMPIANTI SPORTIVI**

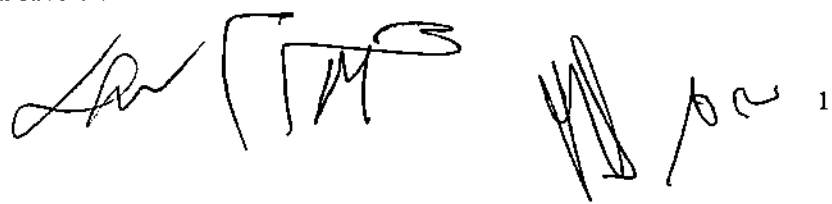
Installazione e manutenzione straordinaria .. .. L  
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.) per la manutenzione ordinaria .. .. C  
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale (es.: terra rossa) .. .. C

**IMPIANTO ANTINCENDIO**

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

**IMPIANTO TELEVISIVO**

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



02

**PARTI COMUNI**

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico .. .. .	L
<b>Manutenzione straordinaria di rilevante importo (vetustà)</b> .. .. .	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 carraio .. .. .	C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali .. .. .	L

**PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO**

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti .. .. .	L
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti .. .. .	C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario .. .. .	C
Rifacimento di chiavi e serrature, Tinteggiatura di pareti, Sostituzione di vetri .. .. .	C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico dell'impianto individuale di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva ed a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare .. .. .	C
Verniciatura di opere in legno e metallo .. .. .	C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento 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. .. .. .	.. L 10%	C 90%
Materiale per le pulizie .. .. .	..	C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l. .. .. .	.. L 10%	C 90%
Manutenzione ordinaria della guardiola .. .. .	.. L 10%	C 90%
Manutenzione straordinaria della guardiola .. .. .	.. L	

**PULIZIA**

Spese per l'assunzione dell'addetto .. .. .	L
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento (T.F.R.), tredicesima, premi, ferie e indennità varie, come da ccnl .. .. .	C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta .. .. .	L
Spese per le pulizie appaltate a ditta, Materiale per le pulizie .. .. .	C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia .. .. .	L
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia, Sacchi per raccolta dei rifiuti .. .. .	C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie .. .. .	C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti, Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva .. .. .	C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori .. .. .	L

**SGOMBERO NEVE**

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

**LEGENDA**

L = locatore  
C = conduttore

**ALLEGATO E****PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE NONCHE' MODALITA' DI FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE****Articolo 1***(Ambito di applicazione)*

Il presente Allegato stabilisce, in attuazione dell'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 n. 431 del 1998 "le procedure di negoziazione paritetica e di conciliazione stragiudiziale nonché le modalità di funzionamento della Commissione" attivate in relazione alle situazioni indicate dai commi 2,3,4,5 dello articolo 6:

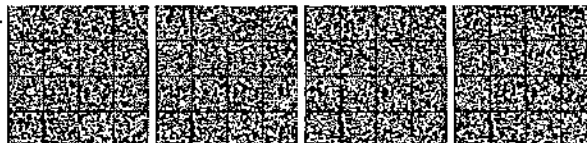
- controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali o integrativi;
- attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento;
- variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, nonché sopravvenienza di altro elemento o condizione che incida sulla congruità del canone della locazione in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, per la rinegoziazione tra le parti del nuovo canone da corrispondere;
- accertamento, con riferimento ai contratti di natura transitoria, delle condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà e rinegoziazione delle condizioni di durata e di ogni altra clausola contrattuale.

**Articolo 2***(Richiesta per l'avvio della procedura)*

La parte interessata ad attivare la procedura rivolge ad una delle Organizzazioni della proprietà immobiliare o dei conduttori firmatarie dell'accordo territoriale, richiesta per la procedura di negoziazione paritetica e conciliazione presentando istanza nelle forme previste dall'Organizzazione.

L'Organizzazione, valutata l'ammissibilità della richiesta, indica il negoziatore.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.



### **Articolo 3** *(Comunicazione)*

Il negoziatore indicato provvede, nel termine di 7 giorni dalla presentazione, a dare comunicazione all'altra parte della richiesta ricevuta allegando l'istanza sottoscritta dal richiedente, copia del presente Allegato E e dichiarazione di adesione alla procedura.

Tale dichiarazione contiene l'indicazione della Organizzazione scelta dal ricevente e la sottoscrizione da parte del negoziatore da questa nominato.

Trascorsi 20 giorni dal ricevimento, in assenza della adesione ovvero in caso di esplicito rifiuto, l'Organizzazione comunica alle due parti il mancato esito.

### **Articolo 4** *(Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori)*

I negoziatori non assumono poteri decisionali o arbitrari e sono tenuti a svolgere il loro ruolo con diligenza e imparzialità con la finalità di consentire alle parti, con il necessario apporto di competenza ed esperienza, il raggiungimento di un accordo.

E' loro obbligo astenersi dal partecipare alla procedura, ovvero di sospenderne il proseguimento se iniziata, ove ravvisino motivi, anche sopraggiunti, connessi ai rapporti con le parti, che costituiscano possibile pregiudizio all'imparzialità nello svolgimento dell'incarico.

E' loro obbligo astenersi dall'assumere il ruolo di difensore o arbitro o conciliatore in qualsiasi procedimento di natura contenziosa instaurato tra le parti.

E' loro obbligo portare a termine le procedure di negoziazione per le quali sono stati nominati. Solo nel caso di comprovata impossibilità a proseguire l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'Organizzazione di riferimento nomina un nuovo negoziatore.

### **Articolo 5** *(Obblighi di riservatezza)*

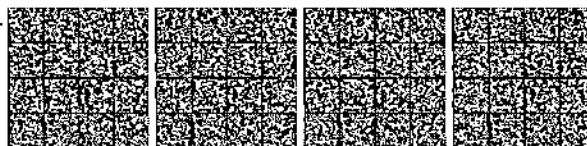
La procedura di negoziazione è riservata e non è consentita la verbalizzazione di qualsiasi dichiarazione, comunicazione e scambio di informazioni.

E' vietato a negoziatori, parti, tecnici, consulenti e comunque ad ogni altro partecipante alla negoziazione ed agli incontri conseguenti, di comunicare a terzi quanto appreso nel corso della procedura.

E' altresì vietato, in ogni eventuale procedimento giudiziario o arbitrale o conciliativo relativo alla stessa controversia, avvalersi delle informazioni di cui i partecipanti abbiano avuto conoscenza in ragione della loro presenza alla procedura.

Le parti si impegnano ad astenersi dal chiamare il negoziatore ovvero chiunque abbia partecipato, a qualsiasi titolo, alla procedura, a testimoniare, nel corso del giudizio eventualmente promosso sulla stessa controversia, in merito ai fatti ed alle circostanze di cui essi siano venuti a conoscenza in ragione della procedura.

I negoziatori ed ogni eventuale collaboratore sono tenuti al rispetto di quanto previsto dal D. lgs n.196 del 2003.





**Articolo 6**  
*(Avvio della procedura)*

Con il ricevimento dell'adesione da parte della Organizzazione scelta dal richiedente, la Commissione, composta dai due negoziatori indicati, è formalmente costituita.

I negoziatori, nel primo contatto, esaminate attentamente le caratteristiche della controversia, valutano in particolare se, data la natura della stessa ed in presenza di richiesta delle parti, sia possibile e opportuno formulare una proposta di definizione senza necessità di un incontro di negoziazione, comunicandola alle parti per l'accettazione. Ove si ritenga opportuno tenere un incontro di negoziazione, stabiliscono concordemente una data e una sede dandone comunicazione alle parti. Possono indicare alle parti documenti, certificazioni, conteggi e ogni altro elemento utile alla Commissione per una corretta e informata disamina della materia.

I negoziatori concordano le modalità di svolgimento delle necessarie attività di segreteria connesse all'espletamento della procedura.

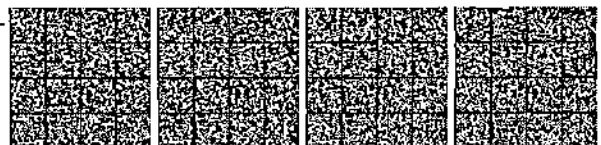
**Articolo 7**  
*(Nomina di consulenti)*

Ove la particolare natura della controversia lo richieda, le parti possono concordare la nomina di un consulente tecnico terzo sulla base di criteri di scelta condivisi e il cui onere ricade sulle due parti in uguale misura.

**Articolo 8**  
*(Proposta di risoluzione)*

Al termine della procedura, la Commissione, ove richiesto concordemente dalle parti, formula, non oltre 60 giorni dalla sua costituzione, una proposta di verbale di accordo che, sottoscritto dalle parti, definisce la controversia quale atto transattivo ai sensi dell'articolo 1965 del Codice civile.

Il verbale stabilisce altresì ogni conseguente adempimento fiscale e contrattuale a carico delle parti, compresa la possibilità dei stipulare un nuovo contratto, per assicurare compiuta attuazione dell'accordo.



**COMUNE DI CESENATICO**  
-Segreteria Generale-  
PERVENUTO  
**19 DIC. 2018**  
L'OPERATORE: